

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

Vegard Fjose

Mobil 481 95 495
E-post vegard.fjose@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 450 000,-
Omkostn.: Kr 237 490,-
Total inkl. omk.: Kr 9 687 490,-
Selger: Stein Kvarekvål
Marit Dalholt

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 141/143 kvm
Tomtstr.: 1098.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 276, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1507240063

Flott hytte med gjennomført stil og god standard | Attraktiv plassert med ski in/out | fire soverom, to bad og tre stuer.

Hytten har en attraktiv beliggenhet i Myrkdalen med preparert skiløype som frakter deg effektivt fra hytteveggen til anlegget. Myrkdalen og Voss er kjent for sine snøsikre vintersesonger og fantastiske skimuligheter. Skianlegget tilbyr hele 22 ulike nedfarer med variert vanskelighetsgrad og terreng, samt gode off-piste muligheter.

Hyttens overflater består i hovedsak av heltre og flislagt gulv og tømmervegger. Nåværende eier har beiset hyttens overflater i 19/20 som gir en lun og fin "hyttestemning" innvendig. I hovedetasjen finner du to soverom, to bad, en kjekk dagligstue, en spisestue med åpen kjøkkenløsning, romslig entré og eget vaskerom. Mellom dagligstuen og spisestuen er det gjennomgående peis. I andre etasje har du tv-stue og to soverom.
Den perfekte hytten for en familie!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	38
Om eiendommen	42
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Forbrukerinformasjon	118
Budskjema	119



Rett under hytten trakk det skiløype bort til skianlegget slik at du har ski in/out.





Det første du blir møtt av er en romslig flislagt entré med varmekabler i gulv. Her er det god plass til klær og sko.





Fra stuen er det videre adkomst til spisestue og kjøkken.





Spisestue og kjøkken. Den åpne løsningen gjør dette til en hyggelig og sosialt rom.





Kjøkkenet har profilerte fronter og lakkert heltre benkeplate. Det er rikelig med skap- og benkeplass og kjøkkenøyen skaper et naturlig skille mellom kjøkkenet og spisestuen. Det er integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr/steketopp med gassbrenner og kjøleskap.





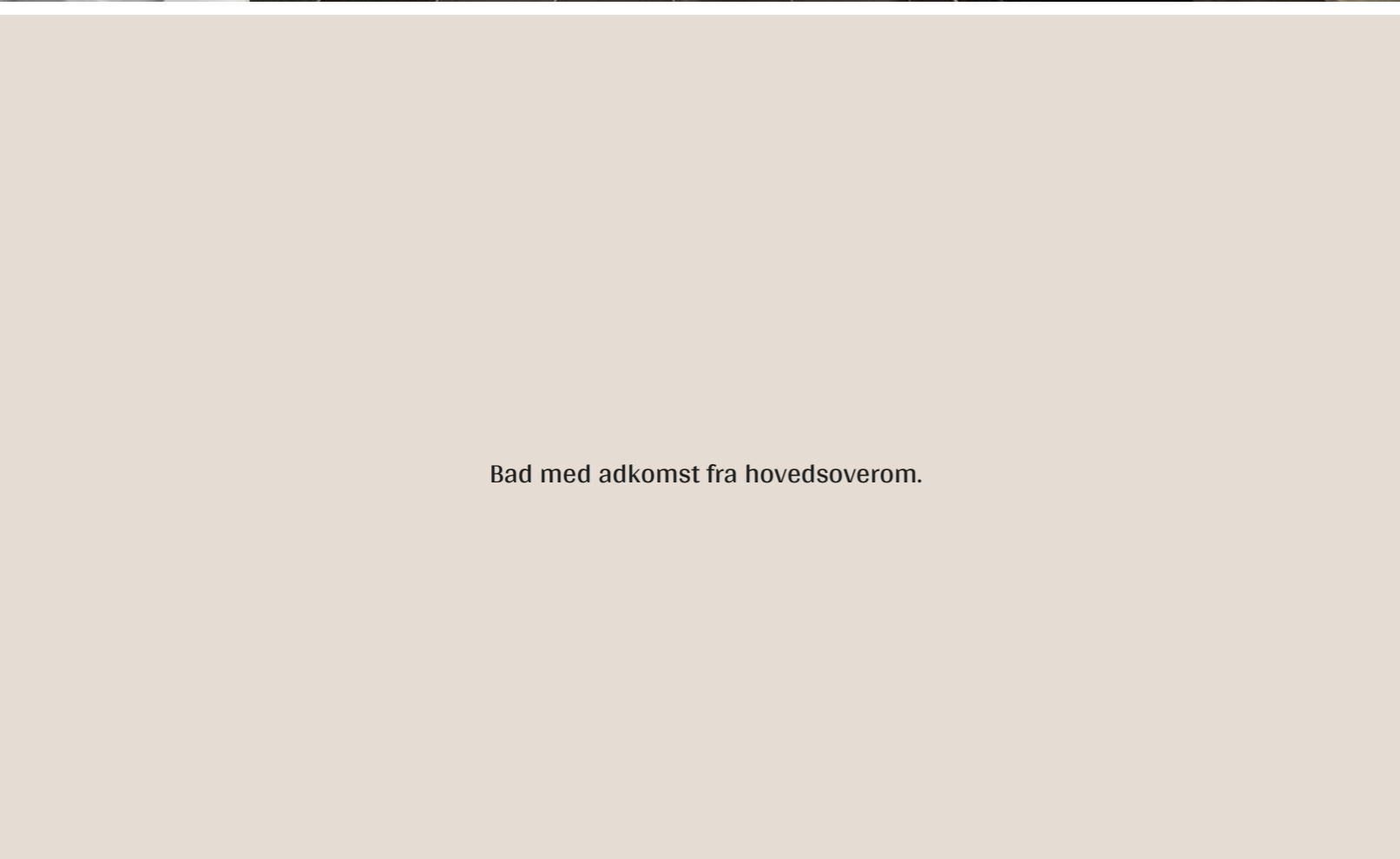
Fra spisestuen er det utgang til overbygget vestvendt terrasse. På terrassen er det også bygget inn et enkelt vedskjul.



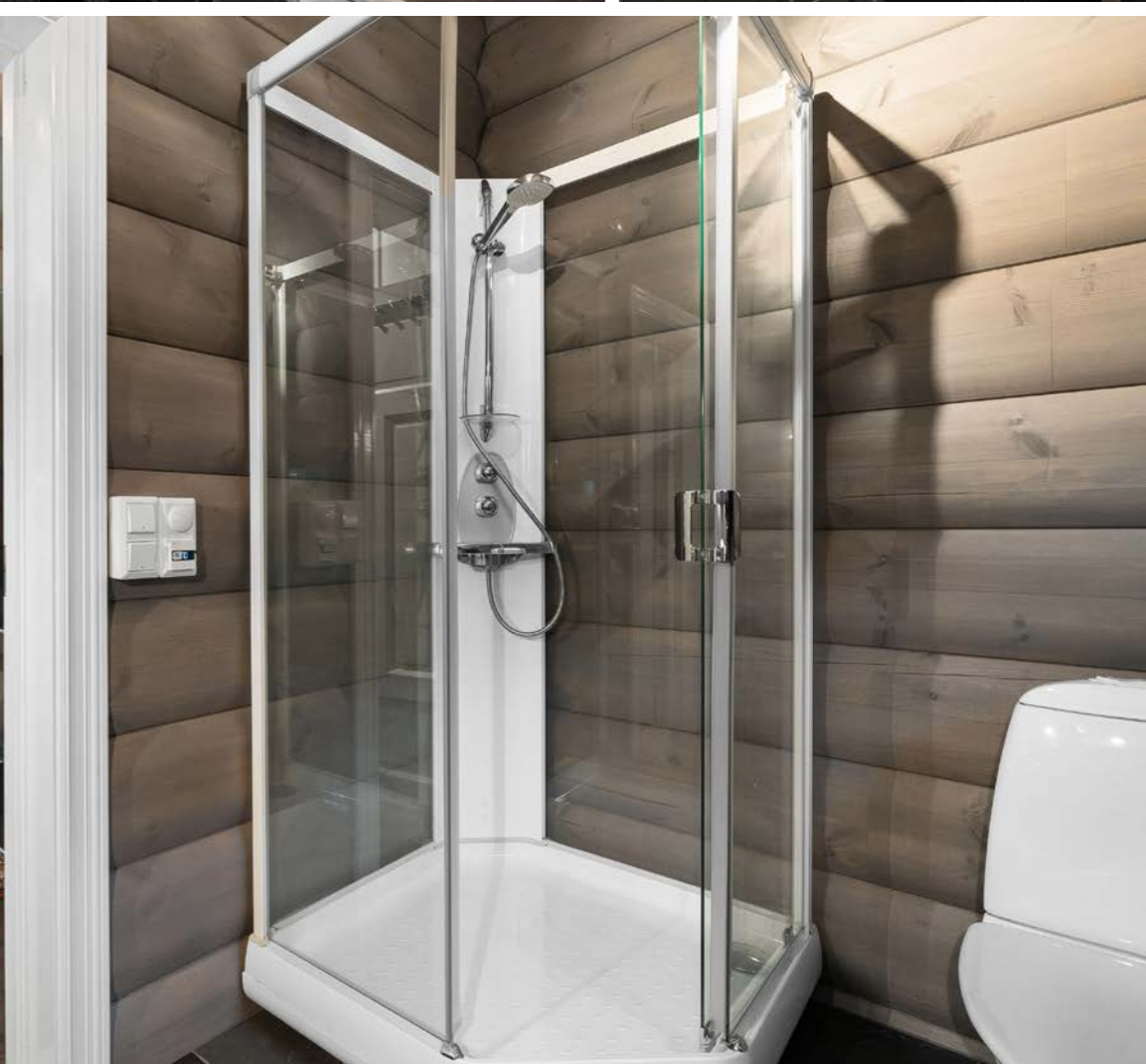


Hovedsoverommet er av meget god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobe.
Fra hovedsoverommet er det adkomst til eget bad.





Bad med adkomst fra hovedsoverom.

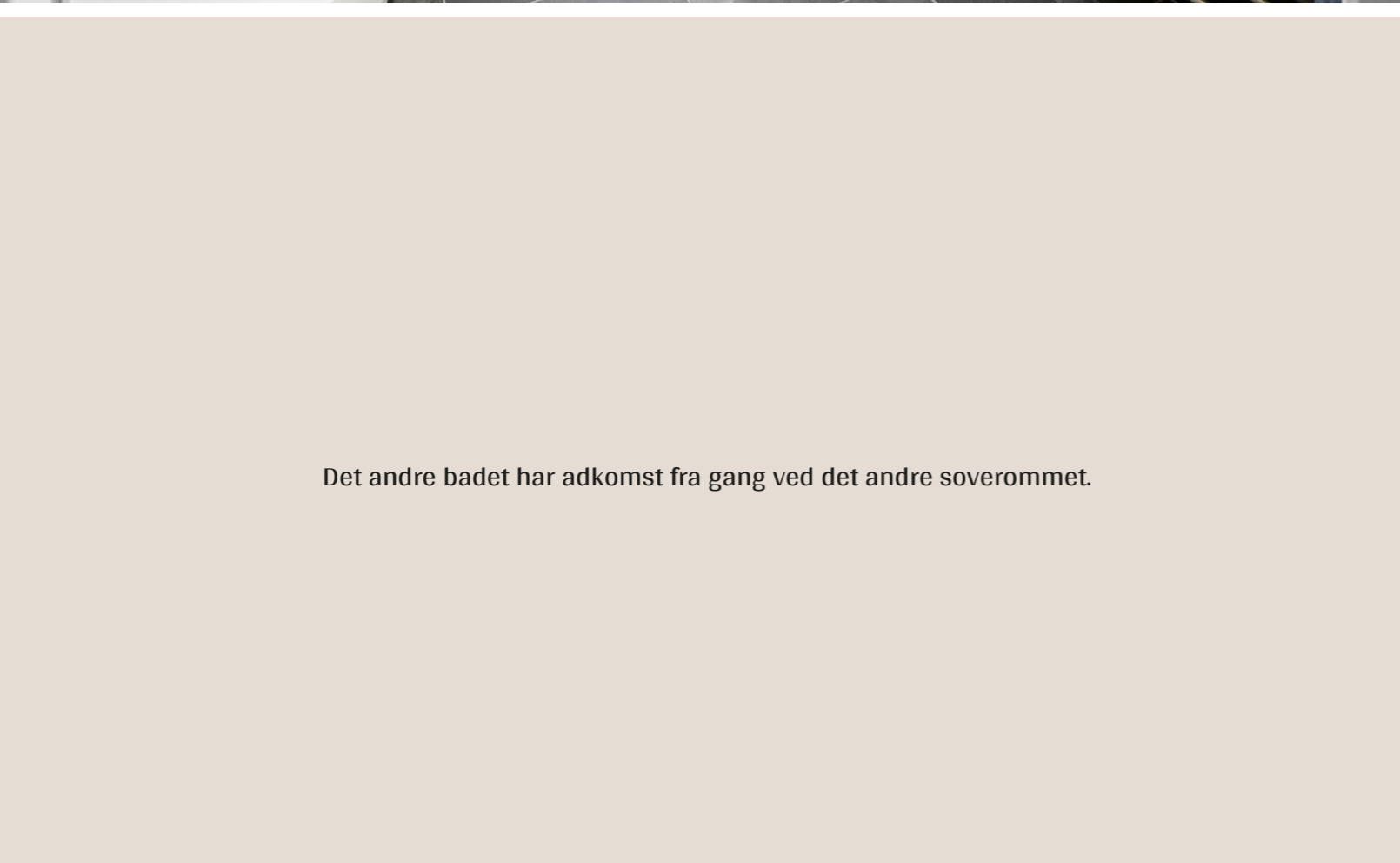


Soverom 2





Også dette badet har spesialtilpasset
baderommøbel.



