

PROAKTIV

Trivelig
fritidsleilighet
med hems

Vossestrand Hotell nær skitrekk
og skiløyper

MYRKDALSVEN 884



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

- Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

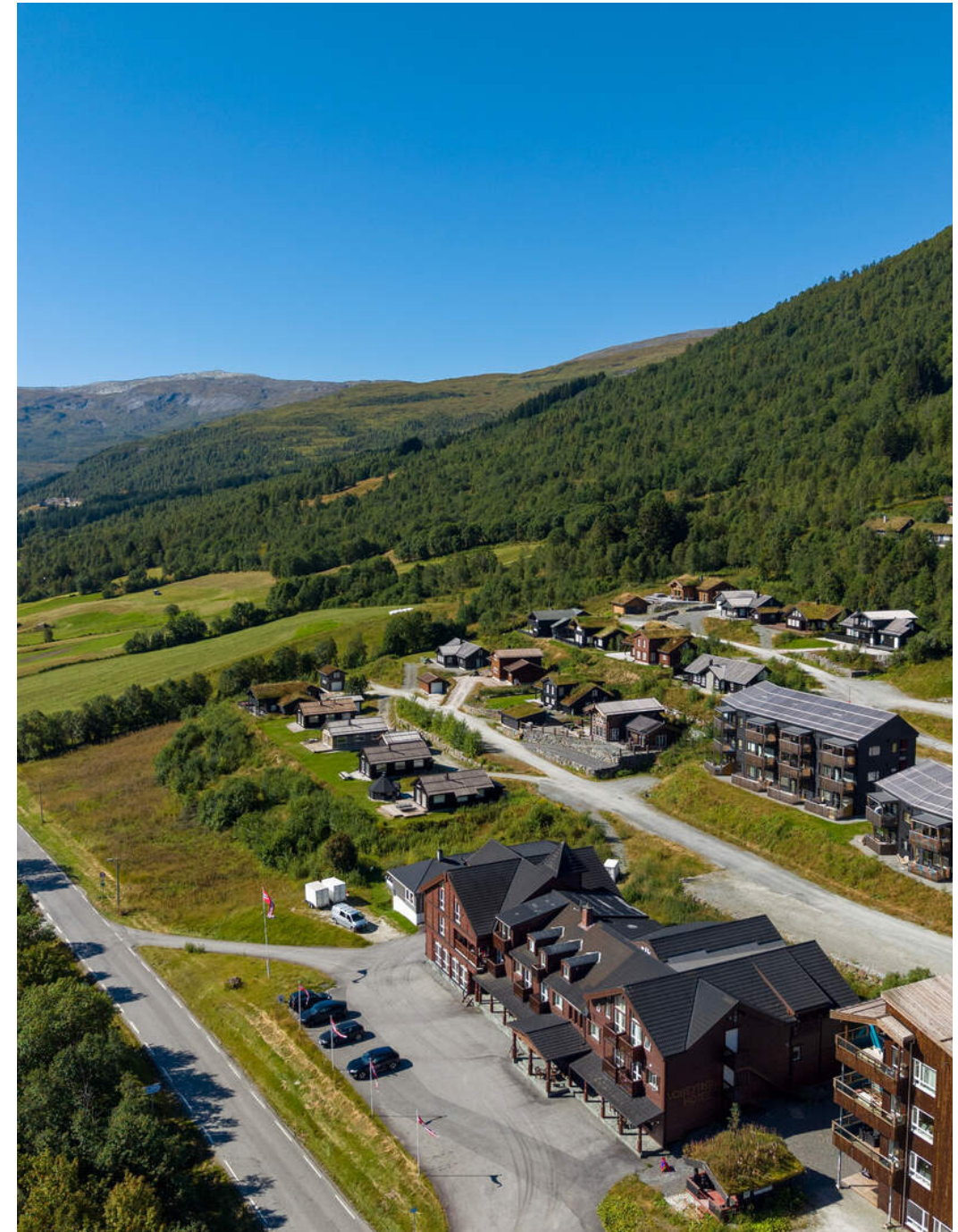
BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

Sarpsborg

- Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



MYRKDALEN

Trivelig fritidsleilighet med hems i Vossestrand Hotell nær skitrekk og skiløyper

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Myrkdalsvegen 884, 5713
VOSSESTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 276, bnr. 11, i Voss kommune

Prisantydning: 1.800.000,-

Omkostninger: 58.990,-

Totalpris: 1.858.990,-

Kommunale avgifter: 15.000,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1977

Rom/soverom: 1/0

BRA: 30 m²

BRA-i: 30 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering på felles, asfaltert tun på sameiets tomt.

Tomt: 2568 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.295,-

Felleskostnader inkl.: Brøyting, vedlikehold, fiber, forretningsføring, revisjon og adm.bidrag.

Energimerke: Energiklasse: Orange E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
38	69	118	
Vedlegg	Vedtekter	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Anders Brendehaug Østlie



Anders Brendehaug Østlie
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 99 15 11 65
E-post: abo@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Myrkdalsvegen 884

Arealeffektiv og trivelig fritidsleilighet i 3. etasje ved Vossestrand Hotel! Med beliggenhet kun ca. 500 meter fra Myrkdalen Fjellandsby har du et eldorado av aktiviteter rett i nærheten – her tilbys 9 heiser, 22 nedfarter, oppkjørte langrennsløyper og flotte turstier sommer som vinter. Kjøreturen hit tar omtrent to timer fra Bergen. Leiligheten har en lys stue med åpen kjøkkenløsning og en takhøyde på opptil 4 meter i mønet, noe som gir en herlig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en privat balkong. Badet er helfliset med gulvvarme, vegghengt toalett og dusjhjørne. En praktisk hems gir verdifull ekstra plass (ikke måleverdig/godkjent for varig opphold), og det medfølger egen skibod. En lettstelt og kjekk base for aktive dager i fjellet!

Eiendomsmeglerfullmektig **Anders Brendehaug Østlie**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post: Voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



MYRKDALEN

Kommune: Voss / Område: Vossestrand

Beliggenhet

Myrkdalen ligger midt i et mektig naturlandskap, omkranset av fjell på begge sider. Dalen er kjent for å være et av de mest snørike stedene i landet, med en uoffisiell snørekord på flatmark nede i dalen på hele 360 cm. Myrkdalen er en bygd i Voss kommune med ca. 300 innbyggere, og ligger ca. 30 km. nord for Vossevangen. Det tar omtrent to timer å kjøre hit fra Bergen.

Vossestrand Hotel ligger ca. 500 meter fra populære Myrkdalen fjellandsby. I Myrkdalen Fjellandsby tilbyr tilsammen 9 heiser i anlegget; to 6-seter stolheiser, tre t-krok heiser, tre tallerkentrekk og et saktegående rullebånd for de aller minste. Totalt er det 22 løyper fordelt etter forskjellig vanskelighetsgrad. Sesongen starter om vinteren i november og varer ut april på våren. Her får du garantert en lang og variert skisesong.

Det finnes flere andre anlegg i fjellandsbyen, bla. terrengpark,



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	2 t 3 min 🚗
🚆 Kløve stasjon Linje R40	26 min 🚗 28.7 km
🚆 Ygre stasjon Linje R40	26 min 🚗 29.5 km
🚗 Vossestrand hotel Linje 810, 970	1 min 🚶 0 km

DAGLIGVARE

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	9 min 🚗 9.2 km
Joker Haugsvik Søndagsåpent	17 min 🚗 18.6 km

VARER/TJENESTER

📺 Vangen	31 min 🚗
🏪 Apotek 1 Voss	31 min 🚗

SPORT

🏐 Voss Fjellandsby - Myrkdalen - Sandv... Sandvolleyball	8 min 🚶 0.7 km
🏐 Myrkdalen skule Aktivitetshall	4 min 🚗 3.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Myrkdalen Fjellandsby	7 min 🚶
🚗 Myrkdalen Hotel AS	8 min 🚶



Årmotslia med lysløype og skiskytterarena, hoppbakke og freestyle arenaområde. Fra Myrkdalen er det ikke langt til Vikafjellet, her kan en gå lange turer på ski og til fots i flott terreng. Myrkdalen er en helårsdestinasjon med fantastiske naturopplevelser også om sommeren. Her kan en gå fantastiske turer, ta sykkel fatt i terrengpark eller stisykling, fiske i fjellvann, plukke multer og blåbær. Like ved ligger også treningssentret Nr1 Fitness Myrkdalen Express med alt man trenger for å gjennomføre en god kondisjons- eller styrkeøkt

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Se nærmere Myrkdalen.no for mer informasjon.

Voss som destinasjon har et bredt aktivitetstilbud med bl.a. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, vindtunnel, bading i elv og vann, svømmehall, samt et mangfold av luftsportsaktiviteter. Bygden har et sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Voss har også en rekke velkjente festivaler og arrangement rettet mot barn, ungdom og voksne. Mest kjent er fotballturneringen Voss cup, Ekstremsportveko, VossaJazz, Smalahovesleppet, og Osafestivalen.

Bebyggelse

Eiendommen ligger i et etablert fritidsområde som består av leilighetsbygg, hytter, boliger, landbruk og næring.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

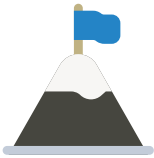
AVSTAND TIL BYER

Bergen 1 t 58 min 🚗



HØYDE OVER HAVET

430 m



VINTERSPORT

Langrenn

- Alpin
- Myrkdalen
 - Avstand til nærmeste bakke: 500 m
 - Skitrek i anlegget: 9



AKTIVITETER

Myrkdalen Hestesenter

2 min 🚗



VELKOMMEN TIL MYRKDALSVEN 884

Parkering

Parkering på felles, asfaltert tun på sameiets tomt.

Tomtestørrelse

2 568,00 m²

Beskrivelse av tomt

Felleseiet tomt. Det er opparbeidet asfaltert tun med parkeringsplasser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eiendommen er bebygget med et kombinert hotell og leilighetsbygg, oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade av bordkledning. Yttertak er tekket med stålplater, med tilhørende beslag. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Det er også en heis i bygget, men denne er bare i drift når hotellet har åpent.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 6 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Våtrom > 3. Etasje > Bad 2,5m² > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 3. Etasje > Bad 2,5m² > Overflater gulv
- Våtrom > 3. Etasje > Bad 2,5m² > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 3. Etasje > Bad 2,5m² > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 3. Etasje > Bad 2,5m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken 26.5 m² > Overflater og innredning

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

David Haltvik Hardingtakst AS (befaringsdato: Torsdag, 20. august 2026)

VELKOMMEN INN!



fjellet.

Oppvarming

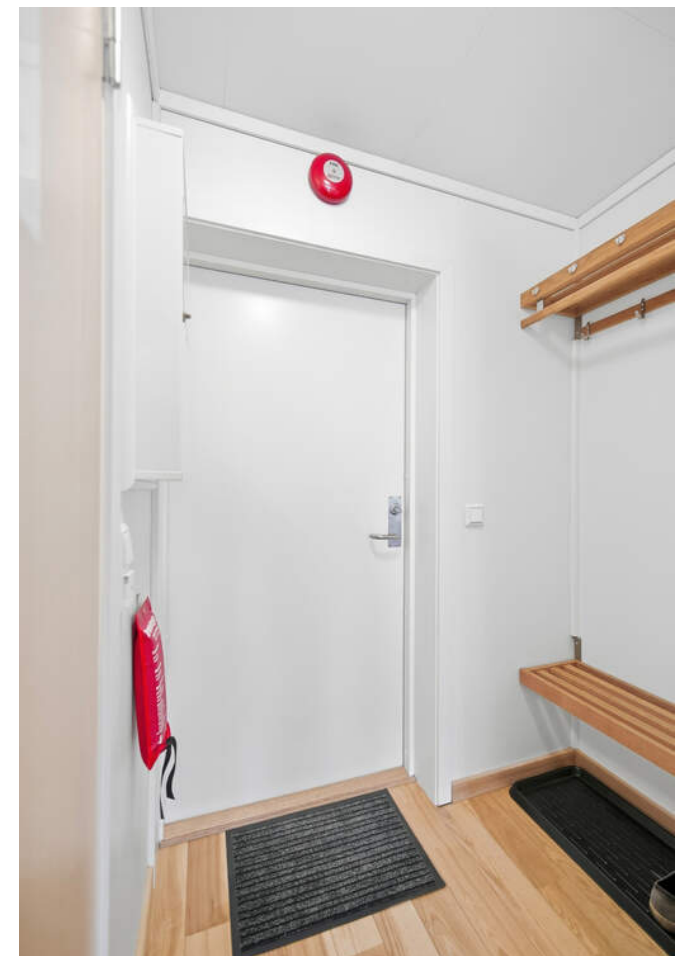
Elektrisk oppvarming via varmekabler i gulv på baderom, samt vegghengte panelovner i oppholdsrom.

Info strømforbruk

Ca. 1 800 kWh.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



Innhold

Leiligheten inneholder åpen stue med kjøkkenløsning, bad, hems og en ekstern skibod.

Areal

Bruksareal:

3. etasje

BRA-i: 30 kvm

Total BRA: 30 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 3 kvm

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:

Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:

Variierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,30 meter under hems, ca 4 meter i møne i stue-del.

Hems har også skråtak (ikke måleverdig), med takhøyde fra ca 15 cm til ca 1,55 meter i møne.

Tilhørende areal i følge eier:

- Ekstern skibod på ca 0,20 m² (merket 3-13). Etter målereglene er den ikke målbar siden det skal rundes av til nærmeste hele tall.

