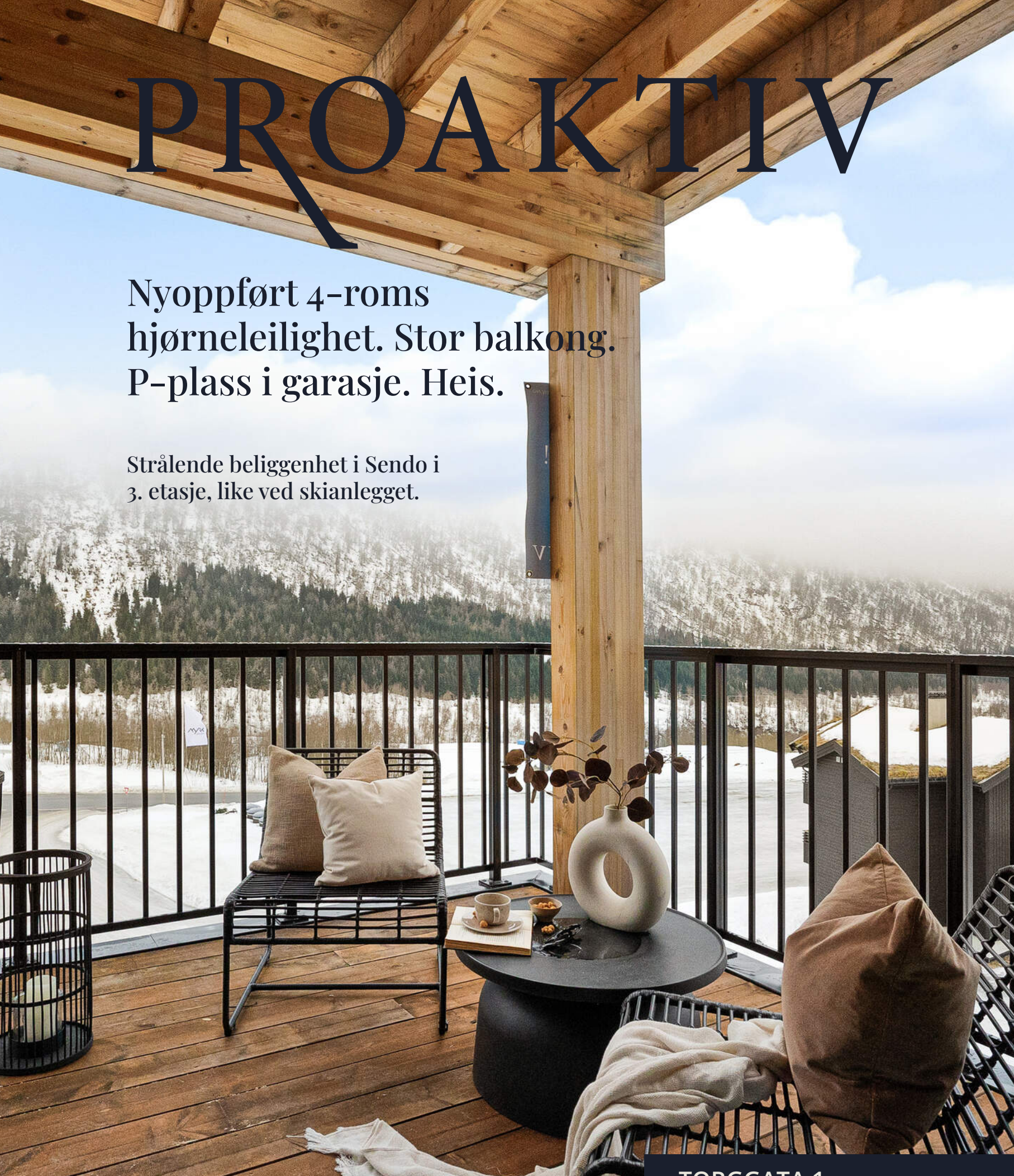


PROAKTIV

Nyoppført 4-roms
hjørneleilighet. Stor balkong.
P-plass i garasje. Heis.

Strålende beliggenhet i Sendo i
3. etasje, like ved skianlegget.



TORGGATA 1



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



MYRKDALEN

Myrkdalen Fjellandsby - Helt ny 4-roms hjørneleilighet i 3. etasje, med stilsikre, delikate kvaliteter. Stor balkong, heis og garasje. Romslig og funksjonell planløsning, store vindusflater og strålende utsikt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Torggata 1, 5713 Vossestrand

Gnr./Bnr.: Gnr. 275, bnr. 39, i Voss kommune

Prisantydning: 6.490.000,-

Omkostninger: 173.500,-

Totalpris: 6.663.500,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2024

Rom/soverom: 4/3

BRA: 92 m²

BRA-i: 84 m²

TBA: 9 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkeringsplass i underetasje.

Tomt: 1382 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	48	53	66
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
72	82	92	122
Vedtekter	Seksjonering	Tegninger	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Meklar var veldig grei å arbeide med. Lett å samarbeide med og hadde god kontroll heile vegen. Flink til å koma med gode råd og veldig ryddig.

Navn: Jarle Ure

Eg er meget fornøyd med prosessen rundt boligsalet mitt. Dette er noko eg aldri har gjort før, so det var avgjerande at eg fekk god, saklig og ryddig informasjon om framgangsmåte og gjennomføring av salet. Det er ein heil del ukjente ord,uttrykk og regelverk som eg aldrig har sett meg inn i. Men her fekk eg god forklaring på det eg lurte på.

Navn: Eirik Finne

Alt levert til avtalt tid. Fikk gode svar på det me lurte på. Proff avslutning og ryddig oppgjør.

Navn: Arild Nakken

Even Lindseth er ein imøtekomande og dyktig eigedomsmeklar. Me er på alle måter nøgde med jobben han gjorde for oss!

Navn: Tron Haugan

Alltid blide og hyggelege. Uansett om det er på telefon eller ved personleg møte. Hjelpsame og informerer heile vegen.

Navn: Kåre Øyeflaten

Proaktiv eiendom og Even Lindseth spesielt har gjort boligsalg til en god opplevelse. På tross av et sviktende boligmarked hold han humøret oppe og gav oss god service og hjelp gjennom hele perioden. Even er en fin fyr med de riktige verdier, samt en stor kunnskap om markedet og alt det juridiske som ligger til et boligsalg. En trygg og god megler!

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

Even Lindseth og Vossa-kontoret gjorde ein framifrå jobb ved salget av vår eigedom. Me følte oss trygge og sikre på at våre og kjøpars interesser vart godt ivaretekne.

Svært nærverande, venleg og profesjonell meklar med full kontroll på heile prosessen. Rask med tilbakemeldingar og ryddig på dokumenthåndtering

Navn: Halvard Bjørgo

Veldig hjelpsomme og hyggelige. Alltid tilgjengelig for å svare på henvendelser. Klare og tydelige svar og råd.

Navn: Kristin Merete Ryssevik

Nøgd med prosessen rundt salet av leilegheita mi, både den i forkant, undervegs og i etterkant.

Navn: Stein Bjarte Een

Megler var opptrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningsevne i saker som hadde med overtagelse og behov mellom kjøper og selger.

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

"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."

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth

Megler MNEF

Mobil: 98 23 96 56

E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Torggata 1 i Myrkdalen Fjellandsby!

Lekker, nyoppført hjørneleilighet i Sendo-bygget i Myrkdalen Fjellandsby. Stilsikre, delikate kvaliteter og strålende beliggenhet i 3. etasje, i bygg oppført i 2024. Bilen parkerer du på egen plass i garasjeanlegg og med enkel tilkomst via heis. Med sin sentrale plassering er det bare en liten spasertur bort til Vestlandets største skianlegg, med sitt snøsikre anlegg og flotte skiløyper for hele familien.

åpen løsning, med god plass til sittegrupper og spisestuemøbler. En aldeles strålende, overbygget, sørvendt hjørnebalkong på over 9 m2, lekkert bad og hele 3 soverom. Både innvendig og utvendig bod, samt praktisk skiskap.

Leiligheten har en romslig og funksjonell planløsning, store vindusflater og strålende utsikt både nedover og oppover dalen. Her er romslig entré, kjøkken og stue i

Megler MNEF **Even Lindseth**

«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: Voss

Beliggenhet

Lekker, nyoppført hjørneleilighet i Sendo-bygget i Myrkdalen Fjellandsby, med solide kvaliteter og strålende beliggenhet i 3. etasje, i bygg oppført i 2024. Myrkdalen ligger midt i et mektig naturlandskap, omkranset av fjell på begge sider. Denne unike destinasjonen er et svært populært reisemål for både små og store skisport- og naturentusiaster og er kjent for å være et av de mest snørike stedene i landet. Myrkdalen er en sjarmerende bygd i Voss kommune med ca. 300 innbyggere og ligger 30 km nord for Vossevangen. Det tar omtrent to timer å kjøre hit fra Bergen.