Det andre badet har adkomst fra gang ved det andre soverommet.



Fra entréen er det adkomst til vaskerom som også har egen inngang utenfra. Dette er et meget praktisk rom hvor du enkelt kan henge fra deg skiklær etter en aktivitetsrik dag i bakken.







Soverom 3

Soverom 4



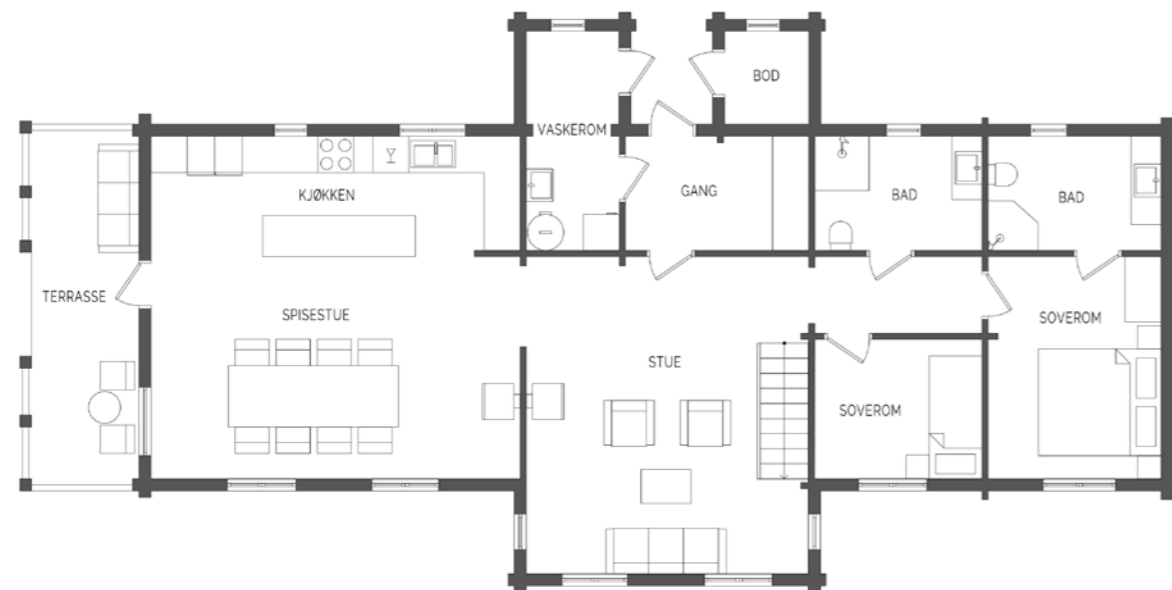
Utvendig sportsbod med adkomst fra inngangsparti.





Plantegning

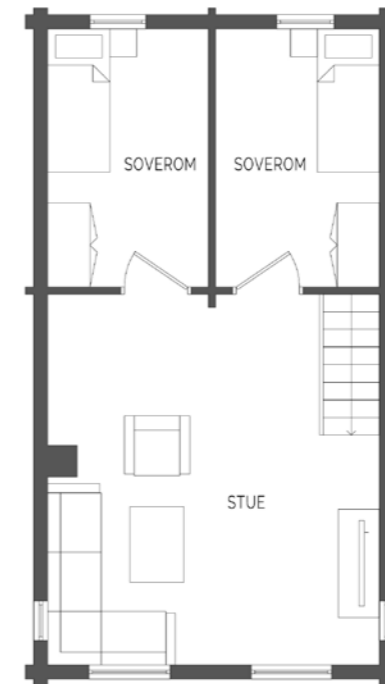
1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 143 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 m² Kjøkken (33 kvm), stue (23,2 kvm), vaskerom (5 kvm), entré (5,3 kvm), gangareal (3,2 kvm), bad 1 (4,8 kvm) bad 2 (4,8 kvm), hovedsoverom (9,7 kvm), soverom 2 (5,9 kvm).
BRA-e: 2 m² Bod med utvendig tilkomst (2 kvm).

2. etasje

BRA-i: 40 m² Soverom 3 (7,7 kvm) Soverom 4 (7,7 kvm), loftstue (23,2 kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Takoverbygd inngangsparti (2,5 kvm), takoverbygd terrasse mot vest (12 kvm).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en legger sammen arealene her vil en få et mindre tall en total BRA-i. Dette kommer av at areal som blir tatt opp av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr. rom. Skap, trappehull, piper, sjakter osv. er ikke trukket fra i areal pr. rom. Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nyttet som grunnlag for arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1098.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert i skrående terreng mot sør-øst. Områdene rundt er i hovedsak bestående av turområder, landbruk og andre fritidseiendommer. Propcloud viser at eiendommen er plassert i:- Aktsomhetsområder for snø- og steinskred. Gul (moderat til lav) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i boligen blir anbefalt.

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 variert vanskelighetsgrad og terreng, samt gode off-piste muligheter. Nedfartene fordeler seg på 9 skiheiser, to stolheiser, tre T-krokheiser, tre tallerkenheiser og et rullebånd. Det arrangeres både store og mindre events i Myrkdalen i løpet av et kalenderår. Open Klasse-festivalen er en velkjent skifestival som arrangeres som en avslutning på skisesongen. Under Open Klasse er det flere konkurranser, mini-events, afterski og god stemning på menyen. Er du glad i topptur har du mange fine toppturmultipliciteter. En velkjent topp som er verdt en tur til er Finnbunuten. Hvis du liker langrenn har du fine sporsatte langrennsløyper i Årmotslia.

Sommerstid har du også mange kjekke aktiviteter. Her er det bare å velge seg et fjell, ta på seg skoene og begynne å gå. Du har også tilgang på pumptrack som er åpen på sommer- og høstsesongen. Du kan dra på flere lengre sykkelturner mot Vik og rundt på Vikafjellet. På Vikafjellet har du mange fine fiskevann. Med litt tålmodighet og de rette slukene kan du være så heldig å sikre fjellørret middagen for deg og familien.

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

Ellers tilbys det et lite utvalg dagligvare nødvendigheter i Myrkdalen. Nærmeste dagligvare butikk er ellers Joker Vossestrand på Vinje ca. 10 km unna. På dager der været ikke strekker til kan du ta bilen ned til Voss hvor du har et rikt utvalg av dagligvareforretninger, sportsbutikker, klesbutikker, kafer og restauranter. I sentrum av Voss har du også tilgang på diverse rekreasjon- og kulturaktiviteter som bowlinghall, kino, bibliotek, padeltennis, 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 Myrkdalen. Her kan du bruke dagen på å få utfordret balanseferdighetene og høydeskrekken.

Velkommen til Myrkdalen!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Område består i hovedsak av frittliggende fritidsboliger, fritidsleiligheter, hotell og skianlegg.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundament, gulv og ringmur i betong. Konstruksjonen er oppført i tømmer av limtre. Det er observert minimalt med sprekker i materialen. Vinduer med to-lags isolerglass + koblet glass er montert i vegg. Taket er av typen saltak teknet med torv. Protan/sanafin fungerer som takets tettesjikt. Takrenner i aluminium fører regnvann til terreng. Etasjeskile i tradisjonelt bjelkelag, med

synlige pyntebjelker i flathimling.

Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmannen sin beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Var lekkasje på tak ved kjøp i 2011. Utbedret i 2018. Tak over kjøkken og oppstove tatt av og bygd opp på nytt. Utført av Voss Byggsenter AS. Etter det ingen lekkasje.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skal skifte 5 termostater for gulvvarme i uke 43/2024. Skifter på grunn av to er defekt/ustabile.

Arbeid utført av: Skutle E. Installasjon AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vil bli foretatt i uke 43/2024 i forbindelse med skifte av termostater.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt tak som beskrevet over.

Arbeid utført av: Voss Byggsenter AS.

Innhold

Hytten går over to etasjer. Første etasje inneholder entré, gangareal, stue, kjøkken, to bad, vaskerom og to soverom. I tillegg er det en bod med utvendig tilkomst i første etasje.

Andre etasje inneholder loftsstue og to soverom.

Standard

Hytten ble bygget i 2006 og har vært i nåværende eiers eie siden 2011. Hyttens overflater består i hovedsak av heltre gulv og tømmervegger. Tømmerveggene består av seks biter tømmer limt sammen slik at tømmeret ikke skal sprekke opp. Nåværende eier har beiset hyttens overflater i 2019/2020 som setter en lun og fin "hyttestemning" innvendig. Taket over kjøkkendel og loft ble fornyet i 2018.

Det første som møter deg er en romslig flislagt entré med varmekabler i gulv. Her har du god plass til å henge fra deg yttertøy og sko. Fra entréen er det adkomst til vaskerom som også har egen inngang utenfra. Dette er et meget praktisk rom hvor du enkelt kan henge fra deg skiklær etter en aktivitetsrik dag i bakken.

Videre inn kommer du til den første av tre stuer. Stuen har fliser og varmekabler i gulv og god plass til sofagruppe og stuebord. Her har du flott utsikt og godt med naturlig lysinnslipp. Sentralt plassert i stuen er det montert peis som er gjennomgående mellom stuen og spisestuen.

Fra stuen er det adkomst til spisestue og kjøkken. Dette rommet har heltre gulv og tømmerdrager i tak. Her får du god plass til et langbord hvor hele

familien kan samles til hyggelige middagsselskaper i ferier og høytider. Fra spisestuen er det utgang til overbygget vestvendt terrasse. På terrassen er det også bygget inn et enkelt vedskjul.

Kjøkkenet har profilerte fronter og lakkert heltre benkeplate. Det er rikelig med skap- og benkeplass og kjøkkenøyen skaper et naturlig skille mellom kjøkkenet og spisestuen. Det er integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr/steketopp med gassbrenner og kjøleskap. Hvitevarene medfølger i handelen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke gis noen garanti for kvalitet og levetid på hvitevarer.

I den østre delen fra den første stuen finner du to soverom og to bad. Hovedsoverommet i enden er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobe. Fra dette rommet er det direkte adkomst til bad. Badet har fliser i gulv og panel på vegger. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og stedbygget innredning med servant. Det gjøres oppmerksom på at badet har fått TG3 i takstmannens tilstandsrapport grunnet manglende membran. Badet har stått slik siden byggeår og eier har ikke opplevd noe problem. Dusjing har foregått i lukket dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Dersom badet skal benyttes videre slik det er i dag bør en fortsette med det. For ytterligere beskrivelse, les tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Det andre soverommet har adkomst fra gangen. Dette rommet har plass til familiekøye og kommode/garderobeskap.

Det andre badet kommer du til fra samme gang hvor du finner det andre soverommet. Dette badet er likt utstyrt som badet beskrevet over, og samme mangel er gjeldende her.

Fra den første stuen er det trapp opp til andre etasje. Her er det en romslig tv-stue med plass til sofagruppe og stuebord. Fra tv-stuen er det adkomst til to identiske soverom med plass til familiekøye på hvert rom.

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:

1.3 Terrengforhold

Manglende fallforhold fra nordsiden av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er en konsekvens av manglende fallforhold. Konstruksjonen er ikke underbygd med kjeller, og avviket som er registrert har liten betydning for konstruksjonen. Det skal uansett nevnes at eier alltid bør fjerne snø og is fra bygningskroppen.

2.1 Yttervegger

Fuktig ved er registrert i trevirke nært terreng, vindskier og dekkbord. Vedlikehold og ny overflatebehandling av utvendige overflater blir anbefalt. Endeved og åpne kuttflater i overgang grunnmur-tømmer er spesielt viktig.