Øvrige kommentarer:

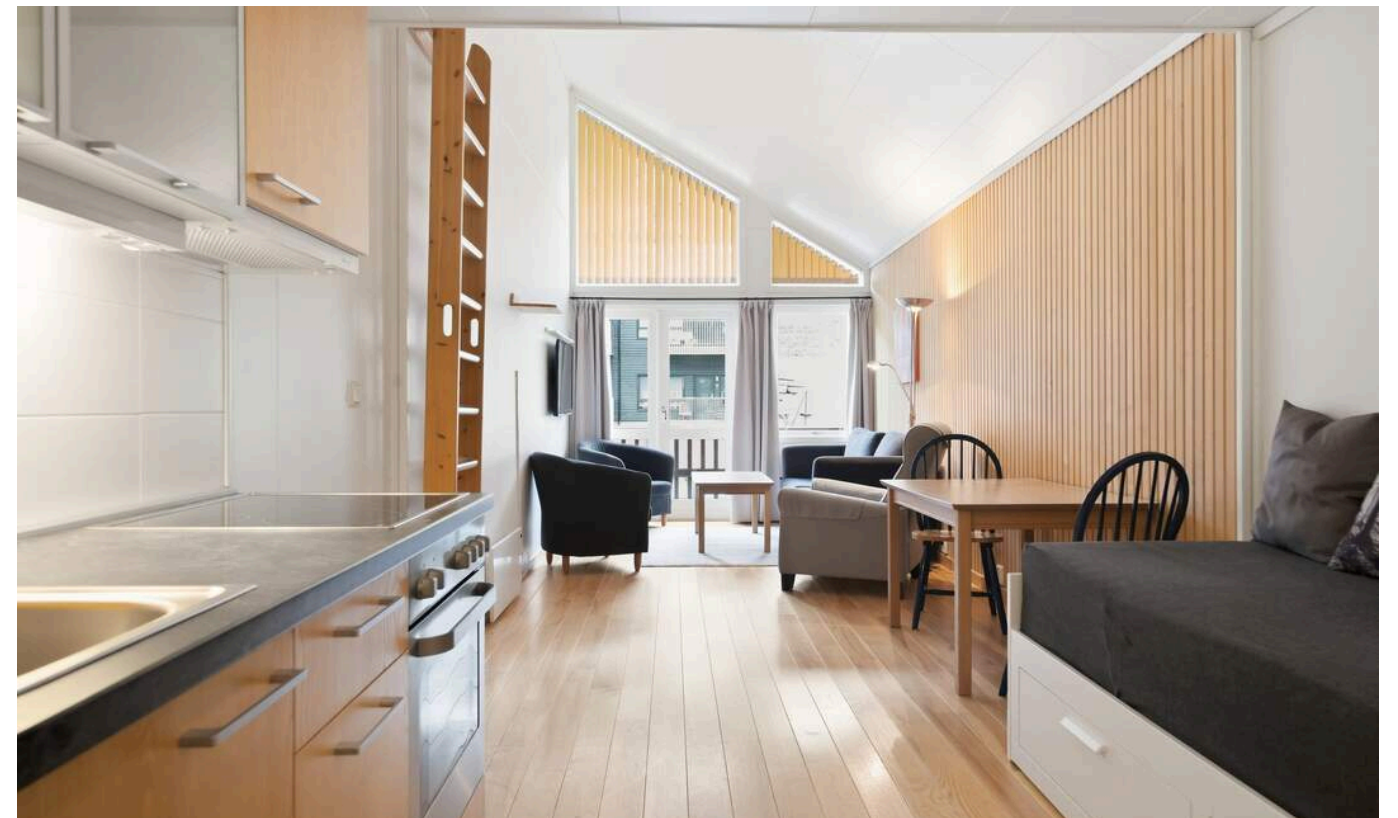
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.

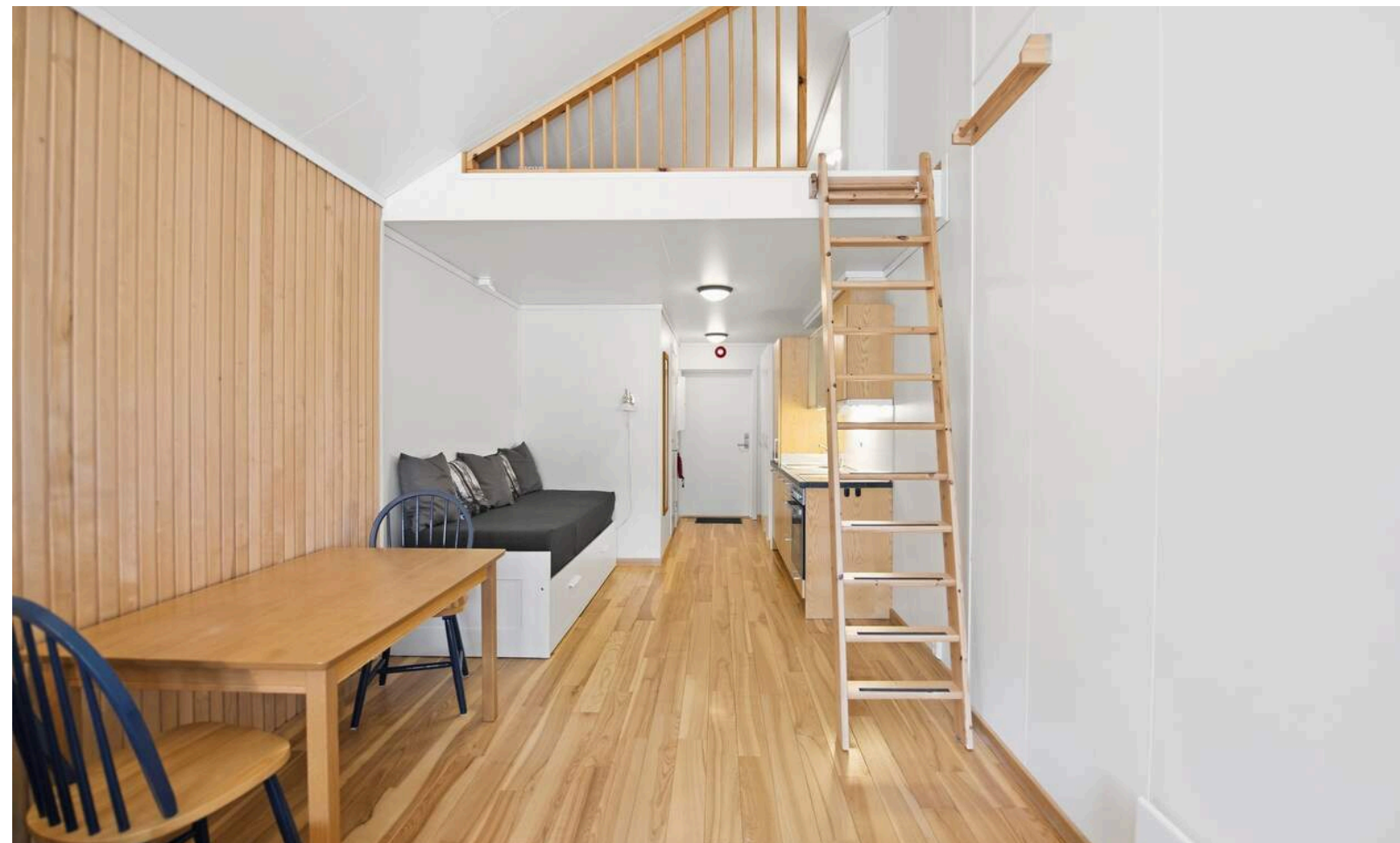
Standard

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje og byr på en arealeffektiv og praktisk romløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og en romslig hems. Hovedrommet kombinerer stue og kjøkken i en åpen løsning der den generøse takhøyden på opptil fire meter i mønet skaper en lys og luftig atmosfære. Kjøkkendelen er innredet med slette fronter og laminat benkeplate, utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og mekanisk avtrekksventilator. Badet er helfliset og utstyrt med behagelig gulvvarme, vegghengt toalett, servantmøbel, dusjhjørne samt mekanisk avtrekk.

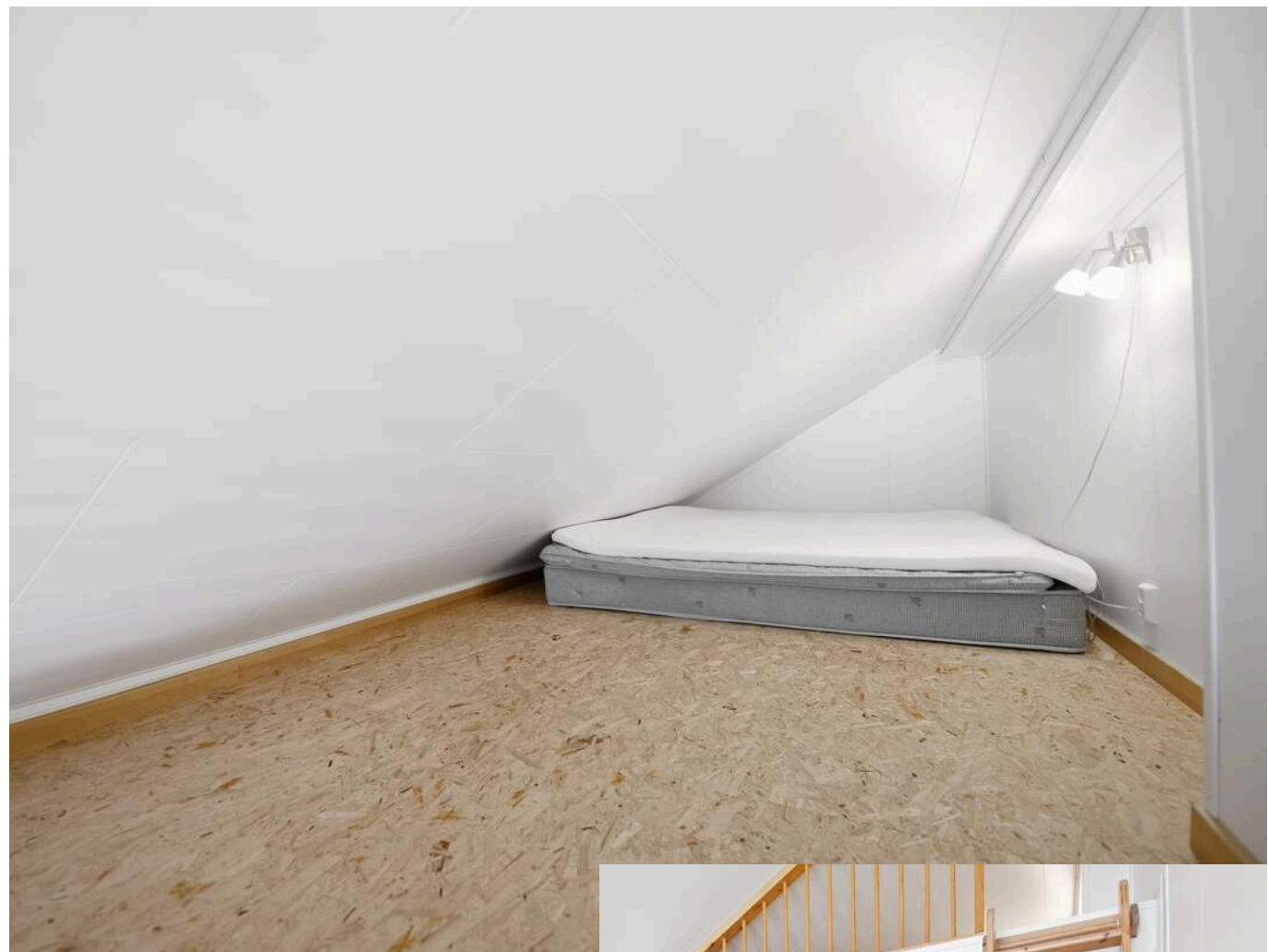
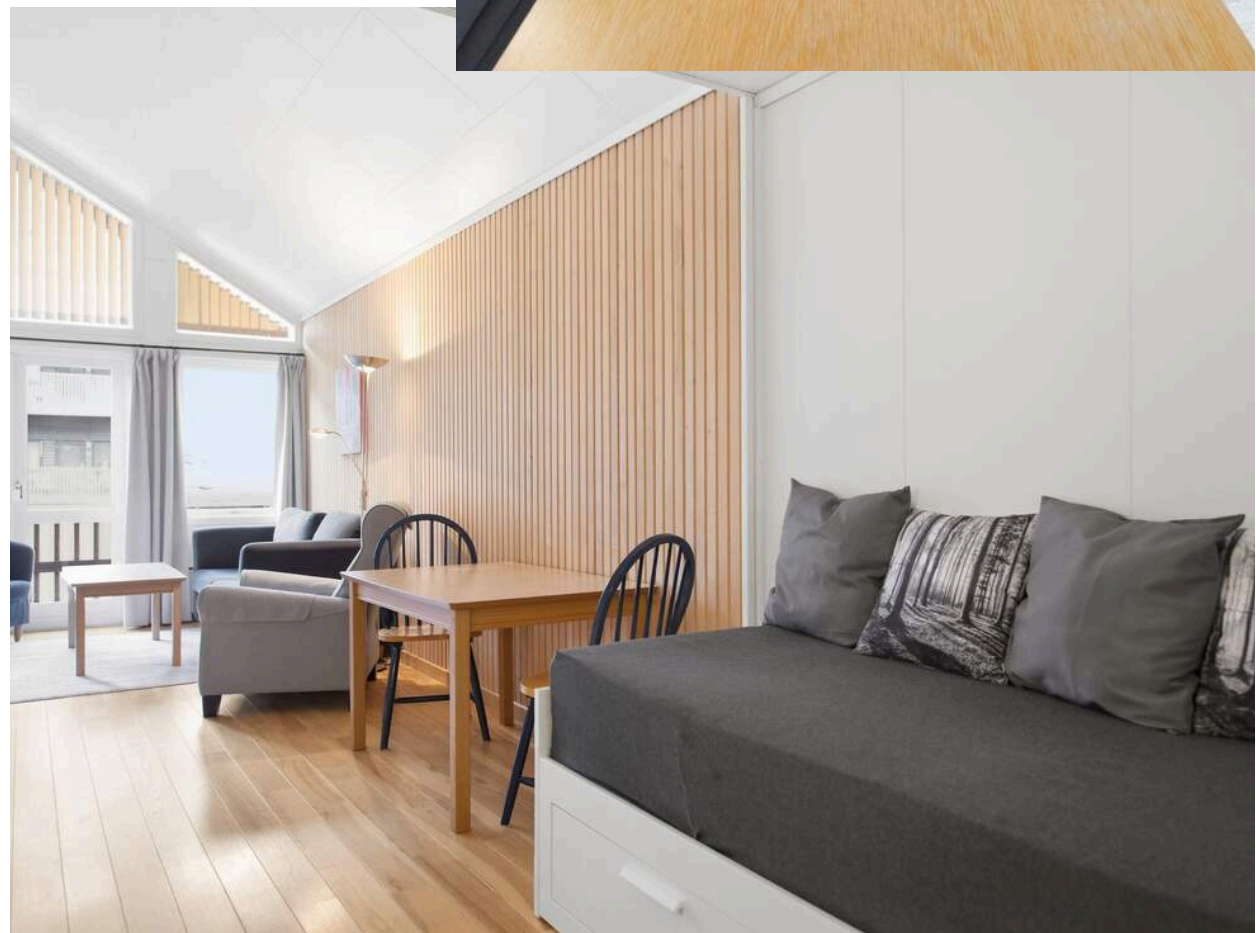
Fra stuen er det adkomst via en enkel stige eller trapp opp til hems, som har et gulvareal med god plass til senger og ekstra oppbevaring under skråtaket. Vær oppmerksom på at hems ikke har måleverdig areal på grunn av lav takhøyde, og er derfor ikke godkjent for varig opphold. I tillegg disponerer seksjonen en egen ekstern skibod, praktisk plassert for trygg og enkel oppbevaring av ski og turutstyr etter en aktiv dag i