Skisenteret har et særdeles snøsikkert anlegg og variert løypenettverk, med to 6-seters ekspressheiser, 3 skitrekk og 3 tallerkentrekk, i tillegg til et saktegående rullebånd for de minste. Her tilbys totalt 22 varierte løyper i alle vanskelighetsgrader, med flotte muligheter for alle aldersgrupper, både nybegynnere og



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	2 t 6 min 🚗
🚆 Kløve stasjon Linje R40	33 min 🚗 29.1 km
🚆 Ygre stasjon Linje R40	33 min 🚗 29.9 km
🚆 Myrkdalen Fjellandsby Linje 810, 970	2 min 🚶 0.1 km

DAGLIGVARE

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 9.5 km
Joker Haugsvik Søndagsåpent	19 min 🚗 19 km

SPORT

🏐 Voss Fjellandsby - Myrkdalen - Sandv... Sandvolleyball	1 min 🚶 0.1 km
🏐 Myrkdalen skule Aktivitetshall	5 min 🚗 3.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Myrkdalen Fjellandsby	1 min 🚶
🚗 Myrkdalen Hotel AS	2 min 🚶



mer erfarne skikjørere. Fra toppen av anlegget får du 3 km med strålende skikjøring ned til Myrkdalen hotel. Skisesongen starter oktober/november og varer ut april på våren.

I Myrkdalen kan du spenne på deg toppturskiene like utenfor døren, og bare en rask kjøretur unna ligger noen av de mest spektakulære toppturene på Vestlandet. Det mest kjente fjellet i dalen er Finnbunuten som ligger 1 358 moh. På den



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



andre siden av dalen ligger Bjørndalskamben, hele 1402 moh, dette er Myrkdalens høyeste topp.

Nærmeste dagligvarebutikk og bensinstasjon finner en på Vinje, ca. 9 km i retning Voss.

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, utebasseng, Vossabadet, 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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består av tilsvarende bebyggelse med fritidseiendommer.

AVSTAND TIL BYER

Bergen 2 t 2 min 🚗

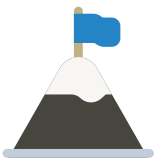


Adkomst

Fra Voss sentrum følger en Strandavegen (E16) mot Oslo. Ta av i tredje avkjørsel i rundkjøringen på Vinje. Følg riksvei 13 ca. 9 kilometer, før en tar av til venstre inn til Myrkdalen Fjellandsby. Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

HØYDE OVER HAVET

452 m



VINTERSPORT

Langrenn

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



AKTIVITETER

Myrkdalen Hestesenter 12 min 🚶



VELKOMMEN TIL TORGGATA 1

BYGGEMÅTE

Se vedlagt Tilstandsrapport avholdt 24.01.25, hvor nedenfornevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Bærende konstruksjon er trolig oppført i en kombinasjon av betong og limtre. Utvendig fasade består av stående trekledning og limtre. Vinduer i tre-lags isolerglass er montert i veggliv.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

1.1.3 Bad, membran, tettesjiktet og sluk: Fordelerskap ligger innenfor rommets våtsone og overgang mellom membran og fordelerskap er ikke tilfredstillende. Åpninger inn i konstruksjonen er registrert. Teknisk forskrift definerer områder inntil en meter utenfor dusjdører som våtsone. I dette tilfellet er det målt til 22 cm. Begrunnelse: Fliser og fuger er ikke tette og vann kan følge flislim på bakside av flis og ut bak dusjvegg. Utbedring blir anbefalt.

Parkering

Parkeringsplass i underetasje.



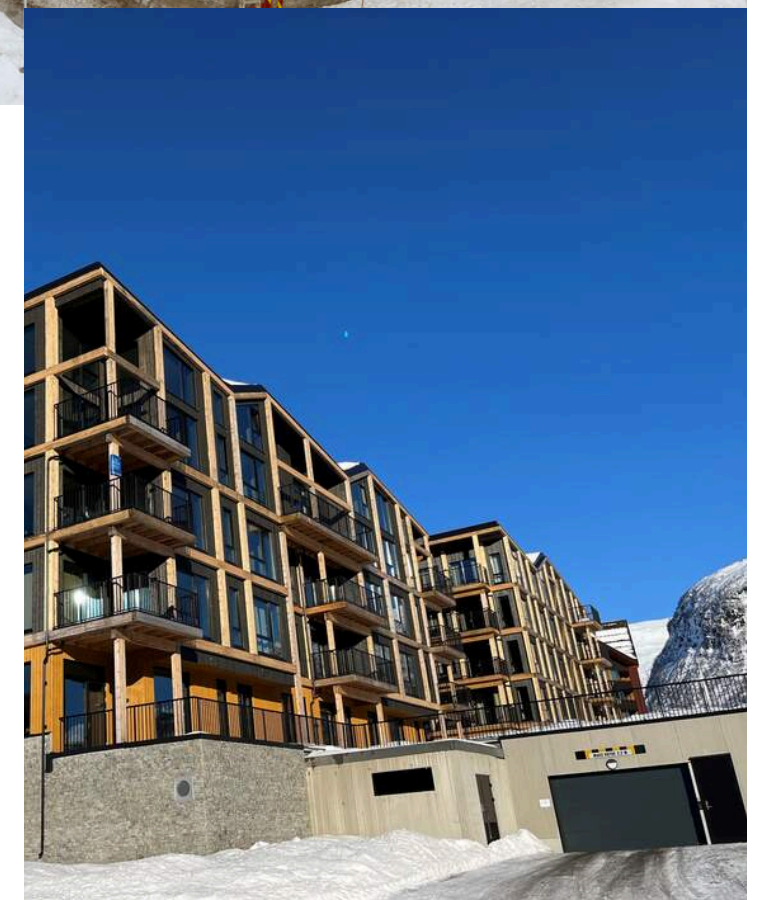


UTSIKT BÅDE NEDOVER OG OPPOVER MYRKDALEN

Overbygget, romslig balkong.
Kort gangavstand til skianlegget og
Myrkdalen Hotel.



ENKEL TILKOMST MED
P-PLASS I
GARASJEANLEGG.
HEIS I BYGGET.



OVERBYGGET BALKONG
PÅ GODE 9 M²



VELKOMMEN INN!

Innhold

Hjørneleilighet i 3. etasje som inneholder entré og gang, kjøkken og stue i åpen løsning med utgang til overbygget sørvendt hjørnebalkong med strålende utsikt nedover dalen, bad og 3 soverom. Innvendig og utvendig bod, samt eget skiskap. Parkeringsplass i garasjeanlegg.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 84 kvm
- Totalt BRA: 84 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

Utvendig bod i kjeller:

- Totalt BRA: 8 m²
- BRA-e: 8 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Innvendige overflater består av flott enstavs laminat på gulv, med fliser i entré, gang og på bad. Slettbehandlet gips på vegger malt i tidløse, stilfulle farger og enkelte kontrastvegger med beiset trepanel. Slettbehandlet gips i himling. Badet har fliser både på gulv og vegg. Overbygd balkong har terrassebord på gulv.

Leiligheten er nyoppført i 2024 og er ikke tatt i bruk av selger. Her tilbys en praktisk og funksjonell planløsning, med tidsriktige, flotte kvaliteter og en behagelig fargepalett. Det er

gode oppbevaringsmuligheter i både innvendig og utvendig bod, i tillegg har man eget skiskap.

Du blir møtt av en hyggelig, romslig entré med lyse fliser på gulv med vannbåren varme. God plass til oppbevaring og oppheng av yttertøy. Herfra er det inngang til bod, bad og det ene soverommet.

Luftig og lekker stue av god størrelse, med rause vindusflater som gir godt lys og meget flott utsikt både nedover og oppover dalen. Utgang til en romslig, overbygget og sørvendt hjørnebalkong på over 9 m². Stue og kjøkken er i praktisk, åpen løsning med god plass til ulike sittegrupper og spisestuemøblement.

Delikat og gjennomført Sigdalkjøkken med demping i fronter og rikelig med plass i skuffer og skap. Underlimt stålvaske i laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt over platetopp. Automatisk lekkasjestopper er montert på gulv under oppvaskmaskin.