3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører er enkelt funksjonstestet. Ingen større avvik er registrert, bortsett fra dør til utvendig bod. Dørblad tar i karm ved åpning/lukking. Maling, smøring, vask og justering blir anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold. Beslag mangler i nedre del av utvendige vinduer. Avviket kan føre til en forkortet levetid på vinduer, da fuktighet i vannstokk kan smitte over til vinduer. Utbedring blir anbefalt. Synlig

isolasjon i inv. åpninger bak listverk. Rust på skruer til utvendige listverk tyder på at skruene er ment for inv. bruk.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Ventilering/lufting mangler muligens i takkonstruksjon over bad og soverom. Istapper langs takutstikk vinterstid kan tyde på manglende ventilering/lufting. Om dette er tilfellet er denne delen av taket å se på som en risikokonstruksjon (jfr. Sintef Byggforsk). Videre undersøkelse blir anbefalt. Hjemmelshaver er ikke kjent med is problematikk vinterstid. Feil fallforhold på takrenner.

7.1.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

For å oppnå tilfredsstillende luftsirkulasjon må det etableres luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyne vaskerommet med mer tilluft enn det er i dag, og sørge for god uttørking av vanndamp. Skruventil bør erstattes med mekanisk avtrekk. Åpninger i vegg innenfor rommet sine våtsoner.

7.1.2 Vaskerom Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalgte punkt. Ujevnheter i overflaten kan ikke utelukkes. Lokal fall på 1:80 i området rundt sluk. Svakt fall på gulvet ellers med mot fall på enkelte parti. Fra sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 1,5 cm høydeforskjell. Terskelhøyde: 2,5 cm. Fallforholdet tilfredsstillende ikke kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Bom/hullrom er registrert under enkelte fliser.

7.2.1 Bad Overflate vegger og himling

For å oppnå tilfredsstillende luftsirkulasjon må det etableres luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyne vaskerommet med mer tilluft enn det er i

dag, og sørge for god uttørking av vanndamp. Vanntilførsel og avløp under servant bør klemres bedre til vegg for å unngå bevegelse i rør ved tapping. Bevegelse kan føre til punktlekkasjer i skjøter og overganger.

7.2.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalgte punkt. Ujevnheter i overflaten kan ikke utelukkes. Lokalfall på 1:60 i området rundt sluk. Svakt fall på gulvet ellers med motfall på enkelte parti. Fra sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 1,1 cm høydeforskjell. Terskelhøyde: 2,5 cm. Fallforholdet tilfredsstillende ikke kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Bom/hullrom er registrert under enkelte fliser. Sprekk i fug og flis ved dør. Åpning rundt vanntilførsel for toalett viser at membran/tettesjikt ikke er etablert under fliser. Silikonfug mangler vedheft til underlaget i overgang mellom gulv og vegg. Åpninger i fug er observert. Viser til pnkt. 7.2.3 for nære utgreiing.

7.3.1 Bad ved hovedsoverom Overflate vegger og himling

For å oppnå tilfredsstillende luftsirkulasjon må det etableres luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyne vaskerommet med mer tilluft enn det er i dag, og sørge for god uttørking av vanndamp. Vanntilførsler og avløp under servant bør klammes bedre til vegg for å unngå bevegelse i rør ved tapping. Bevegelse kan føre til punkt lekkasjer i skjøter og overganger.

7.3.2 Bad ved hovedsoverom Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalgte punkt. Ujevnheter i overflaten kan ikke utelukkes. Lokalfall på 1:60 i området rundt sluk. Svakt fall på gulvet ellers med motfall på enkelte

parti. Fra sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 9 mm. høydeforskjell. Terskelhøyde: 2,1 cm. Fallforholdet tilfredsstillende ikke kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Silikonfug mangler vedheft til underlaget i overgang mellom gulv og vegg. Åpninger i fug er observert.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Fordelerskapet mangler drenering til vaskeromsgulv. Formålet med denne er å føre eventuelt lekkasjevann ut på gulv, med sluk som lekkasjesikring. Det er laget hakk i underkant av skapet, men dette er ikke en tilfredsstillende løsning for bortledning av lekkasjevann. Rust i fordelerskap. Anbefaler å få installert automatisk lekkasjestopper i fordelerskap for å tilfredsstillende kravene rundt lekkasjesikring. Inspeksjonsluken kan med fordel monteres fremfor hull i vegg som fører til stoppekran.

10.5 Ventilasjon

Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av manglende ventiler og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandre fritt mellom rom skal det være luftespalte under innvendige dørblad, eller ventiler i innervegger. Slik det er i dag fungerer ikke luftvekslingen tilfredsstillende dersom innerdører er lukket. Dårlig inneklime, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er en konsekvens av manglende ventiler, og luftveksling mellom rom. Det skal nevnes at hjemmelshaver aldri har opplevd dårlig inneklime i konstruksjonen. Konstruksjonen er oppført i tømmer, og har naturlige egenskaper ift. ventilering.

Forhold som har fått TG3:

7.1.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Merskader i bygningskroppen vil derfor være en konsekvens ved vannsøl eller

lekkasjevann i rommet.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn kr. 300.000,-.

7.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Merskader i bygningskroppen vil derfor være en konsekvens ved vannsøl eller lekkasjevann i rommet. Det skal nevnes at det ikke er observert spor/merker i overflatene som følge av mangelen. Dusjing har foregått i lukket dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Dersom badet skal nyttes videre slik det er i dag bør en fortsette med det. Badet må nyttes med forsiktighet. Presiserer at eventuelle lekkasjer vil føre til merskader på andre rom og bygningsdeler. Hullboring er ikke utført da det ikke er praktisk mulig. Vegger er oppførte i heltre tømmer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

7.3.3 Bad ved hovedsoverom Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Merskadar i bygningskroppen vil derfor være en konsekvens ved vannsøl eller lekkasjevann i rommet. Det skal nevnes at det ikke er observert spor/merker i overflatene som følge av mangelen. Dusjing har foregått i lukket dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Dersom badet skal nyttes videre slik det er i dag bør en fortsette med det. Badet må nyttes med forsiktighet. Presiserer at eventuelle lekkasjer vil føre til merskadar på andre rom og bygningsdeler. Hullboring er ikke utført da det ikke er praktisk mulig. Vegger er oppførte i heltre tømmer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tak over kjøkken del og loft er fornyet i 2018 etter lekkasje. Det er ikke registrert lekkasjer etter dette. Innvendige overflater ble beiset i ca. 2019/2020. EL-kontroll i 2024. Montert Wifi-styrt termostat på gulv varme i stue, kjøkken, to bad, gang og vaskerom.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

4022690

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

Elektrisk gulv varme i gang, vaskerom, stue, kjøkken og to bad.

Peis med åpning fra to sider (stue og kjøkken).

Panelovner i enkelte rom.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et årlig strømforbruk i 2023 på 7.511 kWh. Det gjøres oppmerksom på at forbruk vil variere ut i fra hvor mye hytten er i bruk, samt vaner.

Hytten har vært lite i bruk i 2023 og det må antas et noe høyere forbruk ved mer bruk.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 450 000

Kommunale avgifter

Kr 1 453

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er en prognose for 2024. Faktisk fakturert beløp i 2023 var kr. De kommunale avgiftene omfatter feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av

forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

P.d.d er det privat vann- og avløpsanlegg i Myrkdalen. Det er vedtatt at VA-anlegg skal overtas av det kommunale. Når dette blir gjennomført er p.d.d uvisst. De kommunale avgiftene vil øke i fremtiden når eiendommen tilkoblet det offentlige VA-anlegget.

Eiendomsskatt

Kr 5 485

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2024. Fakturert beløp i 2023 var kr.5.484,-.

Formuesverdi primær

Kr 503 288

Formuesverdi primær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», vannavgift og velforeningsavgift, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. I tillegg faktureres det en avløpsavgift for privat renseanlegg. Avløpsavgiften faktureres to ganger årlig og årlig avgift utgjør stort kr. 9.537,50,-. Årlig renovasjonsgebyr fra BIR faktureres over to terminer. Årlig renovasjonsgebyr utgjør kr.4.818,19,-.

Årlig velavgift

Kr 5 700

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Myrkdalen Fjellandsby Hytteeigarlag. Årlig avgift fastsettes av styret og utgjør for 2024 kr.5.700,-.

Vannavgift

Kr 2 062

Vannavgift år

2024

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet Myrkdalen Vassverk. Årlig vannavgift for 2024 utgjør kr.2.062,50,-. Avgiften faktureres etterskuddsvis i desember hvert år. Informasjon om eierskifte sendes til Myrkdalen Vassverk.

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.

Sameiet

Sameienavn

Myrkdalen Fjellandsby Hytteeigarlag

Organisasjonsnummer

990693536

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 276, bruksnummer 69 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:

4621/276/69:

27.08.2003 - Dokumentnr: 1457 - Rettigheter iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av veg og vatn m.m.

27.08.2003 - Dokumentnr: 1457 - Rettigheter iflg. skjøte

Kommunale rettar/påbod i medhald av skøyte/ festekontrakt samt kabeletater m.m.

27.08.2003 - Dokumentnr: 1457 - Rettigheter iflg. skjøte

Voss Fjellandsby har pantesikkerheit for vederlag inntil 3x årsavg. begrensa opp til kr. 30.000,-. Prioritet etter 80% av takst.

22.07.2003 - Dokumentnr: 1212 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1089663 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:276 Bnr:69

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for hytte - nybygg på gnr 276 bnr 69 datert 22.11.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.11.2001.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei tilhørende Myrkdalen Fjellandsby.

Eiendommen er tilkoblet Myrkdalen Vassverk (privat vannverk).

Eiendommen er tilkoblet Myrkdalen Renseanlegg (privat renseanlegg for avløp).

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til område for fritidsboliger.

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delarealer Delareal 1 099 m

KPHensynsonenavnOm910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 1 099 m

KPHensynsonenavnSnøskred aktsomhetssone

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 099 m

Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Id 123506024

Navn Kommunedelplan for Myrkdalen

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.02.2010

Delarealer Delareal 1 099 m

Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnF2

Delareal 1 099 m

KPRestriksjonerOmråde unntatt for rettsvirkning

Reguleringsplaner

Id 123503003

Navn Voss Fjellandsby, utbyggingsplan for område B7

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 08.05.2003

Id 123502006

Navn Voss Fjellandsby, utbyggingsplan for delfelt B2, B3, B4.1, B4.2, B6

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.05.2002

Delarealer Delareal 3 m

Formål Fritidsbebyggelse

Id 03003

Navn

Plantype

Status

Ikrafttredelse

Delarealer Delareal 1 095 m

Formål Fritidsbebyggelse

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen 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/hjemmeldokument 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

9 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger
236 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

237 490 (Omkostninger totalt)
252 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
255 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 687 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 702 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 705 390 (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 237 490

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 skjøtet 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
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: 152 490

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunale opplysninger og visning.

Oppdragsansvarlig

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

21.01.2025

Nabolagsprofil

Bygardslii 199

Høyde over havet

517 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	2 t 13 min	🚗
🚋 Myrkdalen Fjellandsby Linje 810, 970	21 min	🚶 1.7 km
🚋 Årnot Linje 810, 970	5 min	🚗 2 km