STUE/KJØKKEN



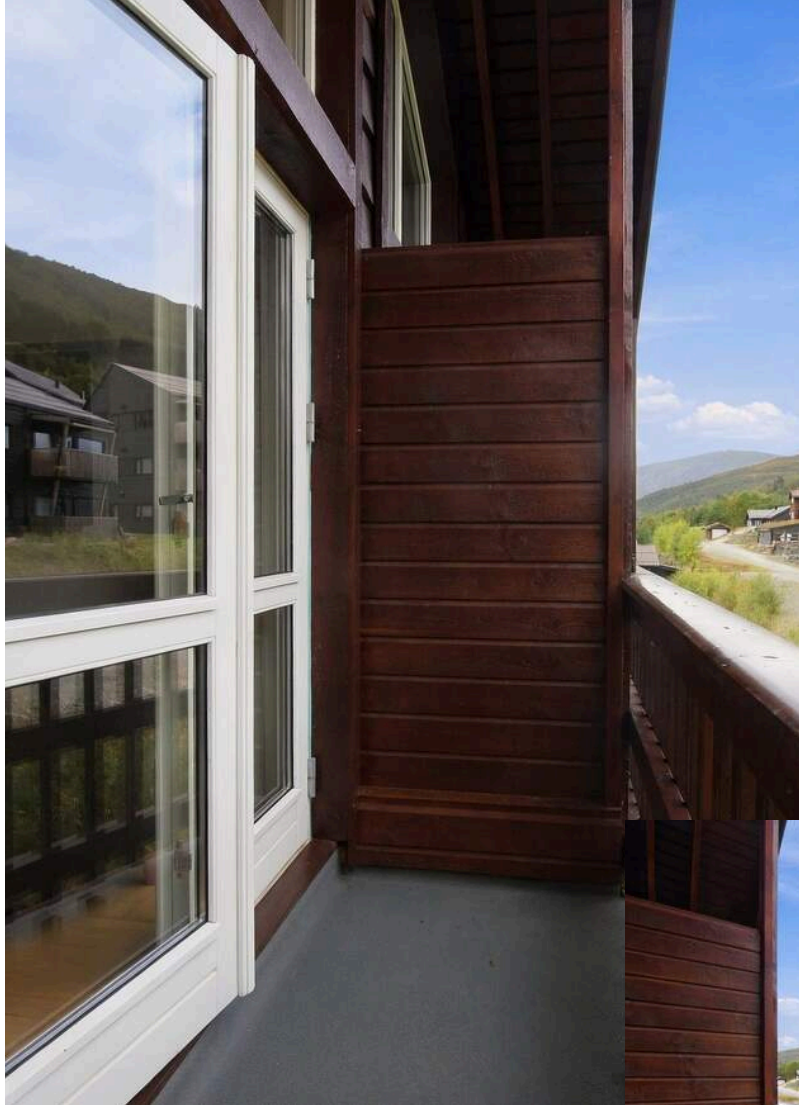




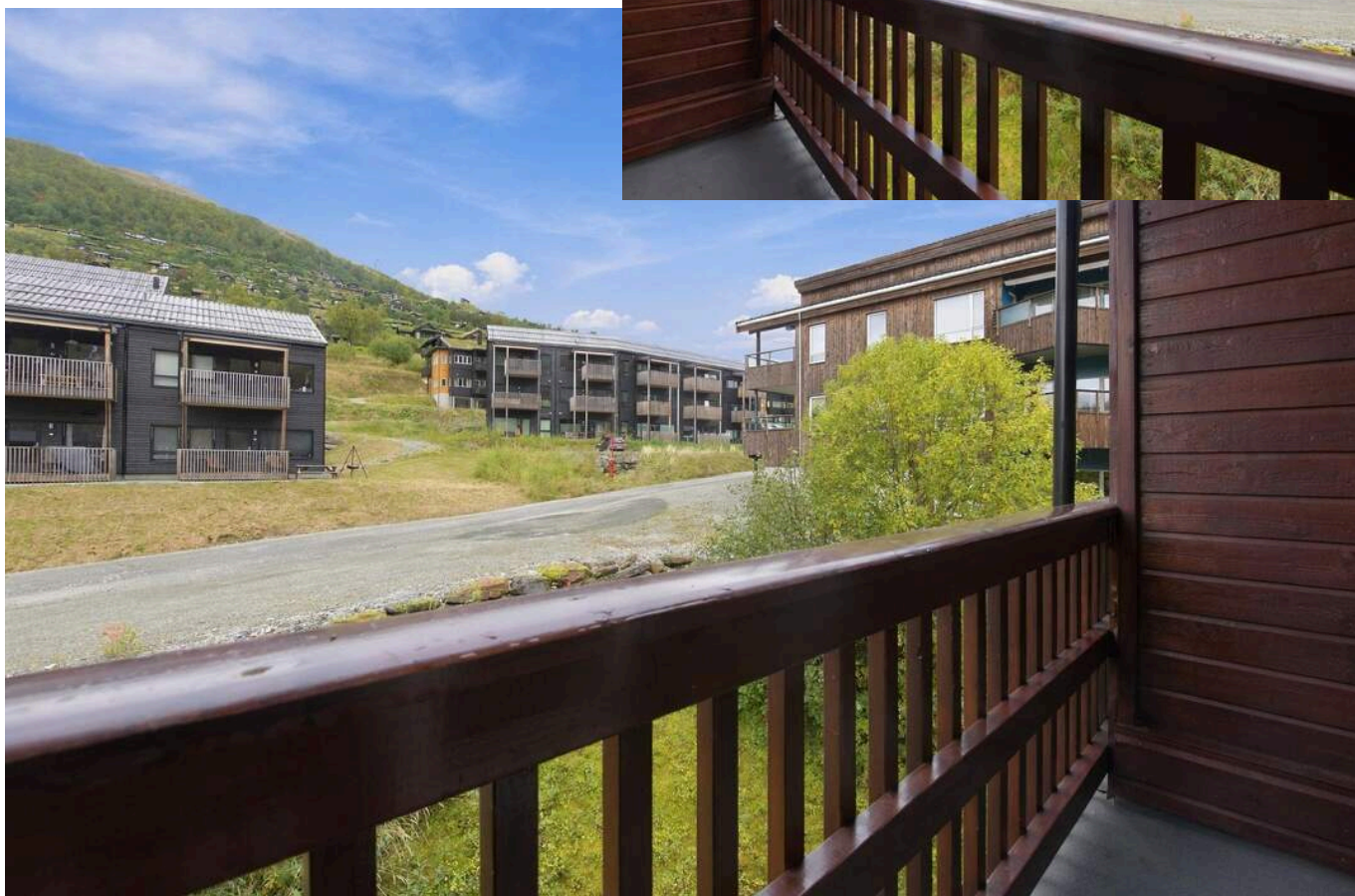


HEMS



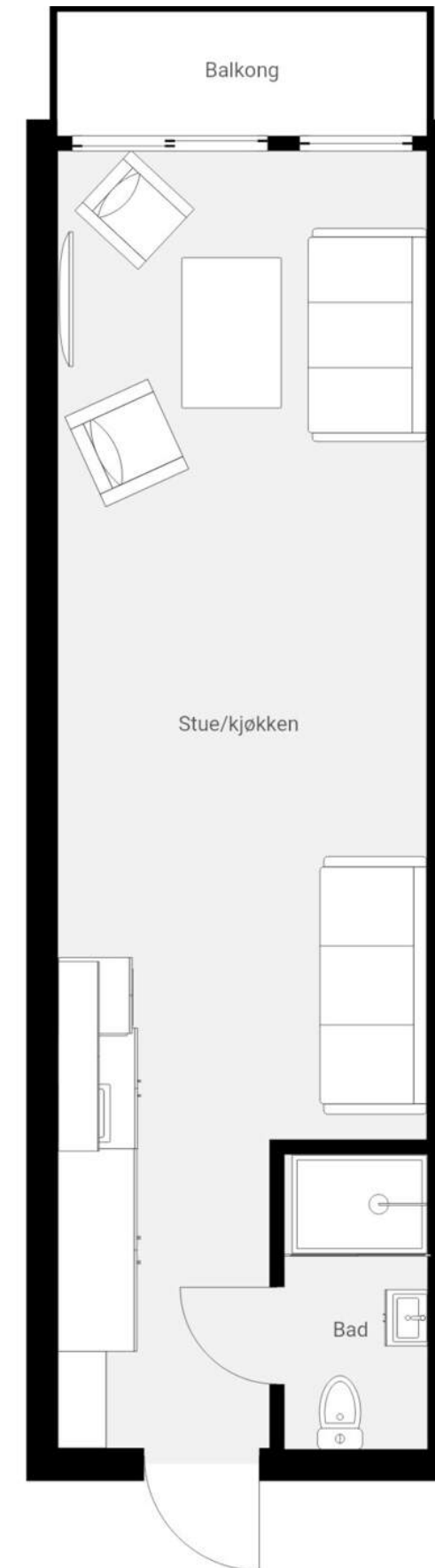


BALKONG



Notater

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
2 568,00 m²

Beskrivelse av tomt
Felleseiet tomt. Det er opparbeidet asfaltert tun med parkeringsplasser.

ØKONOMI

Forretningsfører
Fadnes Rekneskap AS

Felleskostnader pr. mnd
1.295,-

Felleskostnader inkluderer
Brøyting, vedlikehold, fiber, forretningsføring, revisjon og adm.bidrag.
Forkjøpsrett
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt

Forsikring
Forsikringselskap Fremtind Forsikring
Polisenummer 2182177/78

Formuesverdi primær

1.168.750,- for 2024

Kommunale avgifter
15.000,- for 2025
Eiendomsskatt
1.034,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Eiendommen har faste løpende kostnader knyttet til drift av sameiet, forsikring og kommunale avgifter. Felleskostnadene utgjør 1 295 kr per måned. Dette beløpet faktureres annenhver måned med totalt 2 590 kr. I tillegg tilfaller det en årlig kostnad for seksjonens andel av felles bygningsforsikring på 3 454 kr. Når det gjelder vann, avløp og renovasjon, påløper det egne avgifter for eiendommen. Vannavgiften utgjør 2 063 kr i året. Avgiften for renseanlegget faktureres med 5 000 kr per halvår for denne spesifikke leiligheten. Renovasjonsgebyret er fastsatt for fritidsbolig i gebyrklasse 2, og utgjør 1 404,12 kr per halvår

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 10/06-85 som omhandler ombygging - hotell
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 12/05-09 som omhandler tilbygg

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 12. mai 2009

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

4621/276/11/21:
16.02.1966 - Dokumentnr: 254 - Bestemmelse om bebyggelse Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1966 - Dokumentnr: 318 - Bestemmelse om kloakkledn Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1978 - Dokumentnr: 367 - Bestemmelse om vannrett

Kjerneinformasjon

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:15
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2009 - Dokumentnr: 18852 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 29/999

01.01.2020 - Dokumentnr: 943136 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:276 Bnr:11 Snr:21

18.06.2019 - Dokumentnr: 689220 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:276 Bnr:218 Snr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/12352019004/Dokumenter/2%20Føresegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tråd%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer Delareal 2 567 m
Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende
OmrådenavnF

Reguleringsplan
Id 12352014005
Navn Vårstølhaugen
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 18.09.2014
Bestemmelser - <https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/12352014005/Dokumenter/Reguleringsføresegner.pdf>
Delarealer Delareal 1 m
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn Uteopphald

Id 123510003
Navn Voss Fjellandsby (S1)_Områdeplan
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 16.06.2011
Bestemmelser - <https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/123510003/Dokumenter/Revidert%20planhefte%2010.06.11.pdf>
Delarealer Delareal 2 354 m
Formål Hotell/overnatting
Feltnavn H
Delareal 212 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn AVT

Id 10003
Delarealer Delareal 602 m
RPHensynsonenavn H210_

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2019005
Navn GS-veg_og_VA_Myrkdalen_Fjellandsby
Status Planforslag
Plantype Detaljregulering

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et område

under utvikling, kjøper må påregne byggeaktivitet i nærområdet.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.
Myrkdalen vassverk og Myrkdalen renseanlegg.
Privat vei til offentlig vei.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 23. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1800 000,00 (Prisantydning)

1 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
45 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

46 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
58 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 846 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 858 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

(egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Bjarte Rebnord
Janniche Eidesund Rebnord

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne boligen

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Vannavgift

2.063,- for 2025

Meglern vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 4 900, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 12 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 290, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 16 000 Sum vederlag kr. 100 840 Sum utlegg og andre utgifter kr. 16 835 Totalt kostnadsoverslag kr. 117 675 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Dato salgsoppgave
30.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Leilighet
- Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
- VOSS kommune
- gnr. 276, bnr. 11, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 30 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 Rapportdato: 26.08.2026 Oppdragsnr.: 22737-1109 Eiendomsverdi ref nr: YG1549
Autorisert foretak: Hardingtakst AS Sertifisert Takstingenør: David Haltvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Hardingtakst AS

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrmestere med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

Me leverar:

- Tilstandsrapportar, verditakstar og verdivurderingar
- Tomtetakstar og byggelånsoppfølging
- Energi- og byggteknisk rådgjeving samt uavhengig kontroll
- Bistand ved overtakingar, reklamasjonar og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarleg, eller sjå www.hardingtakst.no for meir informasjon.



Rapportansvarlig

David

David Haltvik

Uavhengig Takstingeniør

david@hardingtakst.no

970 35 050



Oppdragsnr.: 22737-1109

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 2 av 18

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løseøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22737-1109

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 3 av 18

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Myrkdalen. Myrkdalen er et etablert fjellområde i Voss kommune med hovedvekt av fritidsbebyggelse og leilighetsbygg, samt hotell, spredte helårsboliger og enkelte gårdsbruk i nærområdet. Det er om lag 15 minutters kjøring til Vinje, ca. 45 minutter til Voss sentrum og om lag 2 timer og 20 minutter til Bergen.

Ved Hotellet og Torget finnes restauranter, bar, kafé og sportsbutikker. Dagligvarebutikk ligger innen rimelig kjøreavstand, mens Voss sentrum tilbyr et bredere utvalg av handel, servering og servicetilbud. I vintersesongen går det gratis skibuss fra Voss stasjon.

Myrkdalen er Vestlandets største skisenter med ni heiser, 22 nedfarter og over 30 km preparerte langrennsløyper — alt med start rett fra fjellandsbyen. Om sommeren byr området på turstier, toppturterreng, sykling m.m. Med et rikt aktivitetstilbud hele året egner Myrkdalen seg godt som helårshytte.

TOMT:

Felleseiet tomt. Det er opparbeidet asfaltert tun med parkeringsplasser.

SAMEIE:

Eiendommen er bebygget med et kombinert hotell og leilighetsbygg, oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade av bordkledning. Yttertaket er tekket med stålplater, med tilhørende beslag. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Det er også en heis i bygget, men denne er bare i drift når hotellet har åpent i følge opplysninger gitt på befaringsdagen.

LEILIGHETSBESKRIVELSE:

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder åpen stue med kjøkkenløsning og bad. Det er også en terrasse på ca 3 m² og en hems med gulvareal på ca 13 m². I tillegg disponerer leiligheten en egen ekstern skibod. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en normal standard.

OPPVARMING:

Oppvarmingen i boligen består av gulvvarme med varmekabler og vegghengte panelovner. Se også energiattesten.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

Deler av hotellbygningen ble i 2009 bygget om til eierseksjoner. Eier har opplyst at leiligheten trolig ble oppgradert i forbindelse med ombyggingen, men kan ikke bekrefte hva som ble utført. Dokumentasjon på arbeidene er etterspurt, men ikke fremlagt. Eier har heller ikke opplyst om øvrige arbeider eller vesentlige utskiftinger etter dette.