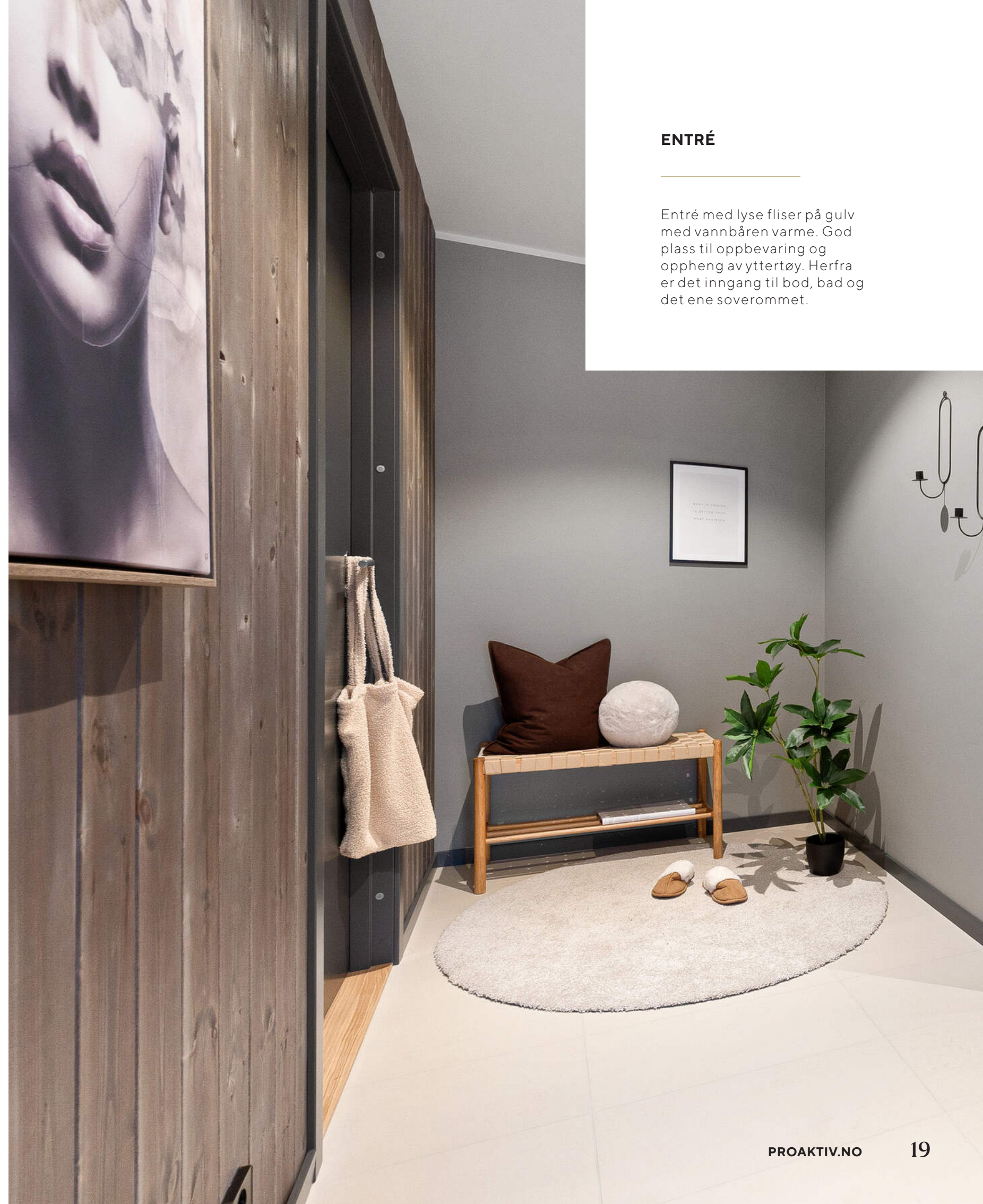
Badet har lyse, pene fliser på gulv og vegger og er innredet med dusjhjørne med glassdører, nedfelt vask med skapseksjon og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har hele tre soverom, alle med den samme, gjennomførte stilen som resten av leiligheten. Hovedsoverommet kan fint innredes med dobbeltseng og garderobe. De andre to soverommene fungerer ypperlig som barnerom/gjesterom.

Bilen parkerer du i parkeringsanlegg i garasje og det er enkel

ENTRÉ

Entré med lyse fliser på gulv med vannbåren varme. God plass til oppbevaring og oppheng av yttertøy. Herfra er det inngang til bod, bad og det ene soverommet.



STUE

Luftig og lekker stue av god størrelse, med rause vindusflater som gir godt lys og meget flott utsikt både nedover og oppover dalen.

tilkomst via heis. Med sin sentrale plassering i Myrkdalen Fjellandsby er det kun en liten spasertur bort til Vestlandets største skianlegg, med sitt snøsikre anlegg og flotte løyper for hele familien.

Utstyr

Balansert ventilasjonsanlegg og vannbåren varme, nytt i 2024.

Oppvarming

Elektrisk.

Vannbåren varme i stue/kjøkken og i gang/entré.

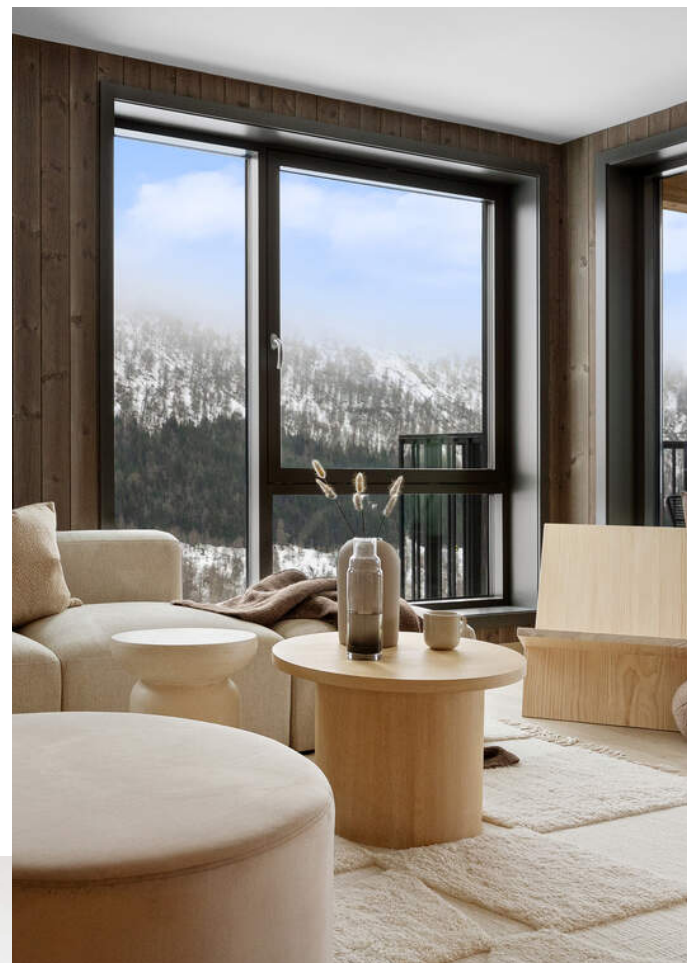
Varmekabler på bad.

Energimerking

Energimerke B og oppvarmingskarakter GRØNN.

SOLIDE KVALITETER

Nydelig enstavs laminat på gulv.
Slettbehandlet gips på vegger malt i tidløse,
stilfulle farger og enkelte kontrastvegger
med beiset trepanel.



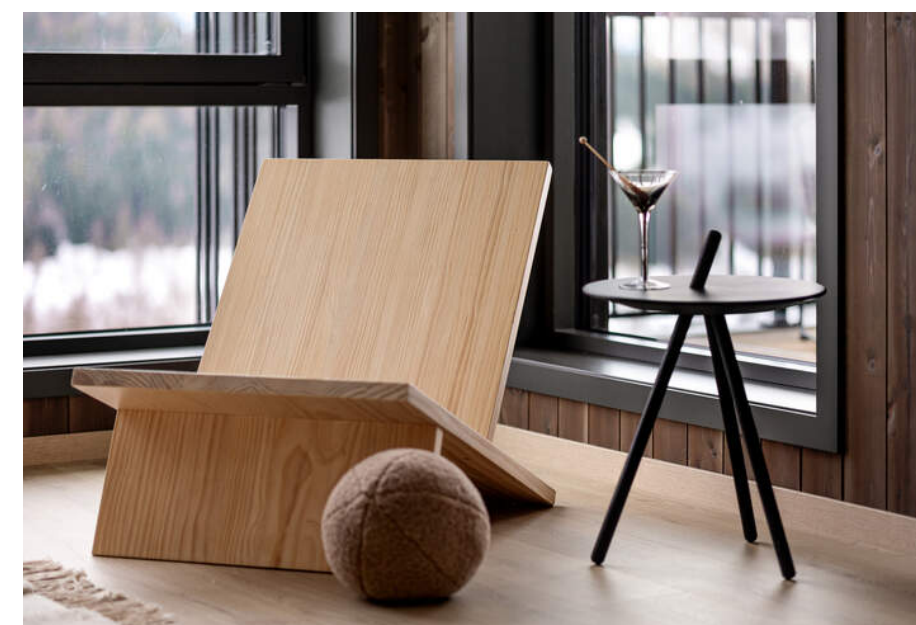
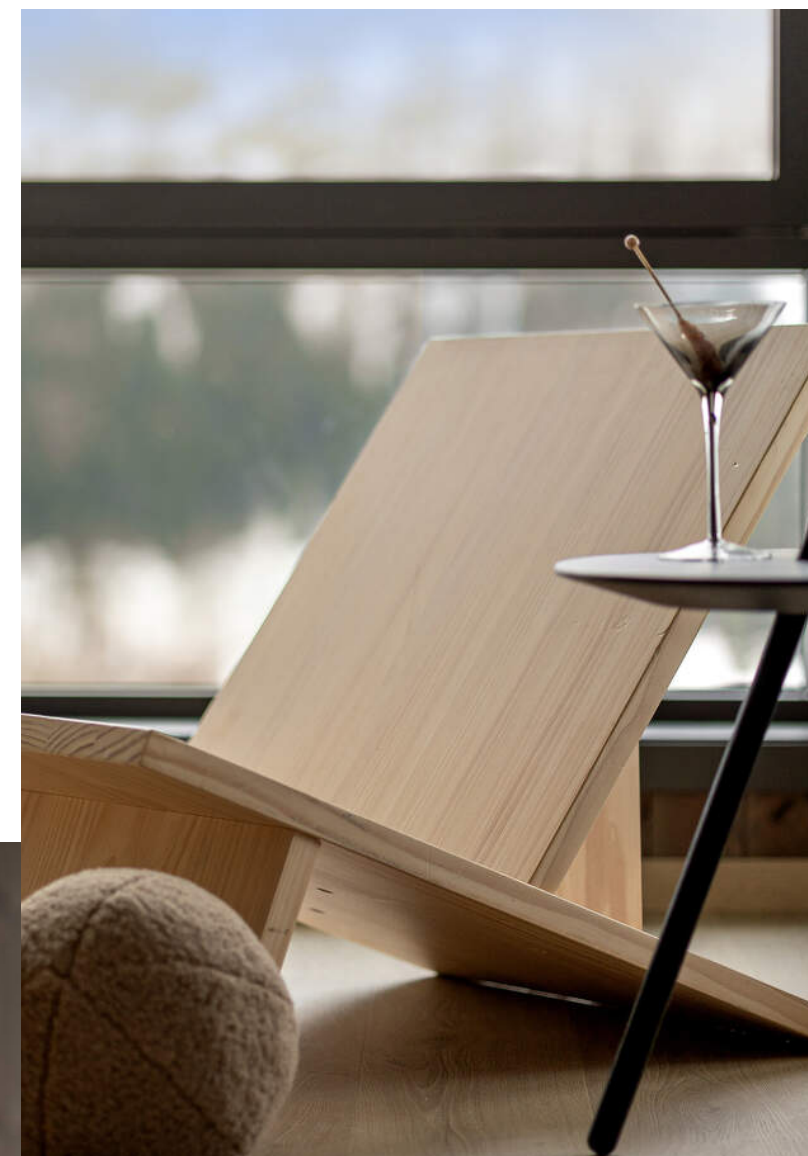
PERFEKT Plass for
spisegruppe