Avstand til byer

Bergen	2 t 9 min	🚗
--------	-----------	---

Ladepunkt for el-bil

🚗 Myrkdalen Fjellandsby	22 min	🚶
🚗 Myrkdalen Hotel AS	22 min	🚶

Vintersport

Langrenn



Alpin

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

Aktiviteter

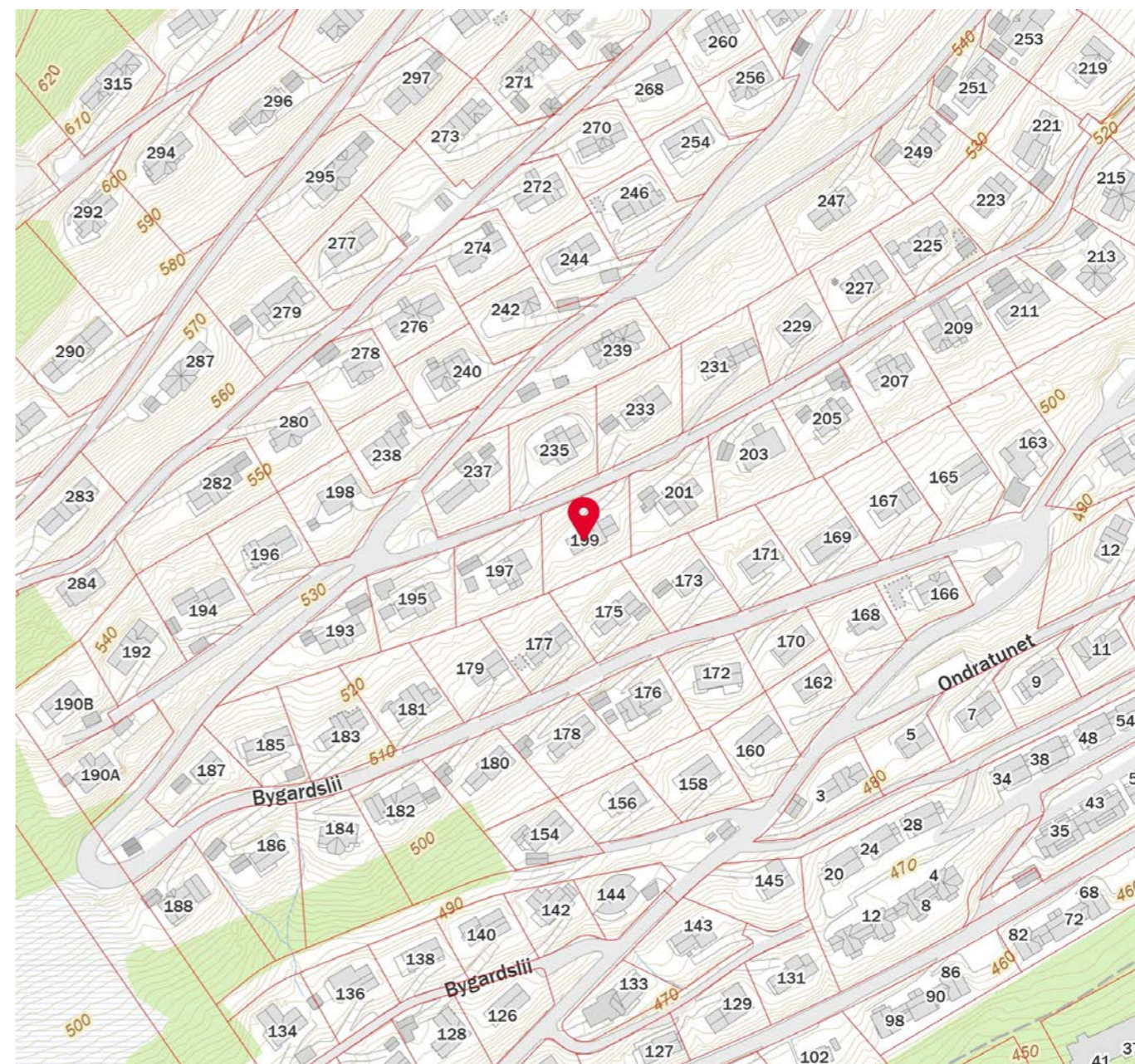
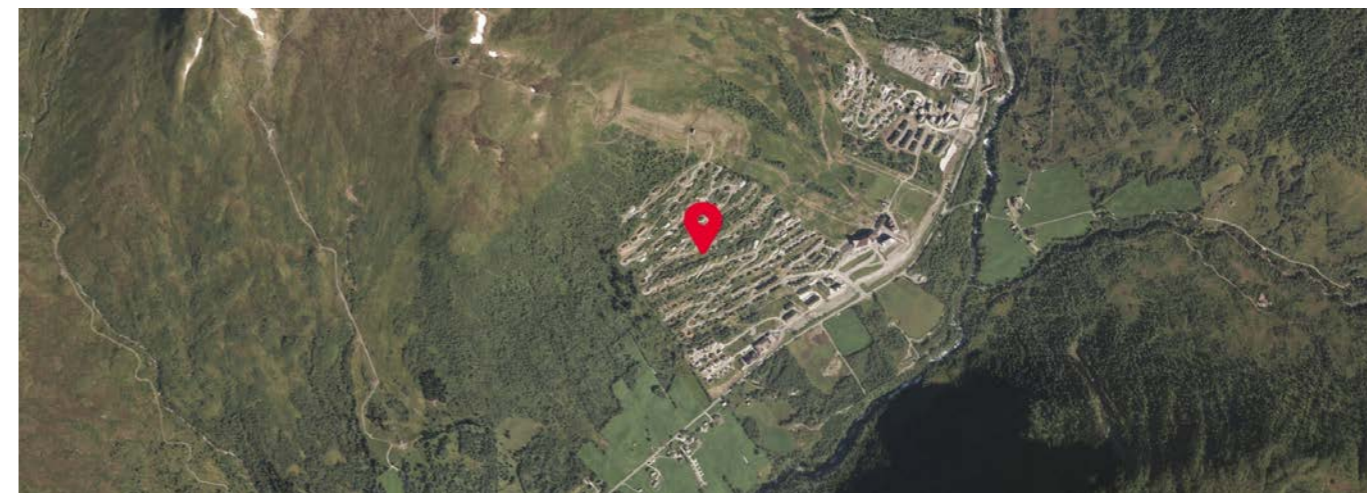
Myrkdalen Hestesenter	6 min	🚗
Voss Paintball	20 min	🚗
Voss Klatrepark	21 min	🚗
Tvindefossen	24 min	🚗
Smalahovetunet	26 min	🚗

Sport

🏐 Voss Fjellandsby - Myrkdalen - Sandv.. Sandvolleyball	22 min	🚶 1.7 km
🏐 Myrkdalen skule Aktivitetshall	9 min	🚗 5.1 km
🏊 MOVA Myrkdalen	25 min	🚶

Dagligvare

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	14 min	🚗 11 km
Joker Haugsvik Søndagsåpent	23 min	🚗 20.5 km



Fritidsbustad
Bygardslii 199
5713 Vossestrand



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 07/11/2024

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller bygverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:276, Bnr: 69
Hjemmelshaver:	Stein Kvarekvål og Marit Dalholt
Seksjonsnr:	
Festnr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 098 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	
Vann:	Myrkdalen Vassverk
Avløp:	Myrkdalen Renseanlegg
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring. Avtale nr: 4022690
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2006

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.11.2024
Forutsetninger:	Anbefalar ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var møblert på befaringsdagen. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.
Oppdragsgiver:	Stein Kvarekvål
Tilstede under befaringen:	Marit Dalholt
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eigedomen er plassert i skrånande terreng mot sør-aust. Områda rundt er i hovudsak beståande av turområder, landbruk og andre fritidseigedomar.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Aktsomheitsområder for snø- og steinskred.
- Gul (moderat til låg) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundament, gulv og ringmur i betong. Konstruksjonen er oppført i tømmer av limtre. Det er observert minimalt med sprekker i materialen. Vindauger med to-lags isolerglass + kopla glass er montert i veggiv. Taket er av typen saltak tekka med torv. Protan/sanafin fungerer som takets tettesjikt. Takrenner i aluminium fører regnvatn til terreng. Etasjeskilje i tradisjonelt bjelkelag, med synlige pyntebjelkar i flathimling.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaringsdag, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år, og nokre av bygningsdelene har dirfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklime, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast.

Konstruksjonen er som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte. Det skal nemnast at det vart observert manglande brannplate på kjøkkengolv. Videre undersøkelse vert anbefalt.

OPPVARMING:

- Golv-varme i: gang, vaskerom, stove, kjøkken og to bad.
- Peis med opning frå to sider (stove og kjøkken).
- Panelovnar i enkelte rom.

PREMISS:

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaringsdag av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt egenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

Faktisk plan stemmer ift. siste godkjente planteining.

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

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av heiltregolv og tømmerveggar. Panel i himling med synlege bjelkar i rom med flat himling/loft over. Fliser er lagt på golv i stova, entre, vaskerom og på to badrom.

Det er lite å utsette på overflatene. Heimelshavar opplyser at inv. overflater vart beisa i ca. 2019/2020.

Avvik:

Mindre opningar i overgangar og mellom golv- og golvlist er registrert. Bom i enkelte fliser. Sprekker og avskalling i enkelte fuger. Slett utførelse rundt pipegjennomføring i himling. Rust på inv. dørhengslar.

Bod med utvendig tilkomst: Missfargar i ytterhjørna. Utslag ved fuktmåling. Forbetring av ventilasjon og vidare undersøking vert anbefalt. Fukttutslag under dør tyder på punktlekkasje i overgang mellom betong og vegg etter spyling framfor inngangsparti.

Gjer merkamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med analysen er sal av eigedom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til revirent om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at det er:

- Tak over kjøkkendel og loft er fornya i 2018 etter lekkasje. Det er ikkje registrert lekkasjar etter dette.
- Inv. overflater vart beisa i ca. 2019/2020.
- EL-kontroll i 2024. Montert Wifi-styrt termostat på gulvvarme i stove, kjøkken, to bad, gang og vaskerom.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	101	2	0	15	101	2
Loft	40	0	0	0	40	0
SUM BYGNING	141	2	0	15	141	2
SUM BRA	143					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.

1. etasje:

- Kjøkken: 33 m².
- Stove: 23,2 m² (inkl. peis).
- Vaskerom: 5 m².
- Entre: 5,3 m².
- Gangareal: 3,2 m².
- To bad på 4,8 m².
- Hovudsoverom: 9,7 m².
- Soverom: 5,9 m².

Loft:

- To soverom på 7,7 m².
- Loftstova: 23,2 m².

BRA-e:

Bod med utvendig tilkomst: 2 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Terrasse- og ballkongareal:

- 2,5 m² takoverbygd inngangsparti. Villskifer på dekke av betong.

- 12 m² takoverbygd terrasse mot vest. Betongdekke. Arealet er målt frå ytterkant søyler. 2 m² av arealet er nytta som vedskjul.

Takhøgd er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar er observert, og mål vil vera forskjellig etter kor ein måler.

- Takhøgd i 1. etasje er målt til: 2,15 meter i underkant av bjelkar. Rom med skråhimling har takhøgd frå 2,2 - 3,22 meter.

- Takhøgd i 2. etasje har takhøgder frå 1,9 - 2,98 meter.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

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

GARASJE / UTHUS:**BYGGMESTER:**

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

07/11/2024

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Berg er framme i dagen fleire plassar rundt eigedomen, og det er nærliggande å tru at grunnforholda består av stabile, drenerande massar mot berg. Dette kan uansett ikkje seiast med sikkerheit.

Bygningsdelen er som venta ift. alder. Det er ikkje observert riss/sprekker i grunnmur.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket dersom ikkje andre tiltak er utført for å leia vekk overvatn. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen. «NBI 514.221 fuksikring av konstruksjoner mot grunn».

Manglande fallforhold frå nordsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Konstruksjonen er ikkje underbygd med kjeller, og avviket som er registrert har liten betydning for konstruksjonen. Det skal uansett nemnast at eigar alltid bør fjerne snø og is frå bygningskroppen.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Fuktig ved er registrert i trevirke nær terreng, vindskier og dekkbord. Vedlikehold og ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Endeved og opne kuttflater i overgang grunnmur-tømmer er spesielt viktig.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører med to-lags isolerglass frå byggeår. Vindauger har koplå glassrute på utvendig side. Beslag er nytta som lekkasjesikring i overkant av utvendig karm.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert, bort sett frå dør til utvendig bod. Dørblad tar i karm ved opning/lukking. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. Beslag manglar i nedre del av utvendige vindauger. Avviket kan føra til ei forkorta levetid på vindauger, då fuktigheit i vannstokk kan smitta over til vindauger. Utbetring vert anbefalt. Synlig isolasjon i inv. opningar bak listverk. Rust på skruer til utvendige listverk tyder på at skrueene er meint for inv. bruk.

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft/kaldtloft. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Takteking, undertak, reker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå visuelle funn, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen.

Ventilering/lufting mangler muligens i takkonstruksjon over bad og soverom. Istappar langs lakutstikk vinterstid kan tyda på manglande ventilering/lufting. Om dette er tilfellet er denne delen av taket å sjå på som ein risikokonstruksjon (jfr. Sintef Byggforsk). Videre undersøking vert anbefalt. Heimehavar er ikkje kjend med isproblematikk vinterstid. Feil fallforhold på takrenner.

Merknader:**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2006 og 2018

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Torvtak med begrensa muligheit for kontroll av undertak og tettesjikt. Tilstandsgrad vert sett ut frå alder. Det er ikkje registrert fuktsjolder e.l. i inv. himling, eller rundt pipegjennomføring.

Merknader:**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt jamnleg kontroll av invendige overflater for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon. Årstider og værforhold kan spela inn. Syner til pnkt. 4.1 for utgreiing om takets luftesjikt.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse- og ballkongareal:

- 2,5 m² takoverbygd inngangsparti. Villskifer på dekke av betong.

- 12 m² takoverbygd terrasse mot vest. Betongdekke. Arealet er målt frå ytterkant søyler. 2 m² av arealet er nytta som vedskjul.

Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Merknader:

7. Våtrom**7.1 Vaskerom****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Flislagt golv. Tømmer og panel på vegg. Panel i himling.
Ventilasjon: Skruventil i vegg.

For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørge for god uttørking av vanndamp. Skruventil bør erstattast med mekanisk avtrekk. Opninger i vegg innenfor rommet sine våtsoner.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall på 1:80 i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 1,5 cm høydeforskjell. Terskelhøgd: 2,5 cm.
Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Bom/hullrom er registrert under enkelte fliser.