HØYDEPUNKT:

- Sentral beliggenhet i Myrkdalen
- Tur- og langrennsløyper like ved
- Kort vei til alpinanlegg
- Terrasse på ca. 3 m²
- God planløsning

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

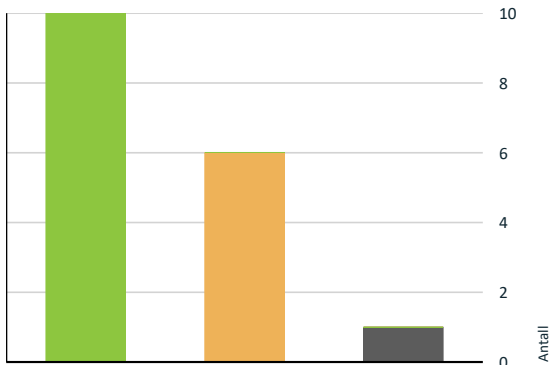
Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene:
Opplysninger om årstall, utskiftinger, moderniseringer og øvrige forhold ved eiendommen er basert på informasjon gitt av eier/oppdragsgiver eller andre tilstedeværende, samt opplysninger fra eventuelle tidligere salgsoppgaver og øvrig tilgjengelig salgsdokumentasjon, med mindre annet fremgår av rapporten. Eier/oppdragsgiver skal gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding ved eventuelle feil eller faktafeil før rapporten tas i bruk. Det forutsettes at opplysningene er korrekte og fullstendige. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler som skyldes uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/oppdragsgiver eller andre kilder som er lagt til grunn.

Tilrettelegging og begrensninger på befaring:
Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for befaringen og sørge for nødvendig tilgang til alle relevante rom og bygningsdeler. Jeg har ikke flyttet møbler, tepper, hvitevarer, dusjkabinett, lagrede gjenstander eller annet inventar som kan medføre risiko for skader. Forhold som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, kan derfor ha avvik som ikke er avdekket.

Visuell befaring og kjøpers undersøkelseplikt:
Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner og feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet kan ikke utelukkes. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Endringer som inntreffer etter dette tidspunktet faller utenfor rapportens omfang og ansvar. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Forhold som fremgår av rapporten anses som kjent for kjøper.

Mulighet for ytterligere undersøkelser:
Der det i rapporten er anbefalt ytterligere undersøkelser, kan kjøper vurdere å ta forbehold i bud. Jeg kan etter avtale bistå med utvidet undersøkelser utover undersøkelsesnivået i denne rapporten som særskilt tilleggstjeneste. Dette gjelder også f.eks tilstandsvurdering av eventuelle tilleggsbygg.

Utbedringskostnader:
I henhold til forskrift til avhendingsloven gis anslag for utbedringskostnader kun for forhold vurdert til TG3.

Møblert:
Ved befaringen var boligen møblert og innredet med blant annet innbo, lagrede gjenstander og annet inventar som begrenset adkomst og mulighet til å kontrollere deler av boligen, særlig bak og under møbler, skap, hvitevarer og øvrig fast eller løst inventar. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppsummering av avvik

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

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Sammendrag av boligens tilstand

Leilighet

TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad 2,5m² > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad 2,5m² > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad 2,5m² > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad 2,5m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad 2,5m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken 26.5 m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØVSTESE



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1977

Kommentar
Bygget ble oppført i 1977, men omgjort til leilighet i 2009

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold på befaringstidspunktet. Behov for justering og normalt vedlikehold vurderes normalt ikke som et vesentlige avvik.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:

Undersøkelsene er basert på visuell undersøkelse, samt stikkprøver. For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:

- Rekkverket er utformet slik at det utgjør en klatrefare.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Avgrensning av oppdraget:

Boligen er en del av et boligsameie/borettslag, og oppdraget er begrenset til denne seksjonen/andelen. Vurderingen omfatter innvendige forhold i leiligheten samt utvendige bygningsdeler med direkte tilknytning til denne, som vinduer, ytterdør og terrasse.

Bygningsdeler som ligger under sameiets/borettslagets ansvarsområde er derfor ikke tilstandsvurdert, herunder blant annet yttervegger, takkonstruksjon og taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, og øvrige fellesareal.

Tilstandsrapport for sameie/borettslaget:

Det er ikke fremlagt eller opplyst om det foreligger tilstandsrapport for fellesdeler/fellesareal, og dette anbefales å få utarbeidet.

Brannteknisk dokumentasjon:

For større bygg med flere boenheter stilles det krav til brannteknisk dokumentasjon. Jeg har ikke mottatt eller kontrollert dette nærmere siden dette ligger utenfor mitt mandat.

INNVEDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har en normal/god standard.

Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten. Det kan også være skader, fuktmerker o.l. på overflater som er omtalt under andre bygningsdeler, som for eksempel rom mot terreng, takkonstruksjon o.l.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er ikke pipe/ildsted i boligen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Enkel trapp/stige til hems.

Kommentar:

Trapp og stige til hems og andre områder som ikke regnes som målbart areal, er ikke underlagt de samme funksjonskravene som en ordinær trapp. Dette innebærer at de kan være bratte, smale og mangle sikkerhetslementer som rekkverk, uten at dette registrert som et avvik.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØVSTESE



Tilstandsrapport

Det ble ikke gjort egne observasjoner eller funnet spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen, og eier/oppdragsgiver har heller ikke opplyst om slike forhold.

Kommentar:

Vurderingen er basert på opplysninger, samt eventuelle synlige forhold på befaringstidspunktet. Skjulte forekomster kan ikke utelukkes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om andre relevante forhold.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD 2,5M²

Generell

Beskrivelse

Overflater:

Fliser på gulv og på vegger, malte plater i himling.

Installasjoner:

Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, og innredning med servant.

Alder:

Jeg har ikke mottatt informasjon om alder, men trolig fra rundt 2009.

Levetid:

Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.

3. ETASJE > BAD 2,5M²

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt 1 - Ferdigattest etter 2013 (søknadspliktige tiltak, f.eks nybygg):

Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alt 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm:

Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alt 3 – Bestått vanntest:

Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alt 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer:

Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktssystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:

• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

3. ETASJE > BAD 2,5M²

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

3. ETASJE > BAD 2,5M²

TG 2 Overflater gulv

Oppdragsnr.: 22737-1109

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 8 av 18

Oppdragsnr.: 22737-1109

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 9 av 18

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Fallforhold:

Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj/badekar og bli stående. Det er i tillegg under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette gir økt fuktbelastning på gulvet og øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk. Utbedring vurderes som lite økonomisk forsvarlig som et enkeltstående tiltak, men bør utføres ved en fremtidig oppgradering av rommet.

3. ETASJE > BAD 2,5M²

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring i sluket.

Kommentar:

Vurderingen av fuktsikring/membran er i hovedsak basert på visuelle observasjoner samt eventuell fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Membran/tettesjikt – passert alderskriteriet:

Membran/tettesjikt har passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon. Dette medfører økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i fuktsikringen, med økt risiko for lekkasjer og følgeskader over tid. Jevnlig kontroll og forsiktig bruk anbefales, og oppgradering/utskifting av tettesjikt må påregnes etter hvert eller når behovet oppstår.

Dør i våtsone:

Dør er montert i våtsone (inntil 1 meter ut fra dusjdør), noe som medfører økt risiko for fuktskader, og det er fuktsvelling på omramming (listverk) som medfører behov for tiltak.



Bilde viser fuktsvelling på list ved dør.

3. ETASJE > BAD 2,5M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

Vurdering av avvik:

• Alder – generell opplysning:

Innredning og sanitærutstyret er av eldre dato, og det bør påregnes vedlikehold, reparasjoner og eventuelt utskiftinger i tiden fremover.

Manglende synliggjøring – innebygd sisterner:

Det er ikke etablert dreneråpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterner, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning. Innhent dokumentasjon om mulig, og legg dette frem for eventuelle interessenter.

3. ETASJE > BAD 2,5M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

3. ETASJE > BAD 2,5M²

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

Kommentar (hulltaking - metode):

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Vektprosent i trevirke er målt i inspeksjonshull med følgende resultat:

- Vektprosenten er under målegrensen (mellom 6 og 8 %), og vises derfor ikke på instrumentet.

Referansenivå:

Fuktnivå under 16 % anses normalt som tørt. Verdier mellom 16–20 % ligger i risikosonen for fukt- og råteskader, mens verdier over 20 % anses som fuktige og innebærer høy risiko for fukt- og råteskader.

Vurdering av avvik:

• Dampsperre på begge sider (feil oppbygging):

Det er registrert bruk av plastfolie (dampsperre) på vegg mot våtrommet. Dette er ikke i tråd med anbefalingene i SINTEF Byggforsk, da vegg allerede har et vanntett og dampnett sjikt på våtromssiden. Med dampsperre på begge sider kan fukt bli innestengt i konstruksjonen, noe som øker risikoen for mugg- og fuktskader over tid. Det er ikke konstatert skade som følge av dette, men ved fremtidige utbedringer bør dampsperre på tørr side fjernes for å sikre en fuktsikker konstruksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter tegn på fukt eller lukt som kan indikere begynnende skade, slik at tiltak kan iverksettes tidlig.

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport



Bilde viser at det er påvist bruk av dampsperre.



Bilde viser hulltaking og fuktmåling i vegg mot våtsone. Det ble montert blindlokk for å dekke til hullet.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN 26.5 M²

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, og stekeovn og platetopp. (Frittstående fryseskap).

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:

• Skader og bruksslitasje på innredning:

Kjøkkeninnredningen har skader og preg av bruksslitasje (se bilde under), og vedlikehold eller utskifting bør vurderes av ny eier.



Bilde viser skader på kjøkkeninnredningen.



Bildet viser fuktsøk med fuktindikator på gulv i utsatt område på kjøkkenet. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN 26.5 M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.

Komfyrvakt:

Det er ikke installert komfyrvakt, som anbefales som et sikkerhetstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vann og avløpsrør

Beskrivelse

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Generelt:

Deler av installasjonen er skjult/innbygd og vurderingen er basert på alder og lett tilgjengelige deler. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten. Evt. stoppekraner er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid/funksjonstid:

Vannledninger av kobber har oppgitt funksjonstid fra 15 til 33 år.
Vannledninger av rør-i-rør har oppgitt funksjonstid på 40 år.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en har oppgitt funksjonstid på 33 år.
Avløpsrør av plast har en har oppgitt funksjonstid fra 33 til 67 år.

Merknad:

Det var ikke adkomst eller tilgang til vannfordelerskapet på befaringsdagen. Det anbefales å kontrollere dette for eventuelle lekkasjer, feil eller mangler.



Bildet viser fordelerskap for vannledninger. Det anbefales en årlig kontroll for å se etter eventuelle lekkasjer og korrosjoner. Ikke besiktighet/kontrollert på befaringsdagen siden det ikke lot seg åpne.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:

Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Jeg har derfor ikke hatt mulighet til å kontrollere/vurdere den, og det anbefales å foreta en nærmere undersøkelse.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:

I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på bad. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:

Er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Dette ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:

Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Vurdering:

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering av om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som kjøper må ta spesielt hensyn til.

Vurdering av avvik:

- Følgende vesentlige forhold ble registrert:
- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget/installasjonen.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført undersøkelse av anlegget av kvalifisert fagperson for å få en mer presis oversikt over anleggets faktiske tilstand og behov for tiltak.

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport



Bildet viser sikringsskapet for det elektriske anlegget.

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

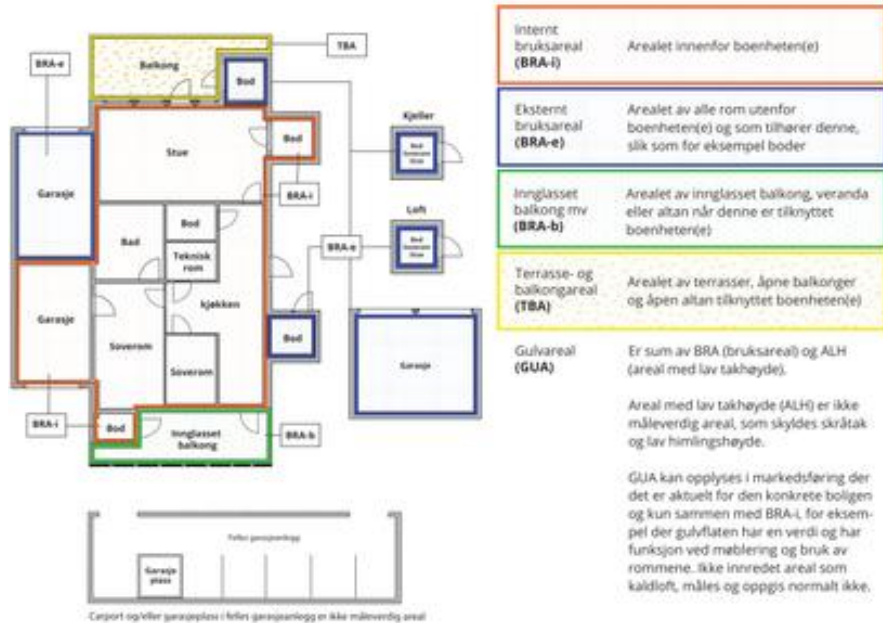
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22737-1109

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 14 av 18

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	30			30	3		30
Hems						13	13
SUM	30				3	13	43
SUM BRA	30						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad 2,5m², stue/kjøkken 26.5 m²		
Hems			

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:

Vinkler, skråtak, påførende vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:

Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,30 meter under hems, ca 4 meter i møne i stue-del.

Hems har også skråtak (ikke måleverdig), med takhøyde fra ca 15 cm til ca 1,55 meter i møne.

Tilhørende areal i følge eier/oppdragsgiver eller tilstedeværende:

- Ekstern skibod på ca 0,20 m² (merket 3-13). Etter målereglene er den ikke målbar siden det skal rundes av til nærmeste hele tall.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Oppdragsnr.: 22737-1109

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 15 av 18

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold eller brannsikkerheten i boligen. Forholdene kan medføre behov for tiltak. Nærmere undersøkelser utover mandatet for dette oppdraget anbefales for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

Hems (oppholdsrom):

Hems er ikke godkjent som rom for varig opphold, da den ikke oppfyller krav til tilfredsstillende dagslysflate, tilstrekkelig takhøyde eller forsvarlig rømningsvei. Hems er likevel innredet med blant annet senger.

Branncelle, eldre bolig:

En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjoner og brannsikkerhet, uten at det normalt er tilbakevirkende kraft. - En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen eller til andre bygninger innenfor en fastsatt tidsperiode.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

20.8.2026

Til stede

David Haltvik

Foreldre til eier

Rolle

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

4621 VOSS

gnr.

276

bnr.

11

fnr.

0

snr.

21

Areal

Kilde

MÅLEBREV (Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Myrkdalsvegen 884

Hjemmelshaver

Rebnord Bjarte, Rebnord Janniche Eidesund

Kommentar

Det er ikke fremlagt vedtekter for sameie, det forutsettes at sameie er ansvarlig for utvendig vedlikehold. Det anbefales at potensielle kjøpere setter seg inn i vedtektene og rettigheter/plikter for seksjonen og sameie.