UTGANG FRA STUE TIL HERLIG BALKONG

Et romslig stueareal gir gode møbleringsmuligheter.



STUE OG KJØKKEN I
PRAKTISK ÅPEN LØSNING

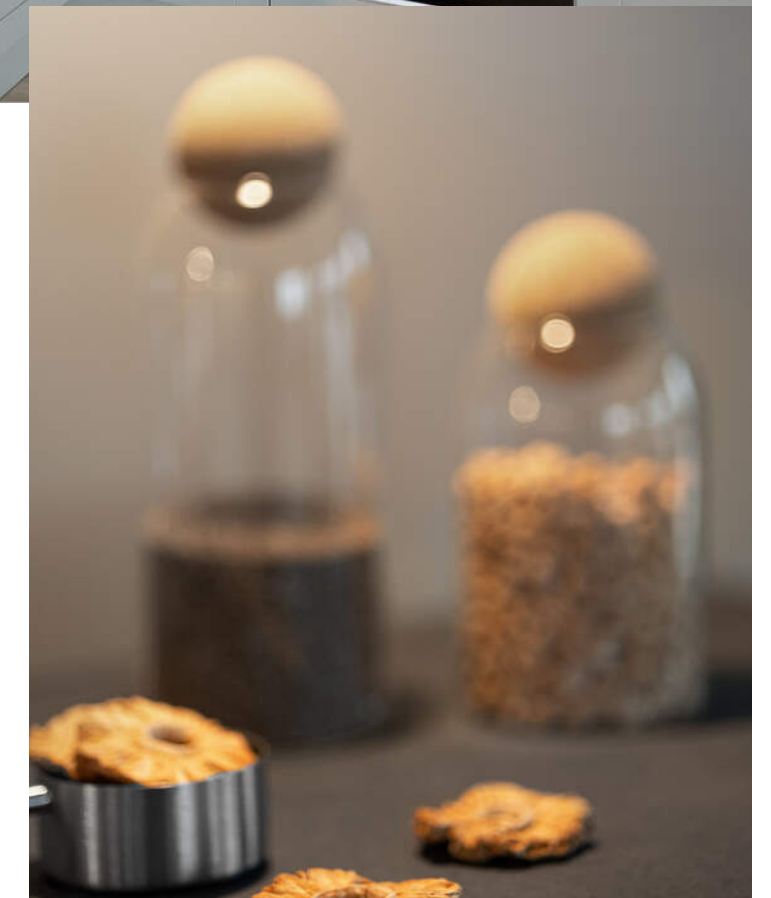


KJØKKEN

Delikat og gjennomført Sigdalkjøkken med demping i fronter og rikelig med plass i skuffer og skap. Underlimt stålvaske i laminat benkeplate.



INTEGRELTE HVITEVARER
MEDFØLGER.



BAD

Badet har lyse, pene fliser på gulv og vegger og er innredet med dusjhjørne med glassdører, nedfelt vask med skapseksjon og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.



SOVEROM

Leiligheten har 3 flotte soverom med de samme stilsikre kvaliteter som resten av leiligheten.



HOVEDSOVEROM

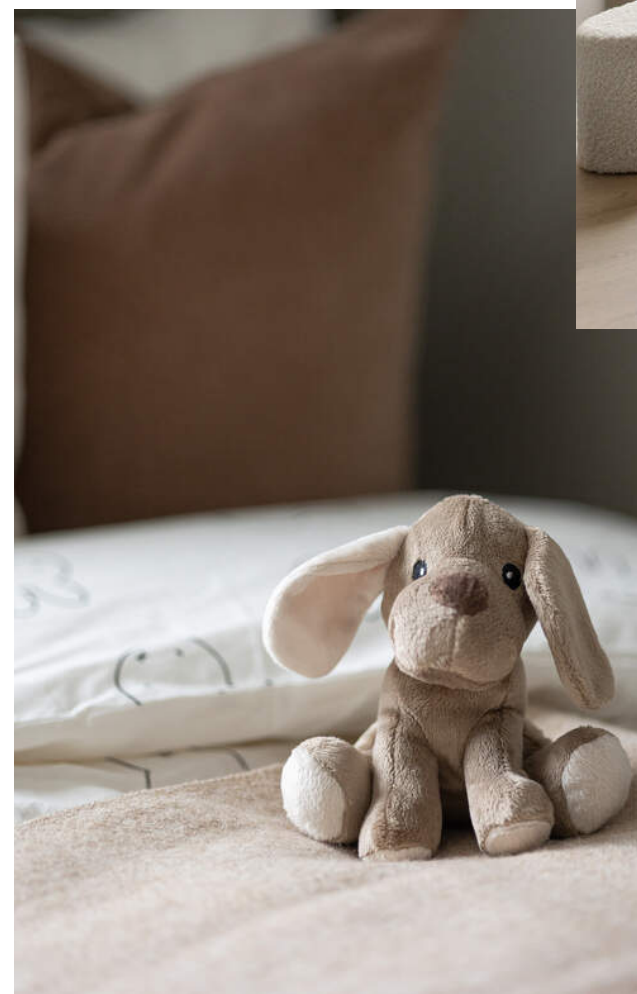
Hovedsoverommet kan fint innredes med dobbeltseng, sidebord og garderobe.





SOVEROM 2 OG 3

Disse rommene fungerer fint som gjesterom/barnerom.





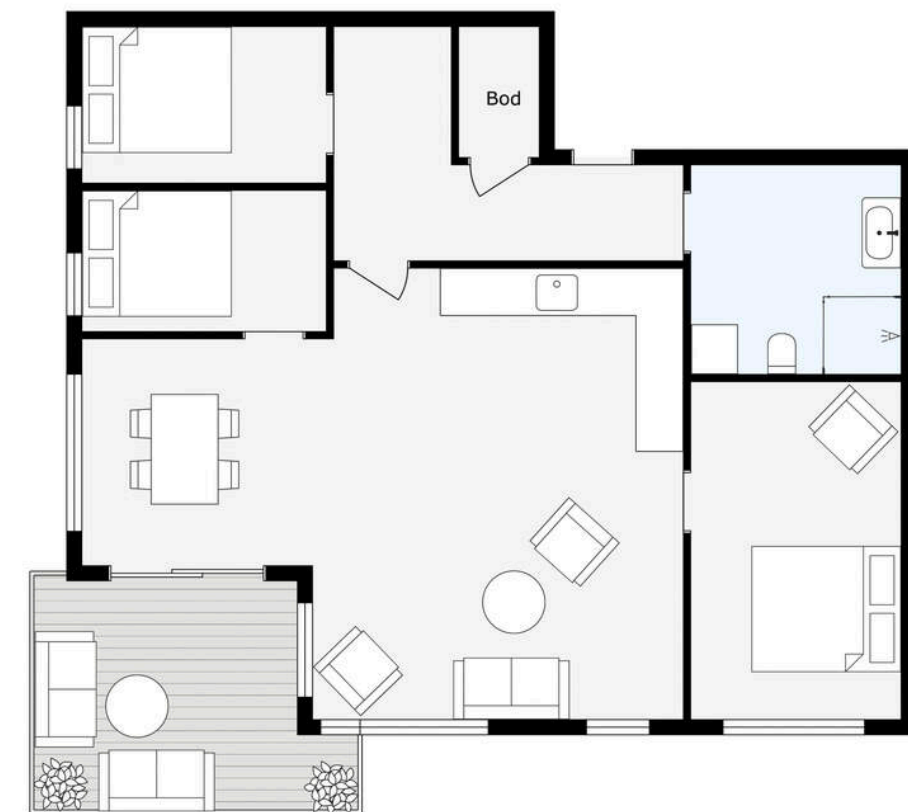
SKISKAP

Leiligheten har eget skiskap på bakkeplan, i tillegg til lagringsplass i både innvendig og utvendig bod.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNING



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 1 382 kvm, Eierform: Fellestomt

Eiendommen er plassert på en lett skrånende tomt mot sør-øst. Området rundt består i hovedsak av andre fritidseiendommer, turområder og aktivitetspark.