Merknader:**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikkje registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Meirskadar i bygningskroppen vil difor vera ein konsekvens ved vannsøl eller lekkasjevatn i rommet.

Merknader:**7.2 Bad****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Flislagt golv. Tømmervegg. Panel i himling.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i vegg.

For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørge for god uttørking av vanndamp. Vanntilførsel og avløp under servant bør klamrast betre til vegg for å unngå bevegelse i røyler ved tapping. Bevegelse kan føra til punktlekkasjar i skøyter og overgangar.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall på 1:60 i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 1,1 cm høydeforskjell. Terskelhøgd: 2,5 cm.
Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Bom/hullrom er registrert under enkelte fliser. Sprekk i fug og flis ved dør. Opning rundt vanntilførsel for toalett viser at membran/tettesjikt ikkje er etablert under fliser. Syner til pnkt. 7.2.3 for nærare utgreiing.

Merknader:

©mstr.no

11/18

www.bmtf.no

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikkje registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Meirskadar i bygningskroppen vil difor vera ein konsekvens ved vannsøl eller lekkasjevatn i rommet. Det skal nemnast at det ikkje er observert spor/merker i overflatene som følge av mangelen. Dusjing har foregått i lukka dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Dersom badet skal nyttast vidare slik det er i dag bør ein fortsette med det. Badet må nyttast med forsiktigheit. Presiserer at eventuelle lekkasjar vil føra til meirskadar på andre rom og bygningsdeler.
Hullboring er ikkje utført då det ikkje er praktisk mulig. Vegg er oppførte i heiltre tømmer.

Merknader:**7.3 Bad ved hovudsoverom****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Flislagt golv. Tømmervegg. Panel i himling.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i vegg.

For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørge for god uttørking av vanndamp. Vanntilførsel og avløp under servant bør klamrast betre til vegg for å unngå bevegelse i røyler ved tapping. Bevegelse kan føra til punktlekkasjar i skøyter og overgangar.

Merknader:**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall på 1:60 i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 9 mm. høydeforskjell. Terskelhøgd: 2,1 cm.
Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Silikonfug manglar vedheft til underlaget i overgang mellom gulv og vegg. Opningar i fug er observert.

Merknader:**TG 3** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikkje registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Meirskadar i bygningskroppen vil difor vera ein konsekvens ved vannsøl eller lekkasjevatn i rommet. Det skal nemnast at det ikkje er observert spor/merker i overflatene som følge av mangelen. Dusjing har foregått i lukka dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Dersom badet skal nyttast vidare slik det er i dag bør ein fortsette med det. Badet må nyttast med forsiktigheit. Presiserer at eventuelle lekkasjar vil føra til meirskadar på andre rom og bygningsdeler.
Hullboring er ikkje utført då det ikkje er praktisk mulig. Vegg er oppførte i heiltre tømmer.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Kjøkkenet med profilerte frontar. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er montert i heiltre benkeplate. Gassbrenner for steiking/koking. Gassbereder er plassert i utvendig skap. Kjøkkenventilator fører matos og vanndamp ut til det fri via vegg.
Kjøkkenet er montert i ei tid der det ikkje var krav til lekkasjesikring av vanninstallasjon (oppvaskmaskin og vanntilkopla kjøleskap). Det vert difor ikkje sett på som ein mangel. Det skal uansett nemnast at det vert anbefalt å installere automatisk lekkasjestopper under slike installasjonar for å minimere skadeomfanget ved eventuelle lekkasjar. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Merknader: Fug/tetting manglar i overgang mellom benkeplate og vegg.

©mstr.no

12/18

www.bmtf.no

9. Rom under terreng**9.1 Eksisterer ikkje**

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**10. VVS**

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via røyr i røyr-system. Fordelerskapet er plassert på vaskerom. Vanninntak av typen pel (plast). Stoppekran er observert på vaskerom. Kran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrøyr i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med avløpsanlegget i deira eige. Avløpslufting er ført ut over tak.

Fordelerskapet manglar drenering til vaskeromsgolv. Formålet med denne er å føra eventuelt lekkasjevatt ut på golv, med sluk som lekkasjesikring. Det er laga hakk i underkant av skapet, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing for bortleiing av lekkasjevatt. Rust i fordelerskap. anbefalar å få installert automatisk lekkasjestopper i fordelerskap for å tilfredstill krava rundt lekkasjesikring. Inspeksjonsluka kan med fordel monterast framfor hull i vegg som fører til stoppekran.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 198 liter står plassert på vaskerom med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2005.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. anbefalt brukstid er 20 år. Dårleg vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i

Det var sist inspisert i

Det var rengjort i

Anlegget ble sist fornyet i

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørbblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårleg inneklime, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom. Det skal nemnast at heimelshavar aldri har opplevd dårleg inneklime i konstruksjonen. Konstruksjonen er oppført i tømmer, og har naturlege eigenskaper ift. ventilering.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

Sikringskap med automatsikringer er observert på vaskerom. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringer o.l.

Merknad:

- Stri dør for sikringskap.

- Sprekk i deksel for utestikkontakt.

- Samsvarserklæring er ikkje fremlagt. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt arbeid som er gjort etter 1999.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.
 Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyses om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.
 Dersom konsekvens ikke er beskrevet ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld:
 "Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

ANDRE AVVIK:

- Inv. tropp manglar håndre på vegg.
 - Knirk i etasjeskilje er registrert. Dette er ikke noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

BRANN:

Røykvarsler:
 Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr:

Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr må det vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I denne bustaden er det røykvarsler i gang, entre, kjøkken og loftstova. 6 liter skumapparat er observert på vaskerom. Apparatet kan med fordel forankrast til vegg med tilhøyrande festebrakett.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefalar ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigeidomen var møblert på befaringdagen. Mange rom er nytta til lagring av diverse utstyr. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.
 - Nærare undersøkelse av nevnte avvik vert anbefalt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Manglande fallforhold frå nordsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Konstruksjonen er ikkje underbygd med kjeller, og avviket som er registrert har liten betydning for konstruksjonen. Det skal uansett nemnast at eigar alltid bør fjerne snø og is frå bygningskroppen.
2.1	Yttervegger
	Fuktig ved er registrert i trevirke nært terreng, vindskier og dekkbord. Vedlikehold og ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Endeved og opne kuttflater i overgang grunnmur-tømmer er spesielt viktig.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert, bort sett frå dør til utvendig bod. Dørblad tar i karm ved opning/lukking. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. Beslag manglar i nedre del av utvendige vindauger. Avviket kan føra til ei forkorta levetid på vindauger, då fuktighet i vannstokk kan smitta over til vindauger. Utbetring vert anbefalt. Synlig isolasjon i inv. opninger bak listverk. Rust på skruer til utvendige listverk tyder på at skruene er meint for inv. bruk.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Ventilering/lufting mangler muligens i takkonstruksjon over bad og soverom. Istappar langs lakutstikk vinterstid kan tyda på manglande ventilering/lufting. Om dette er tilfellet er denne delen av taket å sjå på som ein risikokonstruksjon (jfr. Sintef Byggforsk). Videre undersøkelse vert anbefalt. Heimelshavar er ikkje kjend med isproblematikk vinterstid. Feil fallforhold på takrenner.
7.1.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørring av vandamp. Skruventil bør erstattast med mekanisk avtrekk. Opninger i vegg innenfor rommet sine våtsoner.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall på 1:80 i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 1,5 cm høgdeforskjell. Terskelhøgde: 2,5 cm. Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Bom/hullrom er registrert under enkelte fliser.
7.2.1	Bad Overflate vegger og himling
	For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørring av vandamp. Vanntilførsel og avløp under servant bør klamrast betre til vegg for å unngå bevegelse i røyrrer ved tapping. Bevegelse kan føra til punktlekkasjar i skøyter og overgangar.
7.2.2	Bad Overflate gulv
	Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall på 1:60 i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 1,1 cm høgdeforskjell. Terskelhøgde: 2,5 cm. Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Bom/hullrom er registrert under enkelte fliser. Sprekk i fug og flis ved dør. Opning rundt vanntilførsel for toalett viser at membran/tettesjikt ikkje er etablert under fliser. Silikonfug manglar vedheft til underlaget i overgang mellom golv og vegg. Opningar i fug er observert. Syner til pnkt. 7.2.3 for nærare utgreiing.
7.3.1	Bad ved hovudsoverom Overflate vegger og himling
	For å oppnå tilfredstillande luftsirkulasjon må det etablerast luftespalte i eller under dørblad. Dette vil forsyna vaskerommet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for god uttørring av vandamp. Vanntilførsel og avløp under servant bør klamrast betre til vegg for å unngå bevegelse i røyrrer ved tapping. Bevegelse kan føra til punktlekkasjar i skøyter og overgangar.
7.3.2	Bad ved hovudsoverom Overflate gulv
	Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujammheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokaltfall på 1:60 i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles med motfall på enkelte parti. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er med målt 9 mm. høgdeforskjell. Terskelhøgde: 2,1 cm. Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Silikonfug manglar vedheft til underlaget i overgang mellom golv og vegg. Opningar i fug er observert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Fordelerskapet manglar drenering til vaskeromsgolv. Formålet med denne er å føra eventuelt lekkasjevatt ut på golv, med sluk som lekkasjesikring. Det er laga hakk i underkant av skapet, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing for bortleiing av lekkasjevatt. Rust i fordelerskap. anbefalar å få installert automatisk lekkasjestopper i fordelerskap for å tilfredstilla krava rundt lekkasjesikring. Inspeksjonsluka kan med fordel monterast framfor hull i vegg som fører til stoppekran.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklime, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom. Det skal nemnast at heimelshavar aldri har opplevd dårlig inneklime i konstruksjonen. Konstruksjonen er oppført i tømmer, og har naturlege eigenskaper ift. ventilering.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikkje registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Meirskadar i bygningskroppen vil difor vera ein konsekvens ved vannsøl eller lekkasjevatt i rommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikkje registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Meirskadar i bygningskroppen vil difor vera ein konsekvens ved vannsøl eller lekkasjevatt i rommet. Det skal nemnast at det ikkje er observert spor/merker i overflatene som følge av mangelen. Dusjing har foregått i lukka dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Dersom badet skal nyttast vidare slik det er i dag bør ein fortsette med det. Badet må nyttast med forsiktighet. Presiserer at eventuelle lekkasjar vil føra til meirskadar på andre rom og bygningsdeler. Hullboring er ikkje utført då det ikkje er praktisk mulig. Vegg er oppførte i heiltre tømmer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.3.3	Bad ved hovudsoverom Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikkje registrert tettesjikt/membran på verken gulv eller vegg. Meirskadar i bygningskroppen vil difor vera ein konsekvens ved vannsøl eller lekkasjevatt i rommet. Det skal nemnast at det ikkje er observert spor/merker i overflatene som følge av mangelen. Dusjing har foregått i lukka dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Dersom badet skal nyttast vidare slik det er i dag bør ein fortsette med det. Badet må nyttast med forsiktighet. Presiserer at eventuelle lekkasjar vil føra til meirskadar på andre rom og bygningsdeler. Hullboring er ikkje utført då det ikkje er praktisk mulig. Vegg er oppførte i heiltre tømmer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240063	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marit Dalholt	Stein Kvarekvål
Gateadresse	
Bygardslii 199	
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	4022690

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: MD, SK

1

- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømrerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

Initialer selger: MD, SK

2

Document reference: 1507240063

Document reference: 1507240063

- 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

Document reference: 1507240063

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 nedstigenede 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 nedstigende 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.

Document reference: 1507240063

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Dalholt	ac2cf50d40c5eca956e30b3 bcbedb7eff8813e2e	19.10.2024 13:07:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

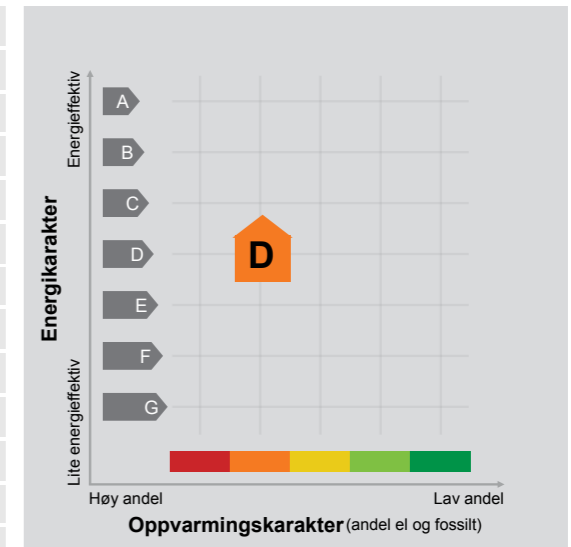
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Kvarekvål	e230c5f6237cab23662573 227ef18b169e9b1ded	19.10.2024 13:08:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507240063

- 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>



Adresse	Bygardslii 199
Postnummer	5713
Sted	VOSSESTRAND
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	276
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24167178
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40841
Dato	19.10.2024



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.