Eierandel

29 / 999

Eiendomsopplysninger

Øvrige forhold

Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Oppdragsnr.: 22737-1109

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 16 av 18

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Ikke vist		Nei
Befaringsskjema		Internt dokument utfylt av eier/oppdragsgiver. Deler av informasjonen i rapporten er hentet herfra	Fremvist		Nei
Tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke vist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Ikke vist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	
For gyldighet på rapporten se forside		
Oppdragsnr.: 22737-1109		
Befaringsdato:		20.08.2026
		Side: 17 av 18

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 11
4621 VOSS

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningsesakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Oppdragsnr.: 22737-1109

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 18 av 18

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Myrkdalsvegen 884	Myrkdalsvegen 884	

Opplysninger om selger og salgsobjekt	
Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?	
☒ Ja	☐ Nei
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?	
☐ Ja	☒ Nei
Når kjøpte du boligen?	
2018	
Har du selv bodd i boligen?	
☒ Ja	☐ Nei
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.	
2018-2026	
Informasjon om eksisterende husforsikring	
annet, 743521, Sparebank 1	

Informasjon om selger	
Selger	
Rebnord, Bjarte	
Selger	
Rebnord, Janniche Eidesund	

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

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63512631

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Bjarte Rebnord	2026-08-18	Janniche Eidesund Rebnord	2026-08-18
Identification		Identification	
 Bjarte Rebnord		 Janniche Eidesund Rebnord	



Energiattest



Adresse Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND	
Dato for energimerking 30.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-361405
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 174957347
Gårdsnummer 276	Bruksnummer 11
Seksjonsnummer 21	Bruksenhetsnummer H0305



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1977	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 30,0 m²	Oppvarmet bruksareal 30,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

251,17



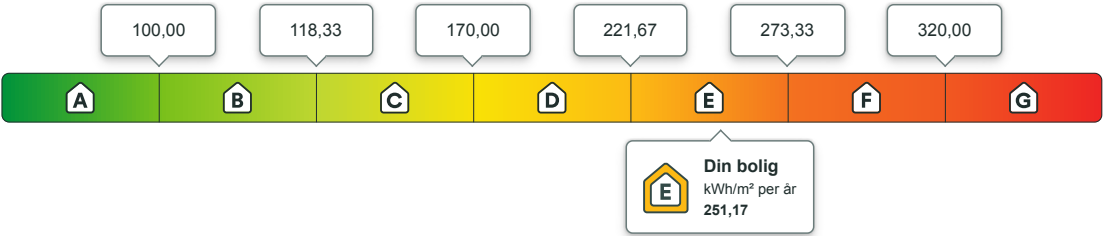
Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 589,43	252,98

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.
<https://www.enova.no>



Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Solceller	Lekkasjetall
Nei	Nei



Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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.Kjøl - 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

VEDTEKTER
for
EIERSEKSJONSSAMEIET
Vossestrand Appartement bygg 2

Innholdsfortegnelse:

- § 1 Sameiets navn og omfang
- § 2 Formål
- § 3 Bruksrett
- § 4 Anvendelse
- § 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling
- § 6 Utleie
- § 7 Ansvar for sameiets forpliktelser
- § 8 Vedlikehold
- § 9 Mislighold og fravikelse
- § 10 Sikkerhet
- § 11 Forsikringer
- § 12 Sameiermøtet
- § 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet
- § 14 Møteledelse og avstemming
- § 15 Styret
- § 16 Oppløsning
- § 17 Forholdet til eierseksjonsloven og Vossestrand Hotell

§ 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er ”Eierseksjonsameiet Vossestrand Appartement bygg 2” (heretter kalt sameiet) og består av eiendommen gnr.276, bnr. 11 i Voss Kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 25 seksjoner hvorav 1 næringsseksjoner og 24 fritidsboligseksjoner i henhold til egen fordelingsliste.
Pareringsareal /uteareal er tillagt seksjonnr. 1
Bruksenhetene består av en hoveddel, samt tilleggsdeler i form av altaner.

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

§ 2 Formål

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

§ 3 Bruksrett

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet slik det fremgår av oppdelingsbegjæringen, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiermøtet fastsetter.
Den enkelte sameier har bruksrett til næringsseksjonenes heisanlegg, parkeringsplass og Vossestrand Hotells fasiliteter og fellesareal i hotelleste åpningstid.

§ 4 Anvendelse

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

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

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

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

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

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

§ 6 Utleie

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

§ 7 Ansvar for sameiets forpliktelser

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, Herunder utgifter til vedlikehold av bygning og andre uteomhusarbeider skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av sameiet – herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, forsikringspremier samt utgifter til forretningsførsel.
Utgifter så som snøbrøyting, spyling av gårdsplass, vask av fellesareal (min. hver 14. dag), vann og kloakkavgifter, renovasjonsavgifter fordeles med like store andeler på den enkelte seksjonseier og skal innbetales årlig senest innen 01.07 hvert år. Nevnte kostnader vil stige om ovennevnte kostnader stiger. For øvrig gjelder den årlige stigningen ihht konsumprisindeksen.
For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen kan sameiermøtet vedta å opprette nødvendige avsetninger (fond) til dekning av slike utgifter. Innbetaling til fondet fordeles etter brøk, jfr. 1. ledd.

§ 8 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

§ 9 Mislighold og fravikelse

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

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

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

§ 10 Sikkerhet

Sameierne har panterett i samtlige seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for

hver enhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

§ 11 Forsikringer

Styret i sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningen og andre installasjoner på eiendommen, samt innboet i fellesarealer. Eiendommen skal være fullverdiforsikret. Forsikring på næringsseiendommens heisanlegg påhviler seksjonsnr 1.

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

§ 12 Sameiermøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom sameiermøtet.

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

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

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

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

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

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

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

§ 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

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

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

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

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

§ 14 Møteledelse og avstemming

Hver seksjon har én stemme.

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

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

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

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

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

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

§ 15 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer.

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

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

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

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

§ 16 Oppløsning

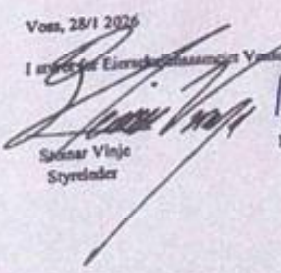
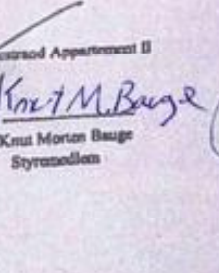
Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det, dog har Utbygger ved Vossestrand Hotell rett til å foreta eventuelle reseksjoneringer, samordning av sameiene for 1. og 2 byggetrinn samt fremtidige utbygginger på eiendommen dersom dette er ønskelig og

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

§ 17 Forholdet til eierseksjonsloven og Vossestrand Hotell

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

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

EIERSEKSJONSSAMEIET VOSSESTRAND APPARTEMENT BYGG 2		
RESULTATREKNESKAP 1/1 - 31/12 2025		
.....		
		31.12.2025
DRIFTSINNTEKTER		
Innbetaling fra medlemmer	359 880,00	
" refusjon forsikringer	108 428,31	
Elonkifølgebyr	5 887,00	
SUM DRIFTSINNTEKTER	473 843,31	
DRIFTSKOSTNADER		
Serumutgifter, renovasjon	26 791,21	
Benytekostnader	30 912,00	
Vedlikeholdskostnader m.m.	31 778,30	
Bidrag Vossestrand Hotell AS	156 906,62	
Honorar - forretningsforret, regnskap, revisjon, m.v.	73 151,78	
Interimskostnader, diverse	31 611,45	
Forsikringer bygg	108 430,64	
SUM DRIFTSKOSTNADER	465 682,21	
NETTORESULTAT	8 261,10	
AVSATT VEDLIKEHALDSFOND	-8 261,10	
RESULTAT ETTER AVSATT VEDLIKEHALDSFOND	0,00	
.....		
BALANSE 31.12.2025		
.....		
OMLØPSMIDLER		
Utestående krav medlemmer	109 378,00	
Krav Fremtid forsikring	4 339,00	
Inntestående bankkto.	41 693,75	
SUM OMLØPSMIDLER	155 410,75	
EIGENKAPITAL		
Avsatt vedlikeholdsfond	47 913,62	
Eigenkapital 1/1 2025	98 298,34	
SUM EIGENKAPITAL 31.12.2025	146 211,96	
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	488,25	
Gjeld til Eierseksjonssameiet i	8 712,64	
SUM KORTSIKTIG GJELD PR 31.12.2025	9 200,89	
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD	155 410,75	
.....		
Voss, 28/1 2026		
I samsvar med Eierseksjonssameiet Vossestrand Apartment II		
		
Søren Vinje Styremedlem	Knut Morten Bauge Styremedlem	Jon Kåre Hørron Styremedlem

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



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren AS
Postboks 44

6891 VIK I SOGN

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

VOSSESTRAND HOTELL - TILBYGG PÅ GNR. 276 BNR. 11

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

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

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

Frist for utføring av attståande arbeid blir sett til 30.04.2009.

Ferdigattest blir gitt mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med helsing

Stefan Karlstrøm
saksbehandlar

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

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



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektkontoret Anders og Olav Vikøren AS
Postboks 44

6891 VIK I SOGN

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

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

Løyve er gjeve i D FPL 432/07 den 09.10.2007

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

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

Frist for utføring av attståande arbeid vert sett til 30.04.2009.
Ferdigattest vert gjeven mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med helsing
Olav Dolve Afdal
Olav Dolve Afdal
saksbehandlar

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

Adr.: Uttrågt. 9 Telefon: E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no Bankgiro: Foretaksnr.
Postboks 145 Sentralbord 5651 9400 Nett-adr.: www.voss.kommune.no 8200 06 90100 960 510 542
5701 VOSS Saksbeh. 5651 9625
Telefaks: 5651 9651

Returernes ettertrykkning til
VOSSESTRAND HOTELL AS
v/ STEINAR VINJE
MYROANSVEGEN 884
5713 VOSSESTRAND

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommune	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1235	VOSS	276	11

2. Hjemmelshaver(e)	
Fodselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn
974.509.197	VOSSESTRAND HOTELL AS
Kont. andr. ³⁾	
1/1	

Rettkopi bekreftes
v/ Christine Lie-Johansen

Doknr: 18852 Tinglyst: 12.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste											
S. nr.	For. mål *	Brak. (teller) %	Til. legg. areal ⁴⁾	S. nr.	For. mål *	Brak. (teller) %	Til. legg. areal ⁴⁾	S. nr.	For. mål *	Brak. (teller) %	Til. legg. areal ⁴⁾
1	N	401	B	13	B	26	B	25	B	19	B
2	B	17	B	14	B	17	B	26		38	
3	B	21	B	15	B	26	B	27		39	
4	B	26	B	16	B	27	B	28		40	
5	B	28	B	17	B	23	B	29		41	
6	B	20	B	18	B	17	B	30		42	
7	B	34	B	19	B	28	B	31		43	
8	B	28	B	20	B	25	B	32		44	
9	B	29	B	21	B	29	B	33		45	
10	B	36	B	22	B	31	B	34		46	
11	B	23	B	23	B	30	B	35		47	
12	B	19	B	24	B	19	B	36		48	
Sum tellere:								= nevner:			
999								999			

4. Supplerende tekst⁵⁾

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

Nr 700035 P8 lager: Sam & Stenelsen Procom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undersegnede erklærer at:

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foresligger tilatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

☒ boligseksjonen er en fridsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

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

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

6. Tegninger m.v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft

På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

Voss
21/4-2008

Hjemmehaver (§§ 7 og 13) Styret (§ 13)

Vossstrand Hotell AS
x) *[Signature]*
x) *[Signature]*

Ekstallerte registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra eksterntregistrert partner hvor administrasjon reduseres)

Vossstrand Hotell AS
5713 Vossstrand - Norway
Tlf. 56 52 27 30 Fax 56 52 28 48

Vedlegg

8. Styrets samtykke m.v ved reseksjonering ^{*)}

☐ Styret samtykker til seksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameierner har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tilatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Betaling er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsideier er utarbeidet og vedlagt ^{*)}

☐ Tiltatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tiltatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tilatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

276 11 kommune

Dato

Stempel og underskrift

[Signature]

Noter:

1) Kommunen skal gi tilatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Fellet for ideell andel utfyller bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameierbrøk med hele tall i teller og nevner

6) Den til derom tilleggspantet gjelder bygning, 0 dersom tilleggspantet gjelder grunn, eventuelt 0/0 hvis tilleggspantet gjelder både bygning og grunn

7) Det er bare rettsstillelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpantrett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering, i de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legges ved målebrevkart med tinglysingsgebyr

84

MYRKDALSGVEGEN 884

PROAKTIV.NO

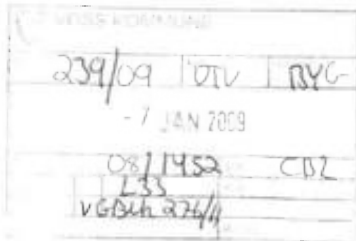
85



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

Vår ref.: 8070055/WLH

Bergen, 05.01.2009



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

Vi samtykker med dette i seksjonering av ovennevnte eiendom.

Med vennlig hilsen
Eiendomsmegler Vest Prosjekt



Wibeche Lund Hansen
Oppgjør
55217705

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

Våre meglerskiltet finner du i Bergen sentrum, Fyllingsdalen, Vestkanten, Nesttun, Lågunes, Os, Åsane, Askøy, Sotra, Ennvik, Fiske, Stord, Haugesund, Stavanger og Sandnes. Har du en boligtram i en av disse områdene? Servit utvalg på www.eimvest.no.

www.eimvest.no | E-post: info@eimvest.no | Ansvarlig: Nils Røed & Co AS

VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Vossestrand Hotel A/S v/Steinar Vinje
Myrkdalsvegen 884

5713 VOSSESTRAND

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

SEKSJONERINGSLOEVE - SEKSJONERING PÅ GNR.276 BNR 11 - VOSSESTRAND HOTEL

Saksnr D FPL 450/08

Søknad om seksjonering er motteken her: 25.09.08.

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

1. Søknaden gjeld

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

Plan 1 etasje:

Markert med rosa: Seksjon 1.

Plan 2 etasje:

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

Plan 3 etasje:

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

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

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

2. Vurdering av søknad:

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

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

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

Vedtak

Ein viser til saksutgreiinga.