Utstyr
Balansert ventilasjonsanlegg og vannbåren varme, nytt i 2024.

Parkering
Parkeringsplass i underetasje.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet
Sameiet er under opprettelse.

Styregodkjennelse
Det er ikke opplyst at styregodkjennelse skal foreligge ved erverv av eiendommen.

Forsikring
undefined

Formuesverdi
Formuesverdi kr. 4 773 534 pr. 31.12.2024.
Ligningsverdien er oppgitt av Skatt Vest.

Felleskostnader
Fellesutgiftene for sameiet er anslått til å bli kr. 25-35 pr. kvm. Det understrekes at dette er et foreløpig estimat basert på priser for år 2021. Endelige fellesutgifter kan avvike.

Offentlige/kommunale avgifter
Fakturert eiendomsskatt for 2024 er kr. 1 197. Det må påregnes et høyere beløp på årsbasis.

Faste løpende kostnader
Faste løpende utgifter:
Årlig renovasjonsavgift (BIR Voss/Hardanger):
Pt. boliger 50-79 m2: kr 2 368.
Avgift fellesgodebidrag (hytteeierlag) må påregnes.
Vann- og kloakkavgift.
Forsikring innbo og løsøre.
Strøm, TV, internett etc.

Det tas forbehold om endringer.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
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 19.12.2024.



Utleie
Utleie av seksjonen er frivillig og kan finne sted. Det medfølger imidlertid forpliktelse til å benytte Myrkdalen Fjellandsby sitt bookingsystem ved helt eller delvis utleie av seksjonen eller dens tilleggsdeler. Forpliktelsen tinglyses på hver boligseksjon. Seksjonseier og bookingselskapet er ansvarlig for at leietaker følger vedtekter, husordensregler, avtaler og øvrige regler for sameiet. m.m. Eiendommen har kun en boenhet og ingen utleiedel.

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.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Himling og lampepunkt mangler i innvendig bod. På badet er luke for vannrør plassert i våtsone. Dette er tatt opp med utbygger som reklamasjon.

Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og videre utbygging og oppføring av bygg i nærområdet kan påvirke gjeldende eiendom.

Kjerneinformasjon

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
09.02.1967 - Dokumentnr: 177 - Erklæring/avtale Grensegangssak
Overført fra: Knr:4621 Gnr:275 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere.

13.02.1981 - Dokumentnr: 332 - Jordskifte sak nr.2/1980
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4621 Gnr:275 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2007 - Dokumentnr: 909385 - Skjønn Voss tingretts skjønn 2002-0058 B og Gulating lagmannsretts overskjønn sak 05-150565SKJ-GULA/AVD2.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:275 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere.

23.06.2008 - Dokumentnr: 510394 - Rettighet Rettighetshaver: Myrkdalen Fjellheiser AS Org.nr: 984 801 548
Avtale vedr. disponering av arealer til utbygging og bruk innenfor reguleringsplanen for Voss Fjellandsby. Bestemmelser om skiheiser, løyper, friluftsområde m.v., veg, ledninger og kabler. Med flere bestemmelser.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:275 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere.

27.06.2008 - Dokumentnr: 527050 - Rettighet Rettighetshaver: Myrkdalen Fjellheiser AS Org.nr: 984 801 548
Bruksrett
Gjelder etablering og drift av skitrekk og alpinløyper i Myrkdalen iht. ekspropriasjonsvedtak av 14.02.2002, sak 0006/02.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:275 Bnr:39. Gjelder denne registerenheten med flere .

24.04.2009 - Dokumentnr: 287760 - Jordskifte Sak: 1230-2006-0002 v/Indre Hordaland jordskifterett.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:275 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2010 - Dokumentnr: 910801 - Rettighet Rettighetshaver: Myrkdalen Fjellandsby AS,Org.nr: 980 392 732
Utbyggingsavtale.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4621 Gnr:275 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2022 - Dokumentnr: 700640 - Jordskifte
20-150883RFA-JHOD/JVOS HIRTH
Overført fra: Knr:4621 Gnr:275 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere.

2024/2260829-1/200 Seksjonering, 19.11.2024 21:00
opprettet seksjoner:
snr: 14
formål: Bolig
sameiebrøk: 93/2038

2024/2405257-1/200 Sammenslåing av eierseksjonssameier
23.12.2024 21:00

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

17.01.2025 - Dokumentnr: 60594 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
17.01.2025 - Dokumentnr: 60594 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Myrkdalen Fjellandsby AS, Org.nr: 980 392 732
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
17.01.2025 - Dokumentnr: 60594 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Norway S Best AS, Org.nr: 982 897 424
Bestemmelse om forpliktelse til å bruke rettighetshavers bookingsystem ved utleie

Reguleringsmessige forhold
Området hvor denne boligen ligger er regulert til fritidsbebyggelse-konsentrert iht. reguleringsplan "Detaljreguleringsplan Myrkdalen fjellandsby", med planid 12352015009.
Det er startet arbeid med annen detaljreguleringsplan for området, planid. 2021009.
Eiendommen er avsatt til sentrumsformål - nåværende, iht. Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, med planid 12352019004. Hensynssoner iht. planen: Hensyn landbruk og Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Eiendommen er avsatt til senterområde, fremtidig iht. Kommunedelplan for Myrkdalen med planid 123506024.

Kommuneplan for Voss herad, 2020-2032, Id 12352019004
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020

Kommunedelplan for Myrkdalen, Id 123506024
Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse 10.02.2010.

Reguleringsplan:
Id 12352015009
Navn: Detaljreguleringsplan Myrkdalen fjellandsby
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11.05.2017

Reguleringsplaner under arbeid:
Id 2021009
Navn: Detaljreguleringsplan Myrkdalen fjellandsby S1- endring
Status: Planforslag
Plantype: Detaljregulering

Eiendommens betegnelse
Gnr. 275 Bnr. 39 Snr. 14 i Voss kommune

Vei/vann/avløp
Privat vei, vann og avløp.
Vann: Myrkdalen Vassverk.
Avløp: Myrkdalen Renseanlegg.

Det vil på sikt bli krav om tilkobling til kommunalt VA-anlegg (som Voss herad skal bygge innen få år). Evt. tilkoblingskostnad er ikke avklart og kan påløpe.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))
9 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

173 500,- (Omkostninger totalt)

6 663 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisisjon 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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperpakke
Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold
Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes

meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør
Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Erik Flage
Petter Røhmesmo

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr. 5.990, visning kr. 2.500 pr.stk., overtagelse kr. 2.500 og markedsføringspakke kr. 23.990. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org.nr. 993 971 804
Ansvarlig megler: Even Lindseth

Dato salgsoppgave
12.2.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Torggata 1, 5713 VOSSESTRAND

18 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Torggata 1

Torggata 1

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?

Desember 2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Flage, Erik

Selger

Rohmesmo, Petter

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rettet feil med membrangjennomføring på vannfordelingskap.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Veidekke

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Myrkdalen Vannverk

12Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ikke direkte feil, men det er litt mye støy på ene soverommet. Tas opp på etterårsbefaring.

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☐ Ja

☒ Nei

27Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30Er 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 30075052