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.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Luft kort og effektivt**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for 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).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer 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.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Myrkdalen Fjellandsby Hytteeigarlag

Protokoll fra årsmøte

Avholdt på Myrkdalen Hotell, onsdag 5. april 2023

Agenda:

1. Valg av møteleder og referent
2. Styrets årsberetning og aktiviteter siste år
3. Regnskap 2022
4. Budsjett 2023
5. Valg av revisor og fastsettelse av honorar
6. Fastsettelse av honorar til styret
7. Status overtakelse vei
8. Ny avfallsløsning – fra åpne bossbuer til lukket løsning
9. Hovedplanarbeidet for vann og avløp
10. Innkomne saker
11. Valg av medlemmer til styre og valgkomite

Sak 0 Godkjenning av agenda og innkalling

Årsmøtet godkjente agendaen og innkalling til årsmøtet.

Saker til behandling:

Sak 1 Valg av møteleder og referent

Styrets leder Vidar Solheim ble valgt til møteleder. Gro Boge ble valgt til referent.

Hilde Berentsen og Magnar Uthaug ble valgt til å signere protokollen.

Sak 2 Styrets årsberetning og aktiviteter siste år

Styrets hovedoppgave er å ivareta hytteeiernes fellesinteresser, være en konstruktiv hørings og samarbeidspartner for videre utvikling av området og bidra til å skape et godt fellesskap i hytteeigarlaget.

Det har vært 5 styremøter i løpet av året. Styret har fulgt opp hovedplanarbeidet for vann og avløp i Voss Herad. Videre har styret hatt kommunikasjon med Myrkdalen Fjellandsby (MF) og IHM vedrørende avfallsløsning og MF vedrørende overtakelse av vei.

Styret er også representert i styret i Myrkdalen Løypelag. Videre har det vært oppfølging av ulike henvendelser fra lagets medlemmer.

Styrets sammensetning har vært Vidar Solheim (leder), Ragnar Nesdal, Fred Solberg, Nora Stegane og Gro Boge. Revisor har vært Revisjon Voss AS ved Arild Pettersen. Valgkomite har vært Per Ivar Kjærgård og Hilde Berentsen.

Sak 3 Regnskap 2022

Regnskap med noter var utsendt på forhånd og Ragnar Nesdal orienterte om status. Laget har 320 medlemmer.

Medlemsavgiften i 2022 var kr 4.500/enhet, totale inntekter kr 1.449.470. 2022 var en snørik vinter som medførte nær 1,4 mill.kr i brøyteutgifter. Årsresultatet ble derfor negativt med kr 487.530.

Bankkonto var 2,2 mill.kr ved årsskiftet som vurderes å være en tilfredsstillende buffer for uforutsette utgifter og/eller høye brøytekostnader.

Vedtak: Årsmøtet godkjente regnskapet.

Sak 4 Budsjett 2023

Som følge av svakt resultat i 2022 har styret vedtatt å øke årsavgiften til kr. 4.700.

Budsjettet inntekt blir da kr 1.505.000. Budsjettet forutsetter en «normalvinter» som vil gi et årsresultat nær null.

Vedtak: Årsmøtet tok orienteringen om budsjett til etterretning.

Sak 5 Valg av revisor og fastsettelse av honorar

Vedtak: Revisjon Voss AS ved Arild Pettersen gjenvelges. Revisjonsarbeidet dekkes etter faktura.

Sak 6 Fastsettelse av honorar til styret

Vedtak: Styrehonorar økes til kr 10.000 per år. Honoraret tildeles ved 50% eller høyere oppmøte på styremøter.

Sak 7 Status overtakelse av vei og sak 8 beslutning om overgang til ny avfallsløsning (Molok)

Årsmøtet i april 2022 gav fullmakt til styret ved styreleder til å signere avtale om overtakelse av vei. Gro Boge orienterte om status for arbeidet. Det har vært gjort et omfattende arbeid for å kartlegge status for fellesområdene, herunder status for parkeringsplasser i feltet. Det mangler i dag p-plasser, dels grunnet hytteeierlagets bossbuer som beslaglegger fellesareal, men også som følge av stikkveier som er lagt inn mot/over fellesarealets p-plasser og som følge av at noen plasser ikke er opparbeidet. Her pågår et arbeide for å utbedre så langt råd. Det er også noen grensejusteringer som skal foretas før fellesområdet er tilpasset slik at det omfatter veisystemet som skal overtas og bare dette.

Noen av p-plassene på fellesarealet er øremerket enkelthytter. Disse servituttene vil bli tinglyst ved overtakelse.

Dagens avfallsløsning med åpne bossbuer fungerer ikke bra ved at det henseses boss som skulle vært levert avfallsstasjon og også utenfor containere. Det er ønskelig å gå over til lukket løsning – Molok-anlegg. MF avstår grunn og IMF etablerer containerne. Dette vil bidra til å løse deler av utfordring med manglende p-plasser. De fleste bossbuene vil bli sanert.

Vedtak:

Årsmøtet gir tilslutning til at det etableres ny lukket bossløsning (Molok). Styret gis fullmakt til å inngå avtale om utleie av noen (diskutert 2) bossbuer til Myrkdalen Fjellandsby AS. Resterende bossbuer (7 bossbuer) saneres for å gjenopprette tilstrekkelig antall gjesteparkeringer.

Sak 9 Hovedplanarbeidet for vann og avløp

Vidar Solheim orienterte. Voss herad vil på sikt overta eierskap og drift og avløp. Varsel om detaljregulering for gang /sykkelvei og VA-anlegg våren 2021. Utbygger har siden søkt om å se det videre arbeid med ny trase for RV13. Videre tidslinje har ikke vært avklart. (I etterfølgende medlemsmøte med orientering fra Nils Akselberg kom det frem at de har frist til 31.12.2024 for å etablere gang og sykkelvei mellom bygda og fjellandsbyen).

Inntil videre viderefører Myrkdalen Vassverk og Myrkdalen Renseanlegg sin drift.

Styret har tidligere sendt brev og tatt opp kommunens vurdering om økonomiske forhold i forbindelse med vedtaket av hovedplanen. Her har styret også benyttet og vil benytte juridisk bistand.

Vedtak: Årsmøtet tok orienteringen til etterretning.

Sak 10 Innkomne saker

Det var ingen innkomne saker.

Sak 11 Valg av medlemmer til styre og valgkomite

Valgkomiteen har følgende innstilling som ble vedtatt:

Leder:	Vidar Solheim (ikke på valg)
Nestleder:	Fred Solberg (valgt for 2 år og gjenvalg som nestleder)
Medlem:	Ragnar Nesdal (ikke på valg)
Medlem:	Linda Fjereide Vikenes (valgt for 2 år)
Medlem:	Per-Anders Hjelseth (valgt for 2 år)

Varamedlem: Trond Falch-Monsen

Varamedlem: Hans Parnefalt

Varamedlem: Hilde Berentsen

Valgkomite ble: Nora Stegane og Per Ivar Kjærgård.

Til slutt ble det minnet om å følge ordensreglene: Hold bossbuene ryddig, boss skal i kontainer og det skal ikke plasseres større enheter eller spesialavfall i buene. Det skal leveres avfallsstasjon.

Hold egen eiendom ryddig.

Endring av eier eller mailadresser må meldes til post@mfhl.no

Møte slutt.

Etter medlemsmøte orienterte Joar Væhle fra Løypelaget og Nils Akselberg orienterte om utviklingsplaner fra Norways best/Myrkdalen Fjellandsby.

SIGNATURES

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

UNDERSKRIFTER

Magnar Uthaug

683532fb-b914-4544-9eb8-f3d39a07a33f - 2023-09-11 13:10:21 UTC +03:00
BankID - d9904e45-2fb1-4372-b79d-9424329d68be - NO

Hilde Berentsen

e84fdec4-135a-4233-9b83-d4924cdab774 - 2023-09-13 13:28:54 UTC +03:00
BankID - 0fb32707-b146-489a-8032-45fede7353cd - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Årsregnskap 2023
for
Myrkdalen Fjellandsby Hytteeigarlag

Organisasjonsnr. 990 693 536

Myrkdalen Fjellandsby Hytteeigarlag

Resultatregnskap 2023

	Note	2023	2022
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Hytteavgift	1	1 504 000	1 440 000
Andre driftsinntekter		315	9 470
Sum driftsinntekter		1 504 315	1 449 470
Driftskostnader			
Lønn (styrehonorar mv.)		57 050	30 636
Snørydding / vintervedlikehold	2	1 306 776	1 393 939
Annet vedlikehold	2	353 108	212 061
Serviceavgift Myrkdalen Løypelag		240 000	240 000
Annen driftskostnad	3	92 253	84 457
Sum driftskostnader		2 049 187	1 961 092
DRIFTSRESULTAT		-544 872	-511 622
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter		51 107	24 092
Finanskostnader		0	0
NETTO FINANSPOSTER		51 107	24 092
ÅRSRESULTAT		-493 766	-487 530
OVERFØRINGER			
Overført til/fra egenkapital	6	-493 766	-487 530
SUM OVERFØRINGER		-493 766	-487 530

Balanse per 31.12.23

	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bossbuer		1 716 034	1 716 034
Innbetalt bossbuer	5	-1 716 034	-1 716 034
Partsinnskudd Myrkdalen Vassverk		100	100
Sum anleggsmidler		100	100
Omløpsmidler			
Kundefordringer og andre fordringer		19 584	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 859 119	2 240 885
Sum omløpsmidler		1 878 703	2 240 885
SUM EIENDELER		1 878 803	2 240 985
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	1 231 894	1 725 659
Sum egenkapital		1 231 894	1 725 659
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		261 909	133 428
Forskotsbetalt Bossbuer	5	368 711	368 711
Annen kortsiktig gjeld		16 290	13 187
Sum kortsiktig gjeld		646 909	515 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 878 803	2 240 985

Bergen, 22. januar 2024

Vidar Solheim
Styrets lederFred Solberg
Styrets nestlederRagnar Nesdal
StyremedlemLinda Fjereide Vikenes
StyremedlemPer-Anders Hjelseth
Styremedlem

Noter 2023

Regnskapsprinsipper:

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

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt og avgifter

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

Personalkostnader

Hytteeigarlaget har ingen ansatte.

Note 1 – Medlemsavgift

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Antall medlemmer pr. 1/1	320	320	320	328	328	328	327	326	326
+ Nye gjennom året	0	0	0	-8	0	0	1	1	0
Antall medlemmer pr. 31/12	320	320	320	320	328	328	328	327	326
Medlemsavgift ordinær	4 700	4 500	4 700	4 400	4 900	4 900	4 400	4 400	4 400
Medlemsavgift ekstra	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum medlemsavgift	4 700	4 500	4 700	4 400	4 900	4 900	4 400	4 400	4 400

Note 2 – Vedlikehold

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

Note 3 – Andre kostnader

Denne posten består av forretningsførsel, regnskapstjenester, innfordring, revisjon, kontorkostnader, juridisk bistand, administrasjonskostnader, forsikring, møtekostnader mv.

Note 4 – Bankinnskudd

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

Noter 2023

Note 5 - Bossbuer

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

Note 6 – Egenkapital

Foreningen har ingen oppstartkapital, men har som mål å bygge opp en kapitalbuffer ettersom brøytekostnadene kan variere betydelig fra et år til et annet. Foreningen trenger også en kapitalbuffer for å forskuttere prosjekter som ligger innenfor foreningens interessefelt. Underskuddet i 2023 skyldes i hovedsak betydelig høyere utgifter til snørydding enn budsjettert. Årets underskudd på **kr 498 466** dekkes av tidligere opptjent egenkapital. Foreningens egenkapital pr 31.12.23 utgjør **kr 1 227 194**.

VEDTEKTER FOR

MYRKDALEN FJELLANDSBY HYTTEEIGARLAG

sist endret på årsmøte den 13.04.2022.

§ 1. Innledning

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. Formål

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

§ 3. Ordensregler, særlige forhold mv.

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

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

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

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

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

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

§ 4. Drift og vedlikehold av fellesanlegg

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

§ 5. Avregning av driftsutgifter.

Årsavgift

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

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

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

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

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

§ 6. Styre

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

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

kan ansette forretningsfører eller leie slik tjeneste.

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

Styret skal føre referat fra sine møter.