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

1. Saksbehandlingsgebyr skal betalast.

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

Med helsing

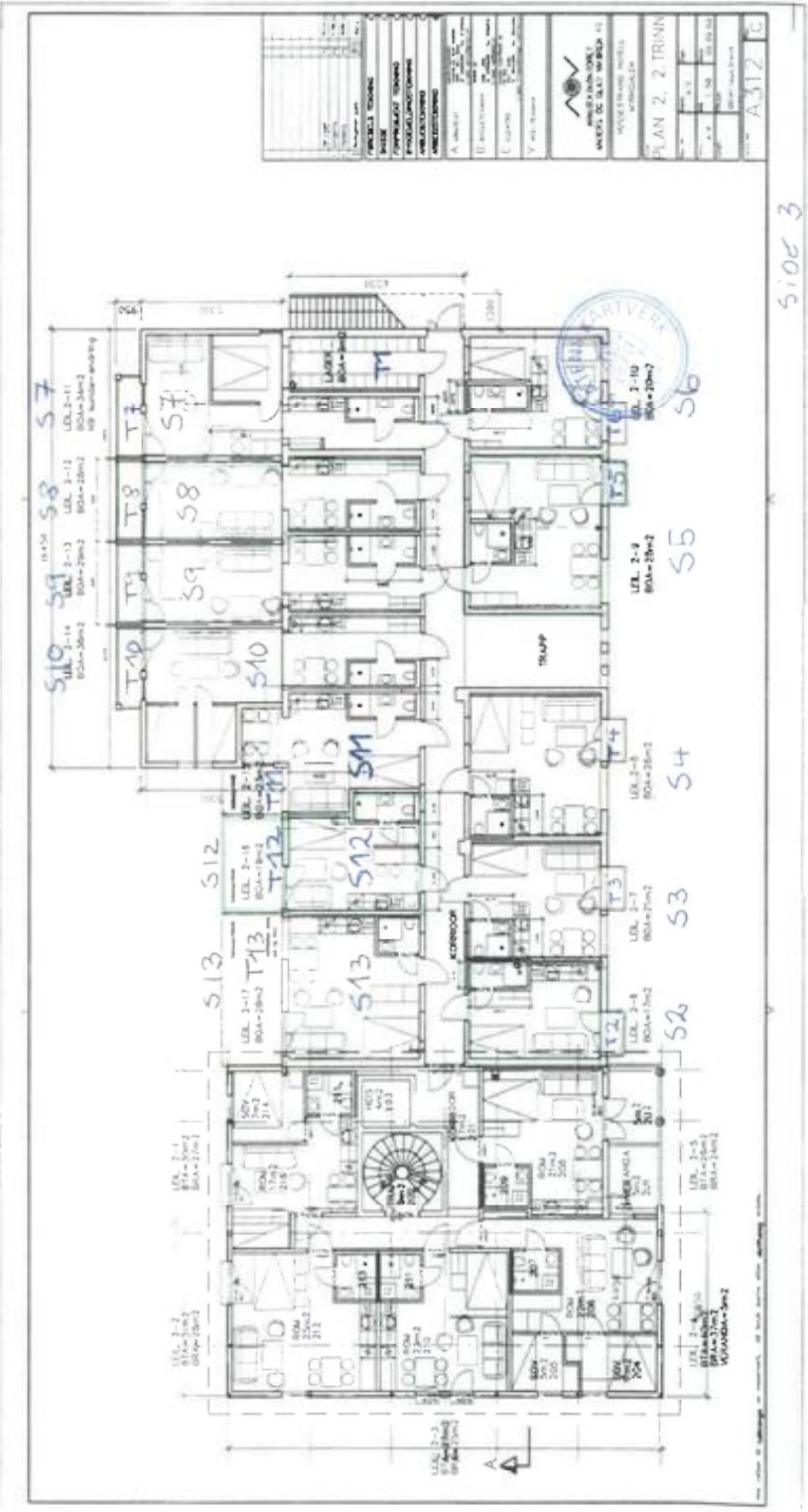
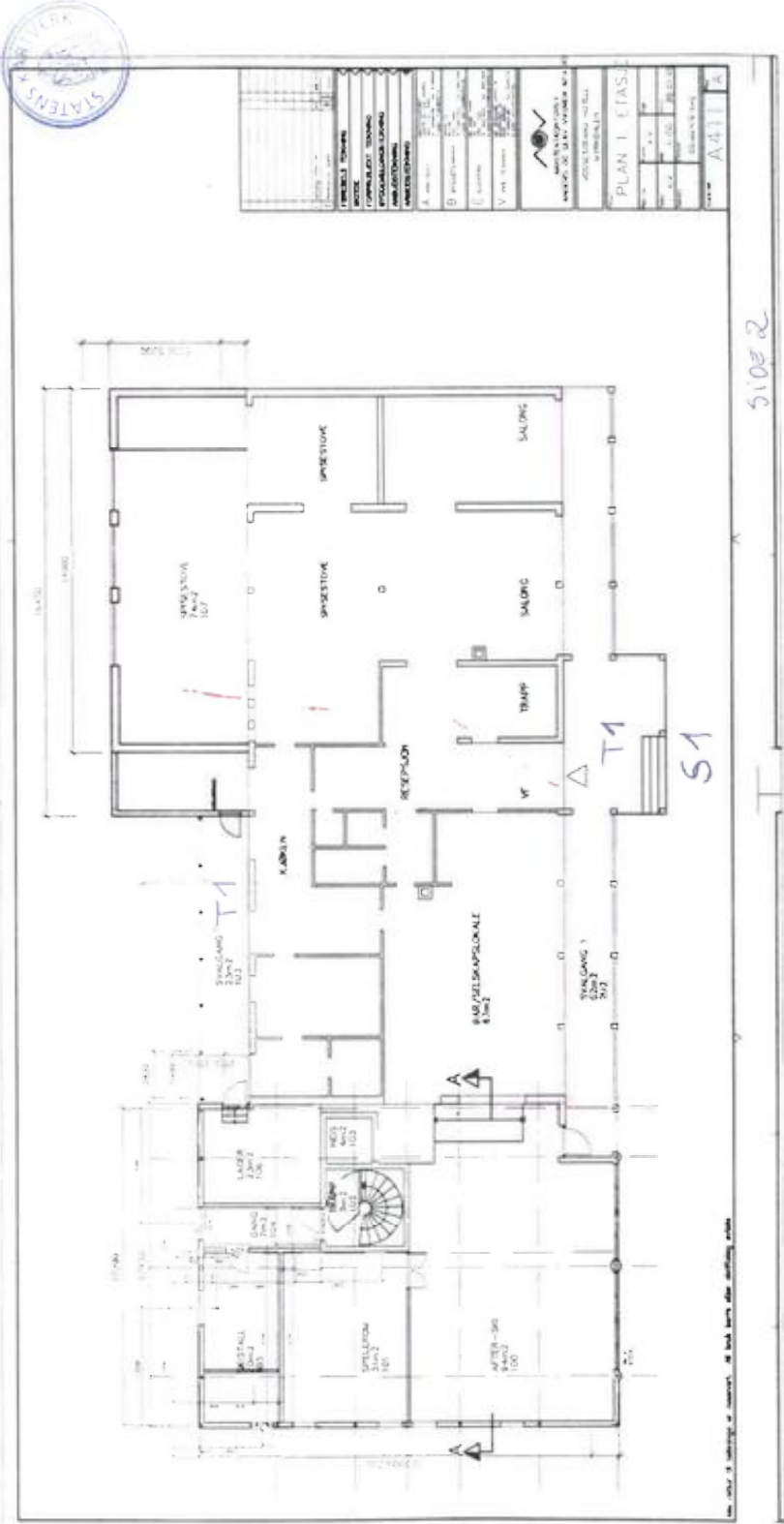
Claes-Borger Landfald
saksbehandlar

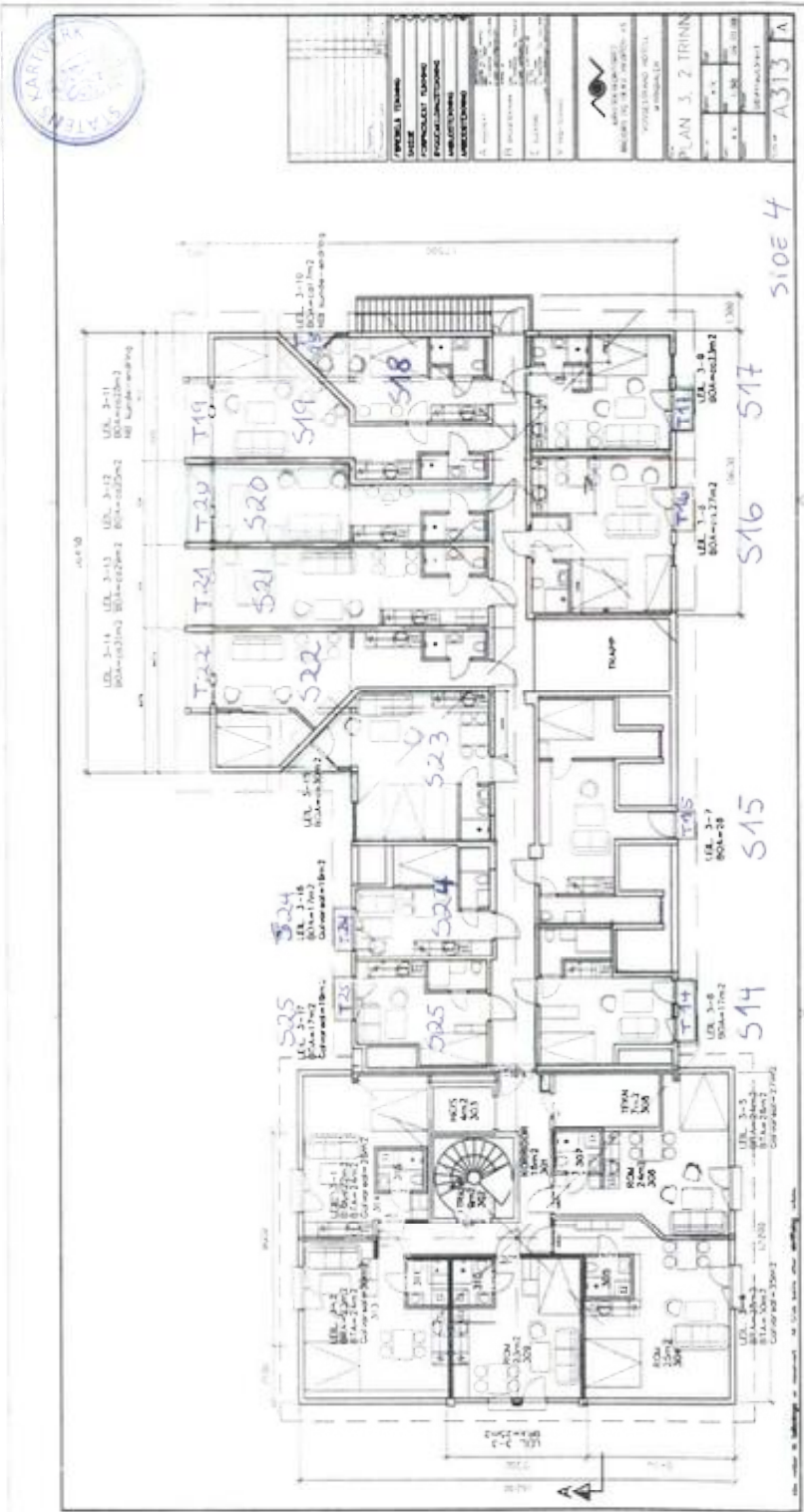
Kopi til: Møtebok for utvalet

Arkivsalnr: 08/1452

Side 2









Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 08.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	276	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	21
Adresse	Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eigedomsskatt bustad	1 034,01 kr
Sum	1 034,01 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt bustad	0%	492800	3.10	1/1	0 %	1 527,00 kr	1 018,00 kr
					Sum	1 527,00 kr	1 018,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Voss kommune
Kommunalavdeling for tekniske tenester

Reguleringsføresegner
P-ID 06024 Kommunedelplan for Myrkdalen

Utarbeidd av: Opus Bergen as
Plankart datert 13.01.2010

Reguleringsføresegner datert 27.01.2010, endra i samsvar med KST vedtak 10.02.2010

Endra 04.09.2025 i samsvar med HST vedtak 04.09.2025, sak 89/25

Vedtatt i Voss kommunestyre 10.02.2010, sak 14/10, endring vedtatt i Voss heradstyre 04.09.2025, sak 89/25

Arkivsak: 06/1720 og 25/6286
Sakstittel: Kommunedelplan for Myrkdalen Planidentitet: 06024

Voss herad
Berit Marie Galaaen
Sign.....

- Saksbehandling:
- Forslag til reguleringsplan og føresegner utarbeidd den 02.05.09
 - Siste revisjon av plankart 13.01.2010
 - Siste revisjon av føresegnene den 27.01.10.og 10.02.10 etter vedtak i KST
 - Kunngjering av planarbeid 24.03.2007
 - Vedtak i planutvalet om utlegging til offentleg ettersyn den 04.06.09, sak 49/09
 - Utlegging til offentleg ettersyn frå den 08.06.09 til 14.08.09
 - Vedtak i det faste utval for plansaker den 04.02.2010, sak 17/10
 - Vedtak i Voss kommunestyre om godkjent plan den 10.02.2010 sak 14/10
 - Kunngjering av godkjent plan – Hordaland avis 20.02.2010
 - Vedtak i Voss Heradstyre om endra føresegner 04.09.2025 sak 89/25

Utfyllande planføresegner
etter plan- og bygningslova § 20-4

Til ein del punkt i føresegnene er det utarbeidd retningsliner. Dette for å vise intensjonane med dei aktuelle punkta i føresegnene og/eller å vise korleis det er tenkt at krava i føresegnene skal oppfyllest. Retningslinene er skrivne i *kursiv*.

- 0 Vassdragsbelte
- I medhald av plan- og bygningslova § 20-4, punkt 6, f kan det for eit belte på 50 meter frå elvebreidda/strandlina, målt i horisontalplanet ved middel flomvassstand, ikkje setjast i gang nye bygge- og anleggstiltak etter plan-og bygningslova §§ 84, 85 og 93 eller frådeling til slike foremål og tiltak.

- 1 Generelt om heimelen for føresegnene
- Alle tilvisingane i dette punktet er til plan- og bygningslova
- At tidlegare vedtekne reguleringsplaner innan planområdet framleis skal gjelde er heimla i § 20-6.
 - Krav om at arbeid eller tiltak nemnde i plan- og bygningslova §§ 93 eller 86a ikkje kan utførast før det føreligg godkjent reguleringsplan er heimla i § 20-4, andre lekken pkt a.
 - Rammer for tillatt bruk, utbygging, utforming av bygningar m.m. er heimla i § 20-4, andre lekken pkt b.
 - Rekkefylgjekrava er heimla i § 20-4, andre lekken pkt b.

- 2 Tidlegare vedtekne reguleringsplaner
- Desse tidlegare vedtekne reguleringsplanene innan for planområdet skal framleis gjelde i det omfang dette er markert på plankartet:

Plannummer:	Plannamn:	Vedtaksdato
05031	Myrkdalen Camping	29.11.2007
00001	Mørkve bustadfelt	13.12.2001
01011	Tveite hyttefelt	19.06.2003
04007	Voss fjellandsby	09.02.2006
02012	Voss fjellandsby - avlaupsanlegg	19.09.2002
93011	Bystøl, gnr 271 bnr 3	24.04.1997
96007	Myrkdalsdeltaet	26.03.1998

- 3 Generelt om seinare reguleringsplaner
- 3.1 For alle delfelta som er avsette til utbyggingsområde gjeld at arbeid eller tiltak nemnde i plan- og bygningslova §§ 93 eller 86a ikkje kan gjennomførast før det føreligg godkjent reguleringsplan. Dette kravet gjeld delfelta avsette til, næringsforemål, bustader, fritidsbustader og kombinerte foremål.