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsleilighet

Torggata 1

5713 Vossestrand



BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall

TG

0

TG 0

Ingen avvik

7

TG 1

Ingen vesentlige avvik

1

TG 2

Vesentlige avvik

0

TG 3

Store eller alvorlige avvik

1

TG iu

Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 17/02/2026

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}

BYGG OG TAKSERING

BMTF

FAGMANN

GARANTI

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

1/13

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRÅKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:275, Bnr: 39
Hjemmelshaver:	Eirik Flage
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2024
Tomt:	1 382 m²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Eirik Flage
Befaringsdato:	20.01.2024. Rapporten er oppdatert 17.02.2026 utan ny synfaring. Vurderingane i revidert versjon er basert på tidlegare synfaring og framlagt dokumentasjon.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM TOMTEN:	
Tomt: 1 382 m². Eigedomen er plassert i lett skrånande tomt mot sør-aust. Området rundt er i hovudsak beståande av andre fritidseigedomar, tuområder og aktivitetspark.	
Propcloud syner at eigedomen er plassert i: - Gul (moderat til lav) radongass-sone. Fysisk måling inne inne i leiligheita vert anbefalt.	
Gjer merksamheit i at tomtarealet på 1 382 m² ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga.	
OM BYGGEMETODEN:	
Hjørneleilegheit i 3. etg. Bærande konstruksjon er truleg oppført i ein kombinasjon av betong og limtre. Utvendig fasade består av ståande trekledning og limtre. Vindauger i tre-lags isolerglass er montert i veggliv.	
Det er stilt spørsmål til heimelshavar om vedlikeholdsplikt til andre bygningsdelar utenfor leiligheita. Heimelshavar opplyser at kostnad til vedlikehold og reparasjon vert betalt med fellesutgifter til sameiga. Bygningsdelar utenfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.	
Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Utover hullboring ved våtrom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.	
PREMISS: Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til taksmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold. Sjølv om taksmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve. Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklærings skjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, målingar med naudsynt utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som vert utsette for slitasje har normalt ei forventa levetid på mellom 15 og 40 år, og sjølv i nyare konstruksjonar må det reknast med at enkelte komponentar etter kvart får avgrensa restlevetid.	
Oppføring av bustader i Noreg er underlagt gjeldande forskrifter og tekniske krav. For nyare byggverk vil det likevel kunne oppstå avvik i høve til dagens standardar, ettersom regelverket vert endra og skjerpa over tid. Kjøpar må ta høgde for at enkelte delar av bygget kan krevje tilpassing eller oppgradering dersom nye forskrifter skal oppfyllast fullt ut.	
Dei registrerte avvika skuldast i hovudsak forhold knytt til utføring og materialval. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik vurderte til TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.	
ANNET:	
Oppvarming: - Vannboren varme i stove/kjøkken og gang/entre. - Varmekabel på bad.	
DOKUMENTKONTROLL:	
Det er ikkje framlagt teikningar eller komplett FDV-dokumentasjon. Avgrensa dokumentasjon knytt til reklamasjonssak på bad er framlagt. Teikningar av konstruksjonen er ikkje framlagt. Kontroll av faktisk bygning opp mot siste godkjente byggeteikningar er difor ikkje utført.	
Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.	
Eigenerklærings skjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):	
Innvendige overflater er i hovudsak bestående av ein-stav laminat på golv (fliser i entre/gang). Slettbehandla gips på vegger, og enkelte kontrastvegger med trepanel. Slettbehandla himling i gips. Badet har fliser på gulv og vegg. Leiligheita er ny og ubrukt. Gjer merksamheit om at det kan finnast mindre avvik i overflatene som har oppstått under byggearbeider. Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang. Avvik kan forekoma.	
Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Taksmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater.	
Merknad: Himling og lampepunkt mangler i inv. bod.	
Det vert gjort merksamheit om at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggarg kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.	
FORMÅL MED ANALYSEN:	
Formålet med analysen er sal av eigedom.	
Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sin hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold og svakheiter som bør undersøkast nærare.	
Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som har tyding for bustaden si tekniske tilstand, skal heimelshavar/rekvirent opplyse om dette og sørgje for at tilstandsrapporten vert oppdatert.	
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:	
Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshaver opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold.	
FELLESKOSTNADER:	
Syner til prospekt frå meklar.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
2. Kjøkken	
TG 1	2.1 Kjøkken
Kjøkkeninnreiing frå Sigdal Kjøkken med 1-spegla frontar og demping i skuffer og skap. Underlimt stålvaske i laminat benkeplate. Integrerte kvitevarer. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Automatisk lekkasjestoppar er plassert på golv under oppvaskmaskin. Det er utført enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde dører og skuffer utan at avvik vart registrert. Det same gjeld enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2024. Merknader: Laminatgolv er ført inn under kjøkkenskrog. Laminatgolv vert normalt lagt som flytande overflate, utan innfesting til undergolvet, og skal difor ha moglegheit for bevegelse. Slike golv bør ikkje låsast fast mellom veggjar eller under tunge installasjonar som kjøkkeninnreiing, i dette tilfellet. Innlåsing kan føre til spenningar i golvet ved fukt- og temperaturendringar. Dette kan igjen medføre knirk, oppsprekking i låsesystem eller oppbuktning. Nærare undersøking av utføring og eventuelt klaringsforhold vert tilrådd.	
3. Andre Rom	
Ingen	3.1 Andre rom
Det finst ingen spesialrom som kjølerom, rom under terreng, badstove eller tilsvarende i bustaden. Punktet er difor ikkje relevant. Merknader: 4. Vinduer og ytterdører TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører Vindauge og ytterdører med trelags isolerglass. Det er montert beslag i blikk over og under utvendig karm. Det vart ikkje observert punkterte isolerglassruter på synfaringsdagen. Punktering kan likevel ikkje utelukkast då dette kan variere med årstid og klimatiske forhold. Tilfeldig utvalde vindauge og dører er enkelt funksjonstesta utan at det vart registrert vesentleg funksjonssvikt. Merknader: Det er registrert skada tetningspakning i terrassedør. Forholdet vurderast som vedlikehaldsbehov. Utskifting av pakning vert tilrådd for å sikre tilfredsstillande lufttetttheit. 5. Balkonger, verandaer og lignende TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende Sørvendt hjørnebalkong med areal på om lag 9,2 m². Balkongen er overbygd. Balkongoverflata er utført med terrassebord. Fallforhold og underliggjande tettesjikt av asfalt sveisepapp er ikkje tilgjengeleg for visuell kontroll då dette er skjult under terrassebord. Det vart ikkje registrert synlege skadar eller avvik på overflater ved synfaring. Balkongen vert vurdert til TG 1. Vurderinga er basert på synlege forhold. Tettesjiktet og fallforhold er ikkje kontrollert då dette er skjult konstruksjon.	
Merknader:	
©mstr.no 10/13 www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
6. VVS	
TG 1	6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Beskrivelse – vassrør: Vatn vert fordelt via Sanipex rør-i-rør-system. Fordelarskap er etablert med drenering til badegolv for synleggjering av eventuelt lekkasjevatn. Vassinntak, vassmålar og stoppekran er observert i fordelarskap. Stoppekran er enkelt funksjonstesta og fungerte som føresett på synfaringsdagen. Beskrivelse – avløp: Avløpsrør er utført i plast. Med unntak av vasslåsar under servant og kjøkkenvask er anlegget i hovudsak skjult, noko som gjev avgrensa kontrollmoglegheit. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for synlege lekkasjar. Det vart ikkje registrert avvik. Plastmateriale kan røre seg ved temperaturendringar. Dette kan over tid medføre behov for etterstramming av koplingar ved vasslåsar. Jamleg kontroll vert tilrådd. Dette inngår i normalt vedlikehald. Store delar av anlegget ligg skjult i konstruksjonen og er ikkje tilgjengelege for kontroll. Avvik utover det som er nemnt kan ikkje utelukkast. Anlegget er frå 2024. Stoppekran i fordelarskap er ikkje merka. Av omsyn til tryggleik og rask avstenging ved lekkasje bør denne merkast før eit eventuelt eigarskifte. Bygningsdelen vert vurdert til TG 1. Det vart ikkje registrert funksjonssvikt eller tekniske avvik ved synfaring.	
Merknader:	
TG iu	6.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er ikkje observert i leiligheita. Varmt vatn vert truleg henta frå eit felles system, og er difor ikkje kontrollert.	
Merknader:	
TG 2	6.3 Ventilasjon
Balansert ventilasjonsanlegg er plassert i innvendig bod. Innerdører er monterte med flate tersklar for å leggje til rette for luftespalte under dørblad. Dette bidreg til luftveksling mellom rom. Heimelshavar opplyser at anlegget vart inspisert og reingjort i 2024. Avvik: - Det er registrert støy frå ventilasjonskanal på eitt soverom. - Rapport for innregulering av ventilasjonsanlegget er ikkje framlagt.	
Merknader:	
7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det elektriske anlegget ble installert i 2024 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse. I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse. Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.	
©mstr.no 11/13 www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar, tilkoplingar eller vern. Vurderinga er avgrensa til visuell observasjon av tilgjengelege deler.	
Merknad: - Det er opplyst at Det lokale eltilsynet (DLE) ikkje har utført kontroll av anlegget. - Det er ikkje kontrollert om sikringer løyser ofte eller uregelmessig ut. - Samsvarserklæring er ikkje framlagt for underteikna. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.	
Underteikna har ikkje elektrofagleg kompetanse. Vurderinga omfattar ikkje funksjonstest av kursar eller kontroll av skjult anlegg.	
Merknader:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vær oppmerksom på:	
Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.	
Tilleggsopplysninger:	
Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: "Meirskadar til andre bygningsdelar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".	
BRANN: Røykvarsler: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann. Seriekopla røykvarslere vert anbefalt for økt tryggleik.	
Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr må det vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.	
Leiligheita har røykvarslarar i stovehimling som truleg er tilkopla heile blokka. Sprinkelanlegg + 6 kg pulverapparat. Pulverapparatet står laust i bod. Dette bør forankrast til vegg med tilhøyrande festebrakett.	
Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang. Les over selgers egenerklæringsskjema.	
Fall frå opningsvindauger: Teknisk forskrift stiller minstekrav til at opning i vindauger er minimum 0,8 meter over golv. Dersom det er lett å trå opp på foring/brystning i vindu bør høgden vere 0,8 meter frå foring/brystning. I dette tilfellet er det ca. 0,65 meter frå foring/brystning og opp til opning i vindu. Foring ligg 0,2 meter over golv og har ei flate på ca 18 cm. Dette gjer det lett å trå opp på foring/brystning. Forholdet kan innebere risiko for fallskade.	
Takstmannens vurdering ved TG2:	
6.3 Ventilasjon Registrert kanalstøy, manglande dokumentasjon på innregulering og redusert luftespalte til bad.	
Risiko: Manglande innreguleringsdokumentasjon kan innebere at anlegget ikkje er optimalt innstilt. Kanalstøy kan indikere ubalanse eller høg lufthastigheit. Redusert luftespalte kan svekkje ventilering av våtrom.	
Konsekvens: Ubalansert ventilasjon kan føre til redusert kvalitet på inneklima og mindre effektiv fukttransport. Over tid kan dette påvirke komfort og funksjon. Nærare undersøking og eventuell justering vert tilrådd.	
Takstmannens vurdering ved TG3:	
©mstr.no	
www.bmtf.no	