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

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

§ 7. Årsmøte

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

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

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

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

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

På årsmøtet skal behandles:

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

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

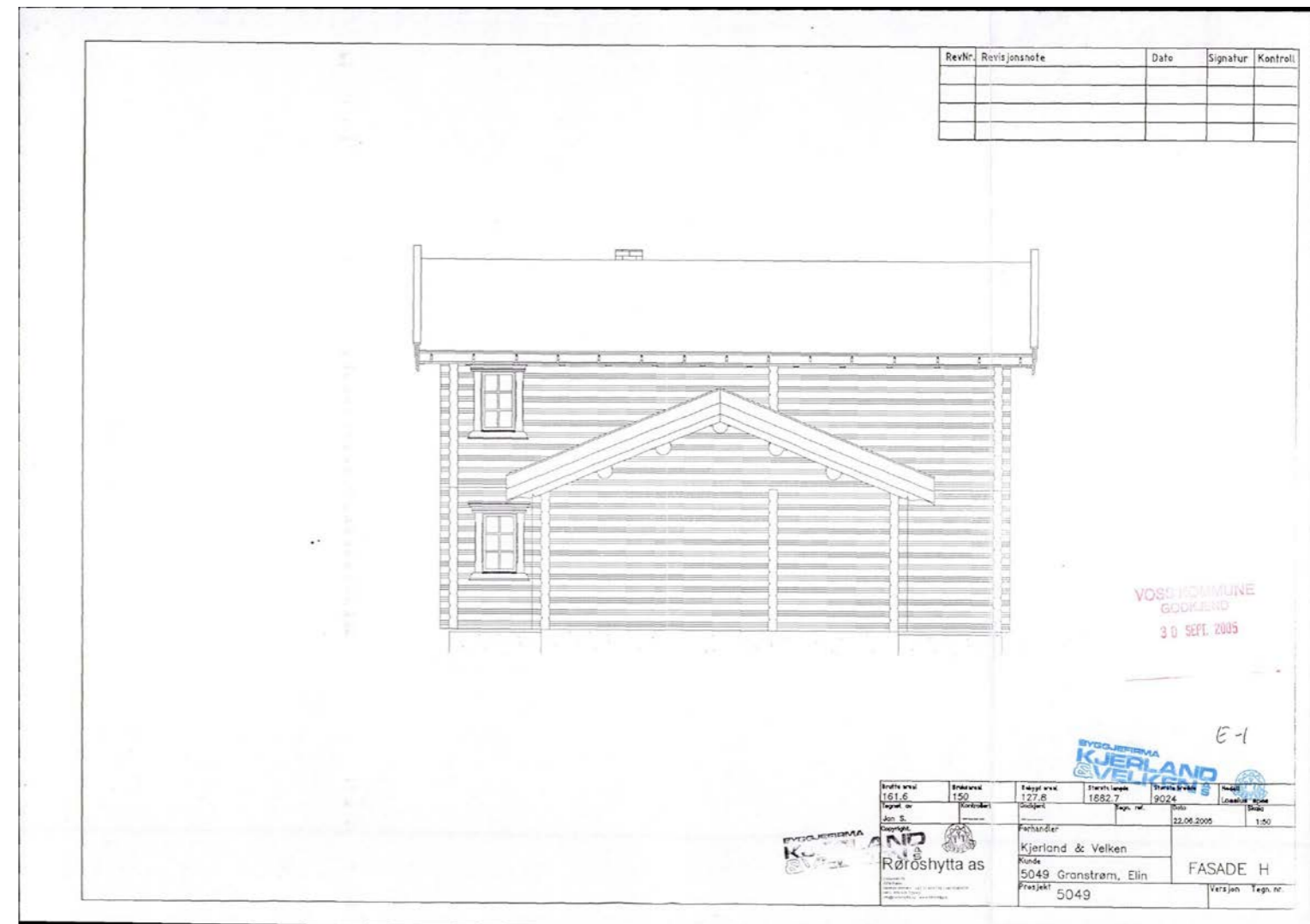
§ 8. Endring av vedtektene

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

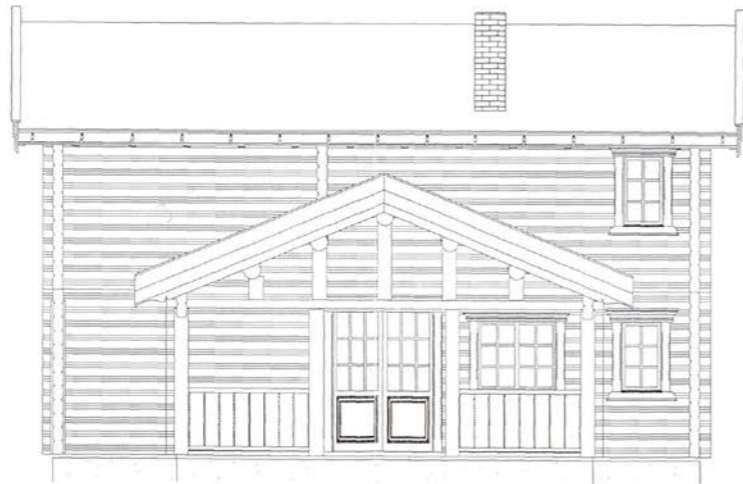
§ 9. Mislighold

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

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



RevNr.	Revisjonsnote	Dato	Signatur	Kontroll



VOSS KOMMUNE
GODKJENT
30 SEPT. 2005

E-2

Drøft. årstid	161.6	Endringsnr.	150	Drøft. årstid	177.8	Endringsnr.	1882.7	Drøft. årstid	1902.4	Endringsnr.	1.75
Tegner	Jon S.	Kontroller		Drøft. årstid	1882.7	Endringsnr.	1902.4	Drøft. årstid	1902.4	Endringsnr.	1.75
BYGGERISIKKA KJERLAND & VELKEN				BYGGERISIKKA KJERLAND & VELKEN				BYGGERISIKKA KJERLAND & VELKEN			
Rørshytta as				Kjerland & Velken				Kjerland & Velken			
Kunde				Kunde				Kunde			
5049 Granstrøm, Elin				5049 Granstrøm, Elin				5049 Granstrøm, Elin			
Prosjekt				Prosjekt				Prosjekt			
5049				5049				5049			
FASEDE V				FASEDE V				FASEDE V			
Versjon				Versjon				Versjon			
Tegn. nr.				Tegn. nr.				Tegn. nr.			

RevNr.	Revisjonsnote	Dato	Signatur	Kontroll

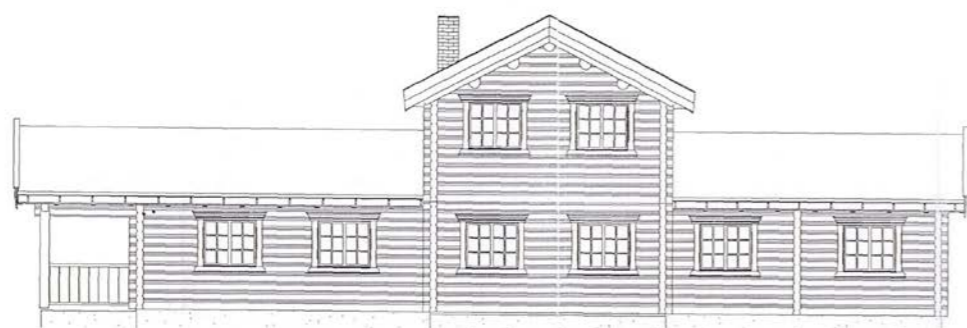


VOSS KOMMUNE
GODKJENT
30 SEPT. 2005

E-3

Drøft. årstid	161.6	Endringsnr.	150	Drøft. årstid	177.8	Endringsnr.	1882.7	Drøft. årstid	1902.4	Endringsnr.	1.75
Tegner	Jon S.	Kontroller		Drøft. årstid	1882.7	Endringsnr.	1902.4	Drøft. årstid	1902.4	Endringsnr.	1.75
BYGGERISIKKA KJERLAND & VELKEN				BYGGERISIKKA KJERLAND & VELKEN				BYGGERISIKKA KJERLAND & VELKEN			
Rørshytta as				Kjerland & Velken				Kjerland & Velken			
Kunde				Kunde				Kunde			
5049 Granstrøm, Elin				5049 Granstrøm, Elin				5049 Granstrøm, Elin			
Prosjekt				Prosjekt				Prosjekt			
5049				5049				5049			
FASEDE B				FASEDE B				FASEDE B			
Versjon				Versjon				Versjon			
Tegn. nr.				Tegn. nr.				Tegn. nr.			

RevNr	Revisjonsnote	Dato	Signatur	Kontroll



VOSSE KONTOR
30 SEP 2005

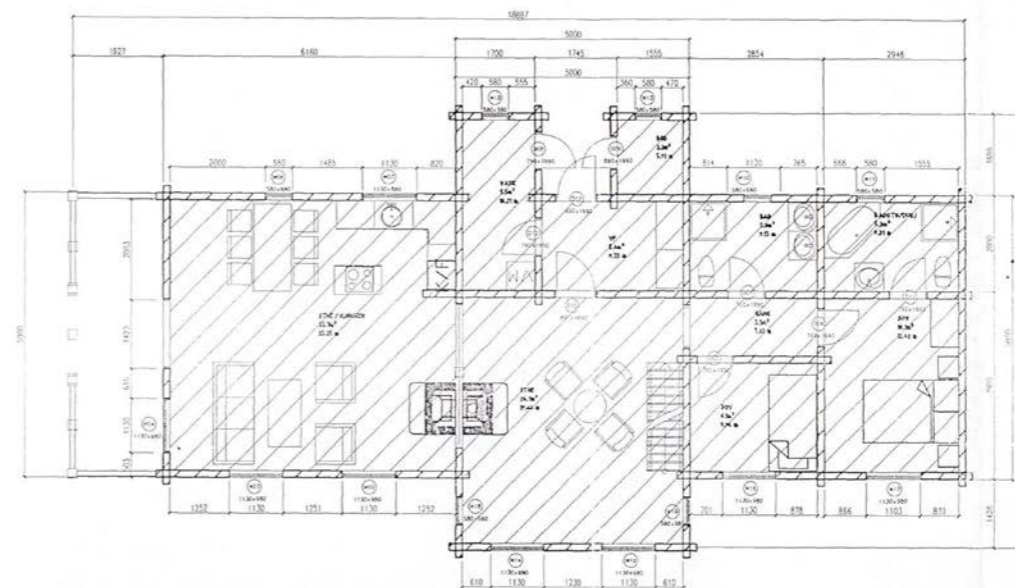
E-4

Bygghetsareal 181,6	Byggevolumen 150	Bygghetsareal 127,8	Byggevolumen 1882,7	Bygghetsareal 9024	Byggevolumen 1175
Bygghetsareal 181,6	Byggevolumen 150	Bygghetsareal 127,8	Byggevolumen 1882,7	Bygghetsareal 9024	Byggevolumen 1175
Kjerland & Velken			Kjerland & Velken		
Kunde 5049 Granstrøm, Elin			Kunde 5049 Granstrøm, Elin		
Prosjekt 5049			Prosjekt 5049		
FASE F			FASE F		
Versjon			Versjon		
Tegn. nr.			Tegn. nr.		

BYGGES
KJE

Rørøshytta as

RevNr	Revisjonsnote	Dato	Signatur	Kontroll
001	Endret vinduer, økt areal	27.06.05	Jan S.	