For delfeltet B1 – Hirthelid gjeld ikkje dette kravet.

Alpinanlegg nord for Feissgroa kan ikkje opparbeidast før det for nedre del av området førelig godkjent reguleringsplan. Dette definert som partiet frå riksveg R13 (ca kote 475) til kote 650. Dette kravet omfattar heis, nedfartsløyper, parkeringsplass med tilhøyrande tilkomstveg og evnt andre tekniske innretningar knytt til drifta av anlegget.

- 3.2 Ved seinare utarbeiding av reguleringsplaner skal det takast stilling til om det også må utarbeidast utbyggingsplaner ("bebyggelsesplan" etter § 28-2 i plan- og bygningslova).
- 3.3 Der det er aktuelt skal reguleringsplaner/utbyggingsplaner til turvande detaljeringsnivå dokumentere/avklare/vise:
- Plassering, storleik, takform, mønehøgde og estetisk utforming av bygga.
 - Område som vert spesielt tilrettelagde for rørslehemma.
 - Trafikkale løysingar.
 - Parkering
 - Natur- og/eller kulturhistoriske verdiar som skal takast vare på.
 - Skiløyper, turstiar og aktivitetsområde.

- Terrengbehandling. Under dette bruk av støttemuar, skjeringar og fyllingar.
 - Moglege behov for sikring mot skrentar og bekkar.
 - Støytilhøva (også frå snøproduksjonsanlegg)
 - Radonproblematikken
 - Utgreiing om energiløysing
 - Aktuelle rekkefylgjekrav
- 3.4 Reguleringsplaner skal utarbeidast på slik måte at kravet i punkt 0 vert oppfylt.
- 3.5 Ved utarbeiing av reguleringsplaner for felta F3, F5 og F6 skal planområda inndelast i soner som sikrar at krava i pkt 4.3.3, 4.3.5 og 4.3.6 om fordeling av utbygginga mellom nedre og øvre del av felta vert oppfylte.
- 4 **Byggeområda**
Hogst og/eller opparbeiding av tomter, leikeplassar, vegar, løypetrasear m.m. må ikkje gjennomførast på måte som i påviseleg grad endrar vassføring i elvar og bekkar utan at tilhøva er vurderte og turvande avbotande tiltak vert iverksette.
- Retningsliner for alle byggeområda*
- Med einingar med "varme senger" meinst einingar som vert utleigde i minst 9 mnd av året.
- Fylgjande føresegner og retningsliner gjeld for dei einskilde delfelta i samsvar med inndeling på plankart datert 02.05.2009 .
- 4.1 **Områda for bustadbygg (B-områda)**
- 4.2 **Områda for næringsbygg (N-områda)**
- 4.3 **Områda for fritidsbygg (F-områda)**
- 4.4 **Sentrumsområda (S-områda)**
- 4.1.1 **B1 – Hirthelid**

I feltet kan det byggast inntil 7 husvære.
- 4.1.2 **B2 – Mørkve**
For feltet skal gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde i slikt omfang som det er markert på plankartet.
- 4.1.3 **B3 – Mørkve øvre**

I feltet kan det byggast inntil 10 nye husvære.
- 4.2.1 **N1 – Årnot utleigehusvære (fritidshusvære)**
Feltet er teke ut av planforslaget

- 4.2.2 **N2 – Årnot Camping**
Feltet er teke ut av planforslaget
- 4.2.3 **N3 – Helgatun Fjellpensjonat**
For feltet skal gjeldande reguleringsplan framleis gjelde.
- 4.2.4 **N4 – Vossestrand Hotell**
For feltet skal gjeldande reguleringsplan framleis gjelde.
- 4.2.5 **N5 – Bystøl Camping**
For feltet skal gjeldande reguleringsplan framleis gjelde.
- 4.2.6 **N6 – Myrkdalen Camping**
For feltet skal gjeldande reguleringsplan framleis gjelde.
- 4.2.7 **N7 – Flisram Næringsområde**
Feltet er teke ut av planforslaget
- 4.2.8 **N8 – Skjervheimshaugen**

I området kan det oppførast bygg for servering, moterom og servicefunksjonar. Bygg kan også innhalde funksjonar i tilknytning til drift og vedlikehald av løyper og skiheisar/skitrekk.
- Bygga kan samla maksimalt ha eit BRA på inntil 600 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
- 4.3.1 **F1 - Årnot**
Feltet er teke ut av planforslaget
- 4.3.2 **F2 – Voss Fjellandsby**
For feltet skal gjeldande reguleringsplan framleis gjelde i slikt omfang som det er markert på plankartet.
- 4.3.3 **F3 – Hyrtamyrane**

Område for fritidsbustader i tett utbygging og einskildtomter og alpinanlegg.

I feltet kan det oppførast fritidsbustader med tilhøyrande anlegg som vegar, parkering, leikeområde, stiar, skiheisar/skitrekk, heistrasear og løypetrasear og skiløyper. Alt med tilhøyrande anlegg for teknisk drift av feltet.
- Det kan forast opp inntil 200 bueiningar innan slik utnytting:
Bygningane: BRA på i alt inntil 30.000 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
- Parkering/grasje: BRA på i alt inntil 8.000 m2, utrekna etter reglane i

	telknisk forskrift til plan- og bygningslova.
Samla utnytting:	BRA på i alt inntil 38.000 m2, utrekna etter reglane i tekniske forskrifter til plan- og bygningslova
BRA for parkering knytt til skiheisar/skitrekk kjem i tillegg.	
Utbygginga skal skje på slik måte at største talet av fritidsbustadane kjem i nedre delen av feltet og eit mindre tal kjem i øvre delen. Ved utarbeiding av reguleringsplan/utbyggingsplaner skal planane inndelast i soner som sikrar slik fordeling.	
Nærare reglar vert å fastleggje i reguleringsplan/utbyggingsplan. Dette gjeld m.a. plassering av skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løyper med turvande sikringssoner m.m., intern trafikk (også for brukarar av ski/brett). Vidare krav til parkering knytt til skiheisar/skitrekk (storleik og dekkingsmåte). Jfr også pkt 3.3.	
Retningsliner ■ <i>Fritidsbustadane kan oppførast som einskilde einingar eller gruppert i rekkjetun eller klyngetun med opp til 12 einingar i kvar bygningskropp</i>	
4.3.4 F4 – Mørkve	
Område for fritidsbustader i tett utbygging og einskildtomter.	
I feltet kan det oppførast fritidsbustader med tilhøyrande anlegg som vegar, parkering, leikeområde, stiar, skiløyper og anlegg for teknisk drift av feltet. Skiheisar/skitrekk, heistrasear og løypetrasear kan også innpassast.	
Det kan det forast opp inntil 40 bueiningar innan slik utnytting:	
Bygningane:	BRA på i alt inntil 6.000 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
Parkering/grasje:	BRA på i alt inntil 1.600 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
Samla utnytting:	BRA på i alt inntil 7.600 m2, utrekna etter reglane i tekniske forskrifter til plan- og bygningslova
BRA for parkering knytt til skiheisar/skitrekk kjem i tillegg.	
Nærare reglar vert å fastleggje i reguleringsplan/utbyggingsplan. Dette gjeld m.a. mogleg plassering av skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løyper med turvande sikringssoner m.m., interne trafikk (også for brukarar av ski/brett). Vidare krav til parkering knytt til mogleg skiheisar/skitrekk (storleik og dekkingsmåte). Jfr også pkt 3.3.	
Retningsliner	

	■ <i>Fritidsbustadane kan oppførast som einskilde einingar eller gruppert i rekkjetun eller klyngetun med opp til 12 einingar i kvar bygningskropp</i>
4.3.5 F5 - Skjervheim/Mørkve	
Område for fritidsbustader i tett utbygging og einskildtomter.	
I feltet kan det oppførast fritidsbustader med tilhøyrande anlegg som vegar, parkering, leikeområde, stiar, skiløyper og anlegg for teknisk drift av feltet. Skiheisar/skitrekk, heistrasear og løypetrasear kan også innpassast.	
Det kan det forast opp inntil 395 bueiningar innan slik utnytting:	
Bygningane:	BRA på i alt inntil 59.250 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
Parkering/grasje:	BRA på i alt inntil 15.800 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
Samla utnytting:	BRA på i alt inntil 75.050 m2, utrekna etter reglane i tekniske forskrifter til plan- og bygningslova
BRA for parkering knytt til skiheisar/skitrekk kjem i tillegg.	
Utbygginga skal skje på slik måte at største talet av fritidsbustadane kjem i nedre delen av feltet og eit mindre tal kjem i øvre delen. Ved utarbeiding av reguleringsplan/utbyggingsplaner skal planane inndelast i soner som sikrar slik fordeling.	
Nærare reglar vert å fastleggje i reguleringsplan/utbyggingsplan. Dette gjeld m.a. mogleg plassering av skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løyper med turvande sikringssoner m.m., interne trafikk (også for brukarar av ski/brett). Vidare krav til parkering knytt til mogleg skiheisar/skitrekk (storleik og dekkingsmåte). Jfr også pkt 3.3.	
Retningsliner ■ <i>Fritidsbustadane kan oppførast som einskilde einingar eller gruppert i rekkjetun eller klyngetun med opp til 12 einingar i kvar bygningskropp</i>	
4.3.6 F6 – Skjervheim	
Område for fritidsbustader i tett utbygging og einskildtomter.	
I feltet, som består av 2 delfelt, kan det oppførast fritidsbustader med tilhøyrande anlegg som vegar, parkering, leikeområde, stiar, skiløyper og anlegg for teknisk drift av feltet. Skiheisar/skitrekk, heistrasear og løypetrasear kan også innpassast.	
Det kan det forast opp inntil 255 bueiningar innan slik utnytting:	

Bygningane:	BRA på i alt inntil 38.250 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
Parkering/grasje:	BRA på i alt inntil 10.200 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
Samla utnytting:	BRA på i alt inntil 48.450 m2, utrekna etter reglane i tekniske forskrifter til plan- og bygningslova
BRA for parkering knytt til skiheisar/skitrekk kjem i tillegg.	
Utbygginga skal skje på slik måte at største talet av fritidsbustadane kjem i nedre delen av feltet og eit mindre tal kjem i øvre delen. Ved utarbeiding av reguleringsplan/utbyggingsplaner skal planane inndelast i soner som sikrar slik fordeling.	
Nærare reglar vert å fastleggje i reguleringsplan/utbyggingsplan. Dette gjeld m.a. mogleg plassering av skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løyper med turvande sikringssoner m.m., interne trafikk (også for brukarar av ski/brett). Vidare krav til parkering knytt til mogleg skiheisar/skitrekk (storleik og dekkingsmåte). Jfr også pkt 3.3.	
Retningsliner ■ <i>Fritidsbustadane kan oppførast som einskilde einingar eller gruppert i rekkjetun eller klyngetun med opp til 12 einingar i kvar bygningskropp</i>	
4.3.7	F7 – Tveite Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde. Feltet kan i tillegg utvidast med 7 bueiningar med same krav til bruk, storleik/utnytting m.m som i gjeldande reguleringsplan.
4.3.8	F8 – Nesheim Feltet er teke ut av planforslaget
4.3.9	F9 – Ulvund Feltet er teke ut av planforslaget
4.4.1	S1 – Voss Fjellandsby Kombinert område for sentrumsfunksjonar/fritidsbustader/alpinanlegg Feltet kan nyttast til fylgjande: ■ Sentrumsfunksjonar som forretningsdrift, kontor, hotell, serveringsstader og servicefunksjonar og bustader for personale. ■ Fritidsbustader. ■ Skiheisar/skitrekk, heistrasear og løypetrasear med tilhøyrande anlegg for snøproduksjon, lysanlegg og mindre bygg for drift og vedlikehald. Alt med tilhøyrande anlegg som vegar, parkering, leikeområde, stiar, skiløyper og

anlegg for teknisk drift av feltet.	
Talet på einingar (fritidsbustader og hotellrom) kan til saman maksimalt vere 2.000 med eit samla BRA på inntil 130.000 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Minst 60 % av desse einingar skal vere med ”varme senger”.	
I tillegg kan eit areal på maksimum 20.000 m2, rekna som BRA etter reglane i forskrift til plan- og bygningslova nyttast til kontor, serveringsstader, servicefunksjonar m.m.	
BRA for parkering/garasje kjem i tillegg.	
Nærare reglar vert å fastleggje i reguleringsplan/utbyggingsplan. Dette gjeld m.a. tillatt storleik på bygga (både for delfunksjonane og samla storleik), høgde/etasjetal og utforming, krav til uteareal, krav til parkering (storleik og dekkingsmåte), plassering av skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løyper med turvande sikringssoner m.m., interne trafikk (både for kjørande, gåande og brukarar av ski/brett), event nye avkjørsle frå offentleg veg. Jfr også pkt 3.3.	
Retningsliner ■ <i>Bustadane og fritidsbustadane kan inngå i bygningar i kombinasjon med sentrumsfunksjonar.</i>	
4.4.2	S2 – Mørkve Kombinert område for sentrumsfunksjonar/fritidsbustader/alpinanlegg Feltet kan nyttast til fylgjande: ■ Sentrumsfunksjonar som forretningsdrift, kontor, hotell, serveringsstader og servicefunksjonar og bustader for personale. ■ Fritidsbustader. ■ Skiheisar/skitrekk, heistrasear og løypetrasear med tilhøyrande anlegg for snøproduksjon, lysanlegg og mindre bygg for drift og vedlikehald. Alt med tilhøyrande anlegg som vegar, parkering, leikeområde, stiar, skiløyper og anlegg for teknisk drift av feltet.
Talet på einingar (fritidsbustader og hotellrom) kan til saman maksimalt vere 150 med eit samla BRA på inntil 18.000 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Minst 60 % av desse einingar skal vere med ”varme senger”.	
I tillegg kan eit areal på maksimum 6 000 m2, rekna som BRA etter reglane i forskrift til plan- og bygningslova nyttast til kontor, serveringsstader, servicefunksjonar m.m.	
BRA for parkering/garasje kjem i tillegg.	
Det skal leggjast spesiell vekt på at utbygginga vert tilpassa landskapet og eksisterande vegetasjon.	
Nærare reglar vert å fastleggje i reguleringsplan/utbyggingsplan. Dette gjeld m.a. tillatt	

storleik på bygga (både for delfunksjonane og samla storleik), høgde/etasjetal og utforming, krav til uteareal, krav til parkering (storleik og dekkingsmåte), plassering av skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løyper med turvande sikringssoner m.m., interne trafikk (både for kjørande, gåande og brukarar av ski/brett). Jfr også pkt 3.3.