BMTF

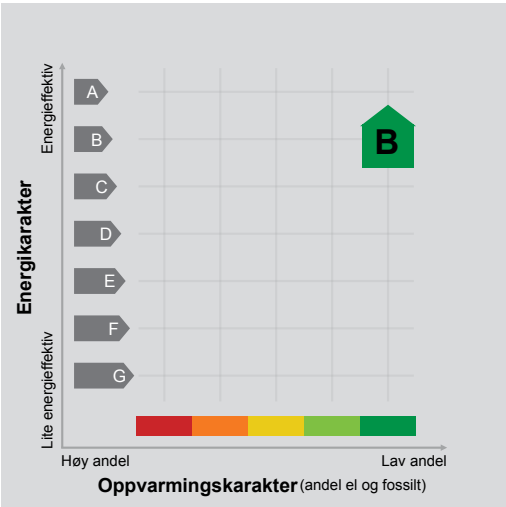
TILSTANDSRAPPORT

BMTF

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Torggata 1
Postnummer	5713
Sted	VOSSESTRAND
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	275
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301019534
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-79516
Dato	13.02.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



enova

ENERGIATTEST

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Individuell varmemåling i flerbolighus
 - Følg med på energibruken i boligen
 - Redusér innnetemperaturen
 - Tiltak utendørs

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	544.7
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 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.

Vedlegg C -
Vedtekter

VEDTEKTER

EIERSEKSJONSSAMEIET
SENDØ
Gnr 275 Bnr 39
VEDTATT VED SEKSJONERING DEN 08.07.2024

Innholdsfortegnelse:

§ 1	Sameiets navn og omfang
§ 2	Formål
§ 3	Bruksrett
§ 4	Råderett over seksjon og bruksenhet
§ 5	Overdragelse, pantsettelse og oppdeling
§ 6	Utleie
§ 7	Ansvar for sameiets forpliktelser
§ 8	Vedlikehold
§ 9	Mislighold og fravikelse
§ 10	Sikkerhet
§ 11	Forsikringer
§ 12	Årsmøte
§ 13	Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet
§ 14	Møteledelse og avstemming
§ 15	Styret
§ 16	Oppløsning / reseksjonering / uthyggning sentrumsområdet
§ 17	Rettigheter og plikter knyttet til seksjonen
§ 18	Forholdet til eierseksjonsloven, fremtidig etablert hytteeierlag sentrumsområdet, øvrige seksjonseiere i Myrkdalen Fjellandsby og Uthygger Myrkdalen Fjellandsby AS

§ 19 Parkering og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

§ 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er "Sameiet Sendø" (heretter kalt sameiet) og består av eiendommen gnr.275, bnr. 39 i Voss herad. Eiendommen består av fritidsboliger, tilleggsdeler og fellesarealer ute og inne.

I henhold til oppdelingsbegjæring er eiendommen delt i 22 fritidsboligseksjoner (også omtalt som boligseksjonene) i henhold til egen fordelingsliste.

Bruksenhetene består av en hoveddel, samt tilleggsdeler i form av bod og parkeringsplass i anleggseiendom.

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

§ 2 Formål

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

§ 3 Bruksrett til fellesareal og enerett til bestemte deler av fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler slik det fremgår av oppdelingsbegjæringen, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte sammen med de øvrige seksjonseierne og etter de regler årsmøtet fastsetter og som fremgår i denne paragrafen.

§ 4 Råderett over seksjon og bruksenhet

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en bruksenhet med hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne.

Forøvrig har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin eierandel (hoved- og tilleggsdel), herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Den enkelte boligseksjonseier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse.

Den enkelte seksjon inngår i Sameiet Sendo og Skabotn Parkering. Regulering av p-plass og bod følger av sameiets egne vedtekter. Det er den enkelte seksjon, og ikke seksjonseier, som er part i Sameiet Sendo og Skabotn Parkering, og dette kan ikke endres uten etter samtykke fra Myrkdalen Fjellandsby.	
Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.	
§ 5	Overdragelse, pantsettelse og oppdeling
Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse av boligseksjonene gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.	
Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret, forretningsføreren og Myrkdalen Fjellandsby AS	
Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet (bruksavtale, sameicavtale, ordensregler m.m.), samt reguleringsbestemmelsene for Myrkdalen Fjellandsby, bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet i et evt. fremtidig etablert felles hytteeierlag for sentrumsområdet og utbygger av Myrkdalen Fjellandsby. Erververen skal undertegne på vedtektene som akseptert for ham, samt dateres.	
Ytterligere oppdeling av fritidsboligseksjonene eller sammenslåing av fritidsboligseksjoner kan ikke finne sted uten samtykke fra Uthygger, Myrkdalen Fjellandsby AS, eller den Utbygger evt. overlater videre utbygging i området til, og samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall, se dog seksjonseiernes plikt til medvirkning ved Utbygger, Myrkdalen Fjellandsby AS, sin rett til reseksjonering etter § 16.	
§ 6	Utleie
Utleie av seksjonen er frivillig og kan finne sted. Det medfølger imidlertid forpliktelse til å benytte Myrkdalen Fjellandsby sitt bookingsystem ved helt eller delvis utleie av seksjonen eller dens tilleggsdeler. Forpliktelsen tinglyses på hver boligseksjon.	
Seksjonseier og bookingselskapet 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 seksjonseierne 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 utgifter til forretningsførsel, oppvarming mv.	
For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen kan årsmøte vedta å opprette nødvendige avsetninger (fond) til dekning av slike utgifter. Innbetaling til fondet fordeles etter brøk. Ved salg av seksjonen blir andelen av vedlikeholdsfondet stående i sameiet.	
§ 8	Vedlikehold
Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Herunder skal maling/beising av bygning foretas ca hvert 5. år og evt. reparasjon av tak skal utføres så snart dette er nødvendig. Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS eller Myrkdalen Eigedom AS skal alene kunne bestemme utvendig farge og type av maling/beis.	
Dersom Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS eller Myrkdalen Eigedom AS anser det nødvendig å påkoste fasade/tak/vinduer utover/oflere enn det som fremgår ovenfor herunder påbygging og eller ombygging på eiendommen samt videre utbygging i senterområdet har denne rett til å igangsette og utføre dette uten godkjenning fra seksjonseierne/årsmøte. Dog skal slike eventuelle påbygginger/ombygginger ikke forringe de enkelte seksjonseieres bruksenhet.	
Ev. påkostninger/påbygginger eller ombygginger skal i tilfelle Myrkdalen Fjellandsby eller Myrkdalen Eigedom AS bekoste selv.	
Den enkelte seksjonseier 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 seksjonseierne, blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta nødvendige utbedringer for den enkelte seksjonseiers regning.	
Fellesrom og evt. fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må seksjonseieren 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 seksjonseierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.	
§ 9	Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge seksjonseieren å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens § 38.

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 seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 10 Sikkerhet

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

§ 11 Forsikringer

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

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

§ 12 Årsmøtet

Seksjonseierne utover den øverste myndighet gjennom årsmøtet.

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

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

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

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

Det ordinære årsmøte 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.

Årsmøtet kan ikke, uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere, treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog kan det ordinære årsmøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd (med unntak av årlig budsjett med mindre det fremgår av innkallingen).

§ 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle seksjonseierne i eierseksjonssameiet har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte 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 seksjonseier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkomende årsmøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

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

Årsmøtet ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

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

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall eller bestemmer annet, 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 seksjonseierne.

§ 15 Styret

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

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

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig, samt felles rettigheter

og plikter vedtatt av Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS og evt. fremtidig etablert felles hytteeierlag i sentrumsområdet.

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 årsmøtet og ev. av fremtidig etablert hytteeierlag i sentrumsområdet, samt i samsvar med reguleringsbestemmelser for Myrkdalen Fjellandsby AS. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

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

§ 16 Oppøsning/Reseksjonering/Utbygging sentrumsområdet

Seksjonseierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om dette.

Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS har rett til å gjøre endringer i sameiet og eventuelt samordne dette med andre sameier i forbindelse med fremtidige utbygginger på sentrumsområdet. Dette omfatter gjennomføring av reseksjoneringer som er nødvendige for at fremtidige byggetrinn kan innlemmes i eierseksjonssameiet dersom utbygger ønsker det. Sameiet og den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan gjennomføres, herunder ved å fatte de nødvendige vedtak i årsmøtet og signere nødvendige dokumenter.

Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS sin rett omfatter også reseksjoneringer som er nødvendig for at fremtidige byggetrinn innlemmes og blir en del av eierseksjonssameiet. Innlemming av fremtidige byggetrinn i eierseksjonssameiet kan eksempelvis skje gjennom å tilføre sameiet nye arealer (grunn) som senere reseksjoneres slik at antallet seksjoner i eierseksjonssameiet utvides, eller ved at andre eierseksjonssameier slås sammen med eierseksjonssameiet. Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS står

fritt til å velge den fremgangsmåte de anser mest hensiktsmessig. Sameiet og den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til gjennomføringen, jf. ovenfor.

De øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg ovennevnte og plikter å underskrive de nødvendige dokumenter.