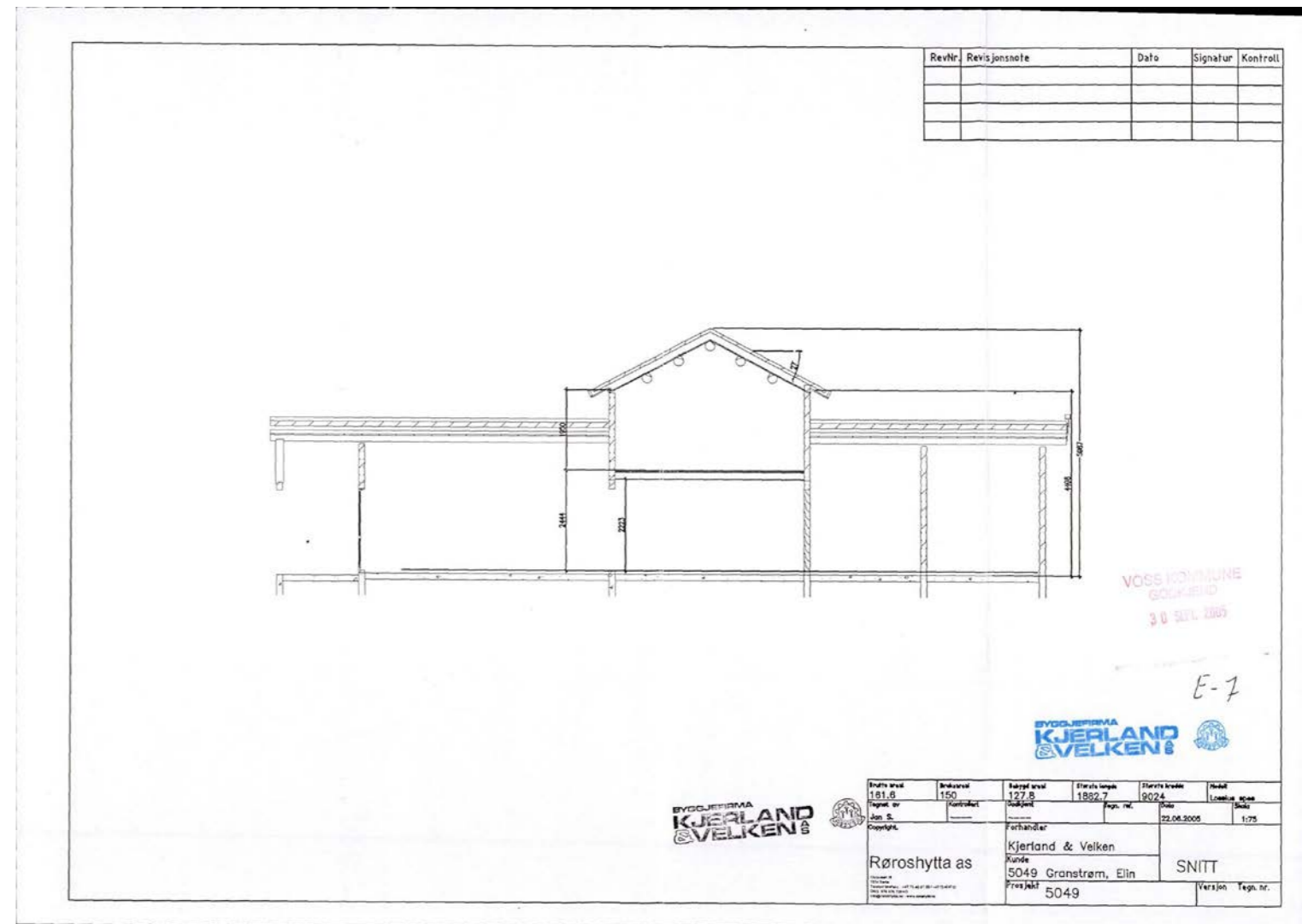
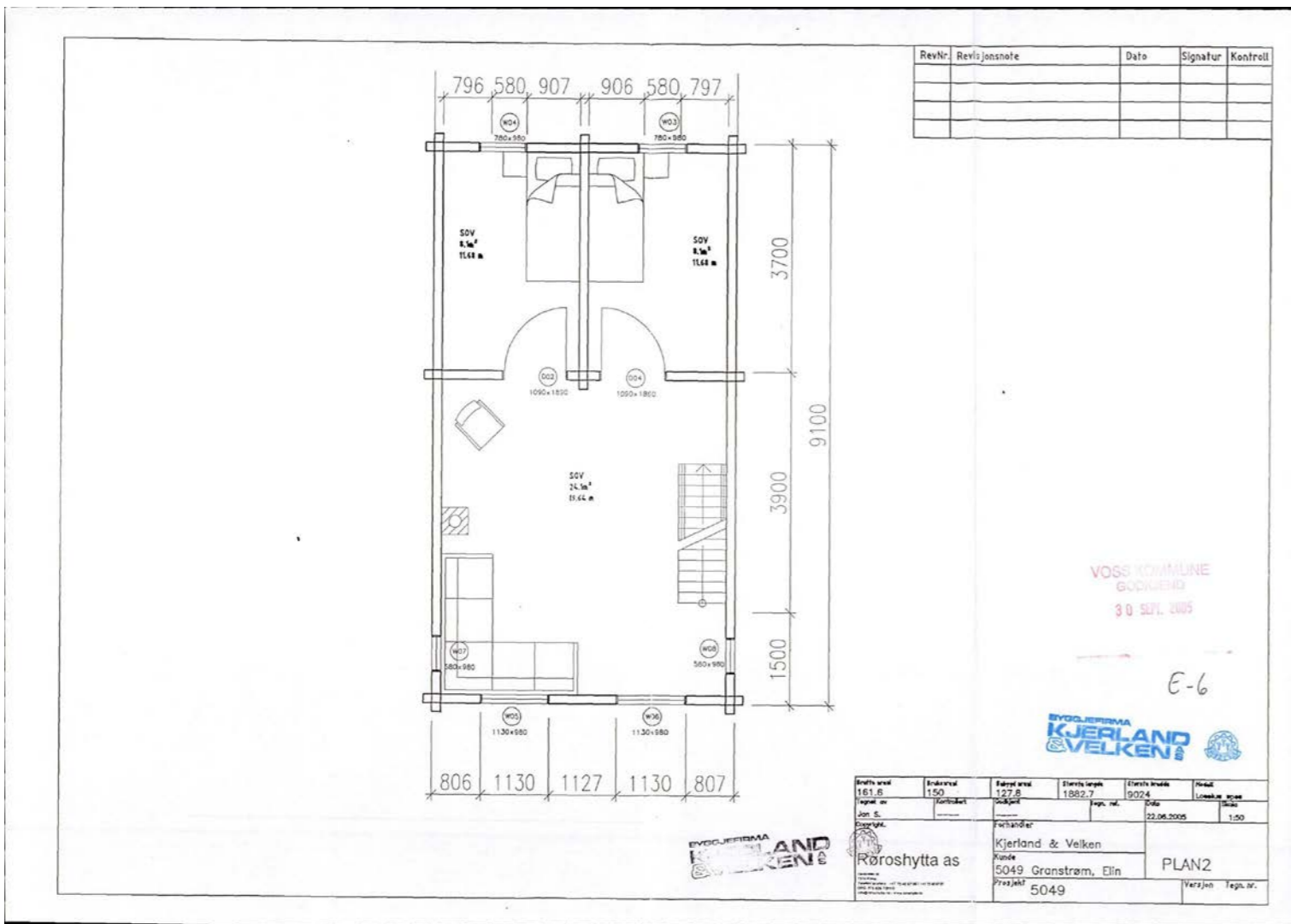
VOSSE KONTOR
30 SEP 2005

E-5

Bygghetsareal 181,6	Byggevolumen 150	Bygghetsareal 127,8	Byggevolumen 1882,7	Bygghetsareal 9024	Byggevolumen 1175
Bygghetsareal 181,6	Byggevolumen 150	Bygghetsareal 127,8	Byggevolumen 1882,7	Bygghetsareal 9024	Byggevolumen 1175
Kjerland & Velken			Kjerland & Velken		
Kunde 5049 Granstrøm, Elin			Kunde 5049 Granstrøm, Elin		
Prosjekt 5049			Prosjekt 5049		
PLAN			PLAN		
Versjon			Versjon		
Tegn. nr.			Tegn. nr.		

Møblering og innredninger inngår ikke i leveransen fra Rørøshytta as. Slike elementer i tegningene er kun ment som eksempler og ikke som utgangspunkt for elektriker, rørlegger m.v.

Rørøshytta as





Byggefa. Kjerland & Velken A/S
Røystrandvegen 4

5736 GRANVIN

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
05/1262-9	TE	NZ	GBNR 276/69		22.11.2011

HYTTE - NYBYGG PÅ GNR.276 BNR.69

FERDIGATTEST

Jfr.05/1262 – 16496/05 i saksnr D FPL 415/05.

Løyve er gjeve 30.09.2005.

Gjeld:	Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)
Gnr/Bnr:	276/69
Byggestad:	Myrkdalen,
Tiltakshaver:	Elin Granstrøm

Ansvarleg prosjekterande:	Arkitektbruket ANS
Ansvarleg kontrollerande for prosjektering:	Arkitektbruket ANS
Ansvarleg søkjar:	Byggefa. Kjerland & Velken A/S
Ansvarleg utførande:	Byggefa. Kjerland & Velken A/S
Ansvarleg kontrollerande for utføring:	Byggefa. Kjerland & Velken A/S
Ansvarleg prosjekterande:	Byggefa. Kjerland & Velken A/S
Ansvarleg kontrollerande for prosjektering:	Byggefa. Kjerland & Velken A/S
Ansvarleg kontrollerande for utføring:	H.H. D. Bygg og Betong A/S
Ansvarleg utførande:	H.H. D. Bygg og Betong A/S
Ansvarleg utførande:	Rørleggjar Jon Kolskår
Ansvarleg kontrollerande for utføring:	Rørleggjar Jon Kolskår

Ansvarleg kontrollerande for utføring: Sigbjørn Vik & Son A/S

Ansvarleg utførande: Sigbjørn Vik & Son A/S

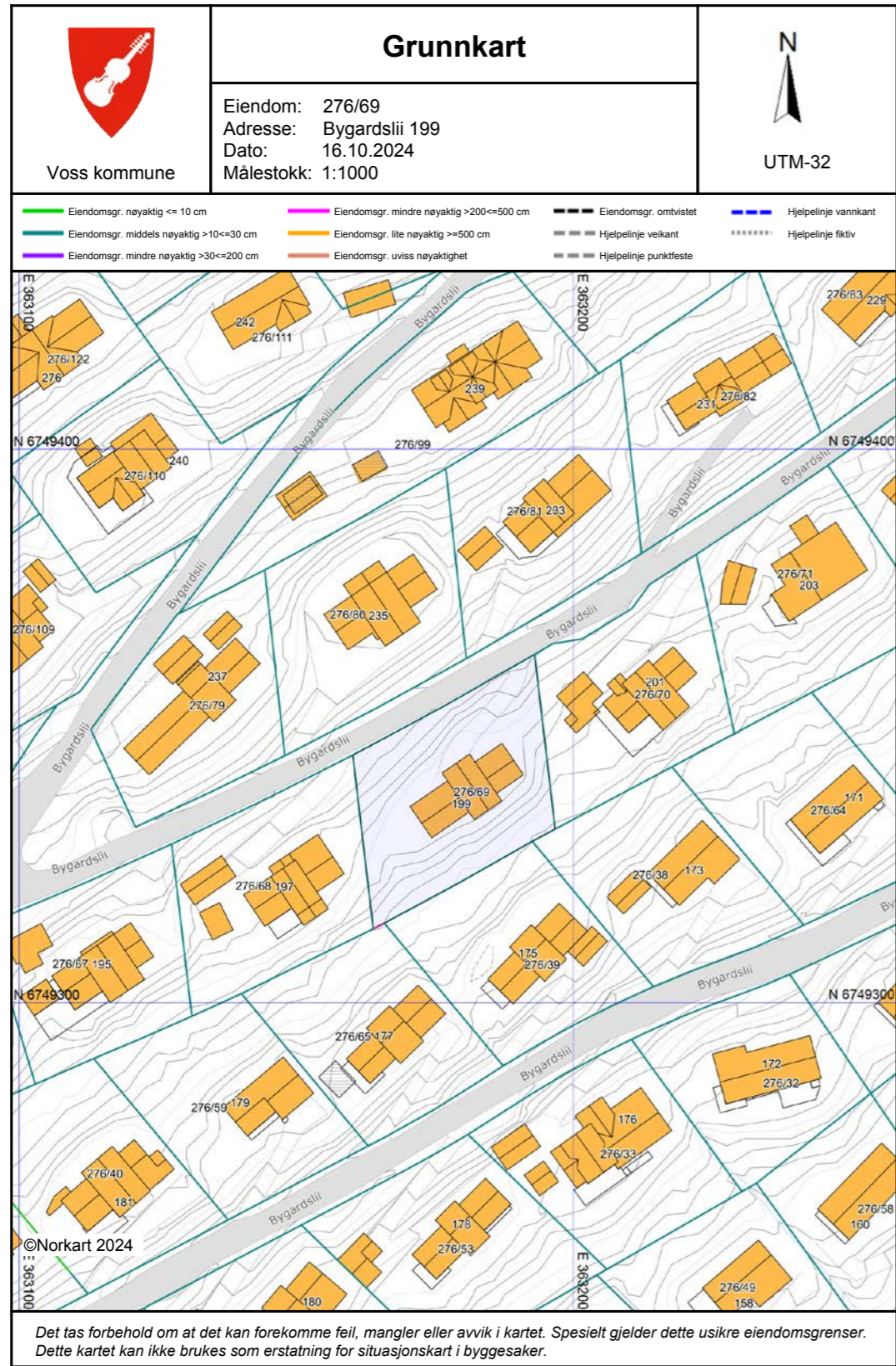
Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar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

Najla Zagorcic
ingeniør

Kopi til: Elin Granstrøm, Skanselien 33, 5031 BERGEN
LØVENSØLDGATE 21, 0260 OSLO



Notater



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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



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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten 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. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retten skal være rett. For alle.

HELP
Retten skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontrakt-signering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

5. 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.

Viktige avtalerettslige forhold

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bygardslii 199
5713 VOSESTRAND

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Oppdragsnummer:

Telefon: 481 95 495
E-post: vegard.fjose@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave 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