Retningslinjer

- *Bustadane og fritidsbustadane kan inngå i bygningar i kombinasjon med sentrumsfunksjonar.*

Det er eit overordna mål at utbygginga vert tilpassa landskapet og eksisterande vegetasjon. Dette skal m.a. oppnåast ved at det ved utarbeiding av reguleringsplan/utbyggingsplan vert:

- *Vektlag at utforming, plassering, volum og høgde av bygningsmassen i størt mogleg grad samsvarar med dei landskapsmessige føresetnadane. For føresett sentrumsbygg inneber dette m.a. at ein "avtrappa"/terrassert utforming skal vurderast.*
- *Fastlagd at materialvalget skal vere i stein og jordfarga materiale, glas og varmebehandla tre. Takflater skal primært tekkjast med torv.*
- *Vurdert om kommunikasjon mellom bygningane for parti av feltet kan skje til fots eller med eit enkelt skitrekk.*
- *Vurdert om interne vegar for parti av feltet kan opparbeidast for gangtrafikk men med mogelegheit for mindre køyretøy som traktor evt. 4-hjuling for brøyting og transport av større ting.*
- *Fastlagd at parkering knytt til føresett sentrumsbygg primært skal løysast som overbygd parkeringsplass eller leggjast i ein underetasje.*

4.4.3 S3 – Myrkdalen bygdasenter

Kombinert område for sentrumsfunksjonar/fritidsbustader/bustader

Feltet kan nyttast til fylgjande:

- Sentrumsfunksjonar som butikk/forretningsdrift, kontor, servicefunksjonar, forsamlingsloka, serveringsstader, handtverkverksemder og bustader for personale.
- Hotell/fritidsbustader.
- Bustader.

Alt med tilhøyrande anlegg som vegar, parkering, leikeområde og stiar.

Talet på einingar (fritidsbustader og hotellrom) kan til saman maksimalt vere 100 med eit samla BRA på inntil 9.000 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Minst 60 % av desse einingar skal vere med "varme senger".

I tillegg kan det forast opp inntil 20 bustader med eit samla BRA på inntil 2.000 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

I tillegg kan eit areal på maksimum 3 400 m2, rekna som BRA etter reglane i forskrift til plan- og bygningslova nyttast til kontor, serveringsstader, handtverkverksemder, butikk, servicefunksjonar m.m.

BRA for parkering/garasje kjem i tillegg.

Nærare reglar vert å fastleggje i reguleringsplan/utbyggingsplan. Dette gjeld m.a. definering av kva som er fritidsbustader og kva som er bustader, tillatt storleik på bygga (både for delfunksjonane og samla storleik), høgde/etasjetal og utforming, krav til uteareal, krav til parkering (storleik og dekkingsmåte), avkjørsle frå offentleg veg. Jfr også pkt 3.3.

Retningslinjer

- *Bustadan og fritidsbustadane kan inngå i bygningar i kombinasjon med sentrumsfunksjonar.*

4.4.4 S4 – Skjervheim/Mørkve

Kombinert område for sentrumsfunksjonar/fritidsbustader/alpinanlegg

Feltet kan nyttast til fylgjande:

- Sentrumsfunksjonar som forretningsdrift, kontor, hotell, serveringsstader og servicefunksjonar og bustader for personale.
- Fritidsbustader.
- Skiheisar/skitrekk, heistrasear og løypetrasear med tilhøyrande anlegg for snøproduksjon, lysanlegg og mindre bygg for drift og vedlikehald.

Alt med tilhøyrande anlegg som vegar, parkering, leikeområde, stiar, skiløyper og anlegg for teknisk drift av feltet.

Talet på einingar (fritidsbustader og hotellrom) kan til saman maksimalt vere 250 med eit samla BRA på inntil 22.500 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Minst 60 % av desse einingar skal vere med "varme senger".

I tillegg kan eit areal på maksimum 2.000 m2, rekna som BRA etter reglane i forskrift til plan- og bygningslova nyttast til kontor, serveringsstader, servicefunksjonar m.m.

BRA for parkering/garasje kjem i tillegg.

Nærare reglar vert å fastleggje i reguleringsplan/utbyggingsplan. Dette gjeld m.a. tillatt storleik på bygga (både for delfunksjonane og samla storleik), høgde/etasjetal og utforming, krav til uteareal, krav til parkering (storleik og dekkingsmåte), plassering av skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løyper med turvande sikringssoner m.m., interne trafikk (både for kjørande, gåande og brukarar av ski/brett), event nye avkjørsle frå offentleg veg. Jfr også pkt 3.3

Retningslinjer

- *Bustadane og fritidsbustadane kan inngå i bygningar i kombinasjon med sentrumsfunksjonar.*

5 Friluftsområde

Utanom områd som inngår i tidlegare vedtekne reguleringsplaner, jfr pkt 2, omfattar dette:

	FR1 - Skiskyttaranlegg på Årnot FR2 - Hoppbakke FR3 - Alpinområde FR4 - Parkområde FR5 - Våtmarksområde FR6 - Jovika (Friluftsområde på Nesheim)
	Området FR5 ligg innan vedteken reguleringsplan for Myrkdalsdeltaet som framleis skal gjelde, jfr pkt 2.
	For dei andre områda gjeld at hogst og/eller opparbeiding av løypetrasear m.m. må ikkje gjennomførast på måte som i påviseleg grad endrar vassføring i elvar og bekkar utan at tilhøva er vurderte og turvand avbøtande tiltak vert iverksett.
5.1	FR1 - Skiskyttaranlegg på Årnot Feltet kan nyttast/utbyggjast til fylgjande: ■ Konkurranseløyper for langrenn og skiskyting for vinter- og sommarbruk med tilhøyrande standplass og tilhøyrande bygg og anlegg for drift og vedlikehald, som kontor, tidtakarbu, garderobe- og toalettbygg, lysanlegg m.m. ■ Turløyper, sykkelstiar, sykkelpark og anlegg for andre fritidsaktivitetar. ■ Løypetrasear og standplass kan asfalterast med sikte på sommarbruk.
5.2	FR3 - Alpinområde ■ Skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løypetrasear, trekktrasear, anlegg for snøproduksjon, lysanlegg, parkeringsplassar, tilkomstveggar og mindre bygg for drift og vedlikehald kan oppførast/opparbeidast i området. Vidare kan mindre bygg for servering førast opp. Kvart slikt bygg kan ha eit BRA på inntil 100 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Skiløyper, sykkelstiar, sykkelpark og anlegg for andre fritidsaktivitetar kan også oppførast/opparbeidast i området. Mindre terrenginngrep i samband med opparbeiding av løyper kan tillatast. Ved opparbeiding av heis-/trekktrasé og løypetrasé skal det dokumenterast at traseane er forsvarleg sikra mot ras, eller det skal utarbeidast ein plan for rassikring som kan gjere traseane trygge. Sikringstiltak mot skrentar og bekkar kan tillatast. ■ Eksisterande tomter, gnr 272/19 og gnr 275/10 (i partiet nord for Feissgroa) som det er oppført fritidsbustader på kan framleis nyttast til slikt føremål. For desse fritidsbustadane skal gjelde dei generelle føresegner og retningslinjer for fritidsbustader som er/vert nedfelt i den til kvar tid gjeldande kommuneplan (den generelle kommuneplanen for heile kommunen). Retningslinjer ■ <i>Skog kan ikkje takast ut som flatehogst eller tilsvarande måte i omfang som i avgjerande grad aukar risikoen for ras.</i>
5.3	FR6 - Jovika (Friluftsområde på Nesheim) Feltet er teke ut av planforslaget

6	LNF-område med spreidd fritidsbusetnad
6.1	LNF1 - Kråko Tomter i området som pr 01.05.2009 er utskilde med sikte på bygging av fritidsbustader framleis nyttast til slikt føremål. Dette gjeld både tomter som det er bygde på og tomter som det enno ikkje er bygde på. For desse fritidsbustadane skal gjelde dei generelle føresegner og retningslinjer for fritidsbustader som er/vert nedfelt i den til kvar tid gjeldande kommuneplan (den generelle kommuneplanen for heile kommunen).
7	Rekkefylgjekrav
7.1	Parkeringsplassar må vere opparbeidde til å dekke det behovet som utbygginga på eit kvar tid initierer. Unntak for dette er parkering knytt til større arrangement. Unntaket gjeld også for avgrensa opparbeidings- og byggetiltak i skiskyttaranlegget på Årnot, jfr pkt 5.2. Parkeringsbehovet må dekkast i dei delområda, med tilhøyrande aktivitetar, som utløyser behovet for parkering.
7.2	Før nye bygningar kan takast i bruk må vassforsyninga vere utbygt for å dekke brannsløkking på måte som brannvernet kan godkjenne.
7.3	Opparbeiding av leikeplassar, stiar, skiløyper m.m. skal i aktuelt omfang innarbeidast i føresegner til reguleringsplaner/ utbyggingsplaner som rekkefylgjekrava, jfr pkt 3.3
7.4	Moglege krav til ferdigstilling av skiheisar/skitrekk i høve til utbygging av tilgrensande/nærliggjande utbyggingsområde skal vurderast og event innarbeidast i føresegner til reguleringsplaner/ utbyggingsplaner som rekkefylgjekrava, jfr pkt 3.3
7.5	Alle næringsbygg (hotell, kontor m.m) og bygg for konsentrert fritidsbustader skal ha oppvarming baserast på vassbåren varme. I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og/eller utbyggingsplanar for dei einskilde delområda, skal det leggjast fram ei vurdering av ulike alternativ for miljøvenlege og berekraftige energikjelder med tilråding om val av løysingar for området. Denne vurderinga skal også omfatte byggetekniske tiltak og energistyringstiltak med sikte på å redusere energibruken.
7.6	Før utbygging av nye utbyggingsområde skal det vedtakast avtalar mellom dei aktuelle utbyggjarane for utbyggingsområda og Statens vegvesen om event økonomisk medverknad til tiltak på riksvegen. Slike avtalar skal vere på plass for reguleringsplan for dei ulike delområda/tiltaka kan godkjennast.
7.7	Avkjørsle til områda S1, F2, N3, LNF1 og alpinanlegget på nordsida av Feissgroa (sjå pkt 3.1) skal vurderast samla og fastleggjast i den einskilde reguleringsplan. Krav til

kanalisert kryss med Rv 13 og utbygging i områda S1, F2, N3, LNF1 og alpinanlegget på nordsida av Feissgroa skal innarbeidast i føresegner til reguleringsplaner som rekkefølgekrav. Det kan byggjast på frådelte tomter i LNF1 for kryss vert planlagt og etablert.

- 7.8
- Krav til kanalisert kryss med Rv 13 og utbygging i områda B3, F3, F4, F5, F6, S2 og S4 skal innarbeidast i føresegner til reguleringsplaner som rekkefølgekrav.
- 7.9
- Krav til planfri kryssing til FR1 frå Rv13 og frå felta S1/N3/LNF1/alpinanlegget på nordsida av Feissgroa skal innarbeidast i føresegner til reguleringsplaner som rekkefølgekrav.

- 7.10
- Rekkefølgekrava under punkt 7.10 skal også omfatte urealiserte felt i eksisterande reguleringsplanar i planområdet.

- For rammetillatelse kan bli gitt, må følgjande forhold vera utførte eller sikra utført i samsvar med utbyggingsavtale mellom Voss herad og utbyggjar:
- Nytt avlaupsreinseanlegg for heile Myrkdalen
 - Ny hovudleidningstrase for VA frå krysset «Bygardsli/Myrkdalsvegen» til Skjervheimsvegen/Tveitavegen kryssar elva «Fiksno»
 - Høgdebasseng «HB4, HB6, HB7, HB8 og HB9» jf. Vedtatt VA-hovudplan Myrkdalen (COWI, 2020)
 - VA-rammeplan må vere godkjent av kommunen for rammetillatelse kan gis.

- 7.11
- Tilkobling til offentlig vatn og avløp omfattar også fritidsbustader i henhold til pbl - §27-1 og 27-2 – krav om kommunal tilknytningsplikt for offentlig VA.

Endringa i samsvar med KST vedtak 10.02.2010
Endringa i samsvar med HST vedtak 04.09.2025, tilført to nye punkt 7.10 og 7.11

Microsoft Word - 10022578.PLB

Final Audit Report2026-01-15

Created:	2026-01-14
By:	Zehra Causevic (zehra.causevic@voss.herad.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAaZm1-sTSonj920GRVtDEBeXVw0BF86Ks

"Microsoft Word - 10022578.PLB" History

-  Document created by Zehra Causevic (zehra.causevic@voss.herad.no)
2026-01-14 - 1:33:47 PM GMT
-  Document emailed to Berit Marie Galaaen (berit.m.galaaen@voss.herad.no) for signature
2026-01-14 - 1:33:51 PM GMT
-  Email viewed by Berit Marie Galaaen (berit.m.galaaen@voss.herad.no)
2026-01-15 - 7:19:32 AM GMT
-  Document e-signed by Berit Marie Galaaen (berit.m.galaaen@voss.herad.no)
Signature Date: 2026-01-15 - 7:22:29 AM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2026-01-15 - 7:22:29 AM GMT



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 08.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	276	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	21
Adresse	Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND								

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

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 268 m²
	KPHensynsonenavn Jord og flomskred aktsomhetssone
	KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 2 567 m²
	KPHensynsonenavn Om910
	KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 567 m²
	Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende
	Områdenavn F

	Delareal 409 m²
	KPHensynsonenavn OM210
	KPStøy Rød sone iht. T-1442
	Delareal 2 568 m²
	KPAngittHensyn Hensyn landbruk
	KPHensynsonenavn OM510
	Delareal 2 000 m²
	KPHensynsonenavn OM220
	KPStøy Gul sone iht. T-1442

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123506024
Navn	Kommunedelplan for Myrkdalen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/7256/Gjeldande%20F%c3%b8resegner_endret%20etter%20HST%20vedtak%2004092025.pdf
Delarealer	Delareal 2 568 m²
	Arealbruk Senterområde,Framtidig
	Områdenavn S1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019005
Navn	Detaljreguleringsplan for gang/sykkelveg og VA-nett, Myrkdalen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/7352/5_%20F%c3%b8resegner%2022.05.26.pdf
Delarealer	Delareal 124 m²
	Formål Veg
	Feltnavn V21
	Delareal 280 m²
	Formål Annen vegggrunn - grøntareal
	Feltnavn o_AVG57
	Delareal 168 m²
	RPHensynsonenavn H190
	RPSikring Andre sikringssoner
	Delareal 48 m²
	Formål Gang-/sykkelveg
	Feltnavn o_GS6

Vedlegg

	Delareal 7 m ² Formål Kollektivholdeplass Feltnavn o_KH7
	Delareal 602 m ² RPHensynsonenavn H210
	Delareal 677 m ² Formål Hotell og overnatting Feltnavn HO
Id	123510003
Navn	Voss Fjellandsby (S1)_Områdeplan
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1308/Revidert%20planhefte%20med%20%c3%b8resegner%2010.06.11.pdf
Delarealer	Delareal 1 431 m ² Formål Hotell og overnatting Feltnavn H

Side 3 av 3

Notater

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

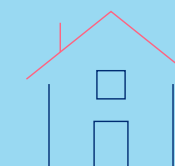
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmepumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangere 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Myrkdalsvegen 884, 5713 VOSSESTRAND. Gnr. 276, bnr. 11, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260133
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

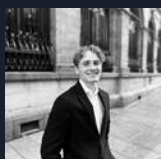
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Anders Brendehaug Østlie
Eiendomsmeglerfullmektig
991 51 165
abo@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no