§ 17 **Rettigheter og plikter knyttet til eiendommen/seksjonen**

Hver seksjonseier er pålagt forpliktelse til medlemskap i et evt. fremtidig etablert hytteeierlag i sentrumsområdet. Den enkelte seksjonseier plikter å være abonnent i Myrkdalen Vassverk for vanntilkobling og i Myrkdalen Renseanlegg AS for tilkobling til renseanlegget.

Offentlige etater, samt kabeletater, Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS og den utbygger senere evt. overlater anlegg til drift og vedlikehold har rett til fritt å legge hoved-side og stikkledninger for vann, kloakk, overvann, kabler og strekkrør med tilhørende kummer, kabelskap og fordelingsskap på og over eiendommen. Retten omfatter også rett til tilkomst og arbeid med drift og vedlikehold av disse installasjoner, herunder graving under forutsetning av at arealene /terrenget settes i orden etterpå.

Forpliktelse til å benytte Myrkdalen Fjellandsby sitt bookingsystem ved offentlig utleie av boligen/seksjonen.

§18 **Forholdet til eierseksjonsloven, fremtidig etablert hytteeierlag sentrumsområdet, øvrige seksjonseier i Myrkdalen Fjellandsby og utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS.**

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

Bestemmelser i sameiet skal tilpasses vedtak fattet av et ev. fremtidig etablert hytteeierlag i sentrumsområdet, og endringer i sameievedtektene må godkjennes av hytteeierlaget samt av utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS. Hytteeierlaget og Myrkdalen Fjellandsby AS kan nekte endringer i sameievedtektene på ethvert grunnlag. Dersom Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS finner det økonomisk og driftsmessig hensiktsmessig å samordne sameiet i et felles styre/lag med øvrige seksjonseiere i Myrkdalen Fjellandsby kan ikke den enkelte seksjonseier eller sameiet motsette seg dette.

De rettigheter som tilkommer Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS etter vedtektene kan ikke endres eller avvikles uten rettighetshaverens samtykke og har fortrinnsrett i den grad de strider mot vedtektene for øvrig.

§19 **Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelegging av parkeringsplasser er regulert i vedtektene for sameie i tilhørende anleggseiendom.

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålsskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
4621	275	39	0	20	131 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	21	146 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	22	87 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24.

23.10.2024 15:13

Side 2 av 2

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstittel: Seksjonering

Løpnummer for forretning: 614/95387
Vedlegg: 1a

Rekurrent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
960510542	VOSS HERAD	Postboks 145, 5701 VOSS

Rekurrent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenene	Adresse
980392732	MYRKDALEN FIELANDSBV AS		Torggata 14, 5713 VOSSESTRAND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4621	275	39

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålsskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
4621	275	39	0	1	54 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	2	116 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	3	79 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	4	120 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	5	60 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	6	76 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	7	68 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	8	93 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	9	60 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	10	94 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	11	67 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	12	68 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	13	60 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	14	93 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	15	60 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	16	94 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	17	67 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	18	112 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei
4621	275	39	0	19	217 / 2038	Boligseksjon	Nei	Nei

23.10.2024 15:13

TINGLYST

2024.10.23 15:13

19 NOV 2024

STATENS KARTVERK

Side 1 av 2



Voss herad

Byggesak

Myrkdalen Fjellandsby As
Torggata 14
5713 VOSSESTRAND

Dykkar ref

Vår ref

Dato

24/5861 - 9

23.10.2024

Løyve til seksjonering - Gbnr. 275/39 - Sendo

Tiltak: Søknad om seksjonering
Adresse: Gbnr. 275/39 Torggata 14

Vedtak

Byggesaksavdelinga vedtek seksjonering av knr. 4621 gnr. 275 bnr. 39. Seksjoneringa er heimla i eigarseksjonslova § 13.

Seksjoneringa omfattar følgjande

Plan 1:

- Seksjon 1 markert med påskrift «S01».
- Seksjon 2 markert med påskrift «S02».
- Seksjon 3 markert med påskrift «S03».
- Seksjon 4 markert med påskrift «S04».
- Seksjon 5 markert med påskrift «S05».

Plan 2:

- Seksjon 6 markert med påskrift «S06».
- Seksjon 7 markert med påskrift «S07».
- Seksjon 8 markert med påskrift «S08».
- Seksjon 9 markert med påskrift «S09».
- Seksjon 10 markert med påskrift «S10».
- Seksjon 11 markert med påskrift «S11».

Plan 3:

- Seksjon 12 markert med påskrift «S12».
- Seksjon 13 markert med påskrift «S13».
- Seksjon 14 markert med påskrift «S14».
- Seksjon 15 markert med påskrift «S15».
- Seksjon 16 markert med påskrift «S16».
- Seksjon 17 markert med påskrift «S17».

Plan 4 og 5:

- Seksjon 18 markert med påskrift «S18».
- Seksjon 19 markert med påskrift «S19».
- Seksjon 20 markert med påskrift «S20».
- Seksjon 21 markert med påskrift «S21».
- Seksjon 22 markert med påskrift «S22».

Voss herad
Ultrågata 9
5701 Voss

Tlf: 56 51 94 00
postmottak@voss.herad.no

Føretaksregisteret
960510542



Side 2 av 3

Alt uteareal er fellesareal, for utanom balkongar som inngår i seksjonane.

Vurdering
Søknaden gjeld seksjonering av eit bygg på gbnr. 275/39 som til saman inneheldt 22 einingar til fritidsbustad. Det føreligg rammeløyve for fritidsbustadene datert: 20.12.2021 (Saknr. 21/05215-5).

Søknaden tilfredsstiller krava i eigarseksjonslova § 7, § 8 og § 11.

Retting av søknad
I innsendt søknad var tellar og nemnar i sameigebrøken oppgjeve med desimal (søknadsskjema punkt 4). Søkar har sendt inn revidert brøk digitalt, og gjeve bygningsmynde rett til å korrigere søknadsskjema i samsvar med dette.

Informasjon
Søknad om seksjonering av ovanfor nemnde eigedom er no godkjent. Dokumenta vert sende til tinglysing herifrå når klagefristen er gått ut og seksjoneringa er ført i matrikkelen, jf. eigarseksjonslova § 16 og 17.

De kan følge med på status for tinglysing på følgjande side:
[Se eiendom - Torggata 1-H0101 \(kartverket.no\)](#)

Etter tinglysing sender me tinglyste dokument og matrikkelbrev til søker.

Det vert for ordens skuld gjort merkam på at søknad om seksjonering er vurdert etter reglane i Lov om eierseksjoner (eigarseksjonslova). Det betyr at løyvet til seksjonering ikkje er ei godkjenning av bygget etter plan- og bygningslova.

Klagefristen er 3 veker:
Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast etter forvaltningslova § 28. Ei eventuell klage må grunngjevast og leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29.

Type	Merknad	Pris	Mengde	Beløp	Mottakar
Fradelingsgebyr	jf. gebyrregulativ pkt 18 c.	30734	1	30734	Myrkdalen Fjellandsby As
Fradelingsgebyr	Tinglysingsgebyr	500	1	500	Myrkdalen Fjellandsby As

Med venleg helsing

Hanne Ask Kronstad
Tlf: 48014584

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

84 TORGGATA 1

PROAKTIV.NO 85

VOSS HERAD
Mottatt

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket

Kommunens navn

VOSS HERAD

Kommunens adresse

Postboks 145, 5701 Voss

Kontaktperson

Hanne A. Krenstad

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn

Myrkdalen Fjellandsby AS

Fødselsnr./Org.nr.

980 392 732

E-postadresse

tt@norwaysbest.com

Adresse

Torggata 14

Postnummer

5713

Poststed

Vossestrand

Telefonnummer

934 62 586

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunensnr.

42014621

Kommunens navn

Voss Herad

Gårdsnr.

275

Bruksnr.

39

Festensr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

980 392 732

Navn

Myrkdalen Fjellandsby AS

Lierandel (oppgitt som brøk)

1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seks seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samlet seksjon bolig
SN = samlet seksjon næring

Samlingsberegning (eller)
Her skrives du telleren til seksjonen. Nedest skrives du numeraren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.
B = tilleggssamtal
G = tilleggssamtal i grunn (brevier oppmålingsforretning)
BG = tilleggssamtal i bygning og grunn (brevier oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	54		13	B	58		25				37			49
2	B	116		14	B	93		26				38			50
3	B	79		15	B	60		27				39			51
4	B	120		16	B	94		28				40			52
5	B	60		17	B	67		29				41			53
6	B	76		18	B	112		30				42			54
7	B	68		19	B	217		31				43			55
8	B	93		20	B	131		32				44			56
9	B	60		21	B	146		33				45			57
10	B	94		22	B	87		34				46			58
11	B	67		23				35				47			59
12	B	76		24				36				48			60
Sum telleret 2038				Sum numeraren 2038											

Dato

9/7-24

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tingfyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tingfyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameiesandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboendommen eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggsseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller ligangsettings-tillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålagt tilbak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles utroppsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samlet seksjon bolig

Dato

9/7-24

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urldighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato VOSS 9/7-24	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Myrkdalen Fjellansby AS / Terje Tvilde (fullmakt)
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 4621	Kommunens navn VOSS HERAD	Gårdsnr. 275	Bruksnr. 39	Festsnr.
Dato 23.10.2024	Underskrift 	Stempel 		

Dato
9/7-24

Innsenderens underskrift

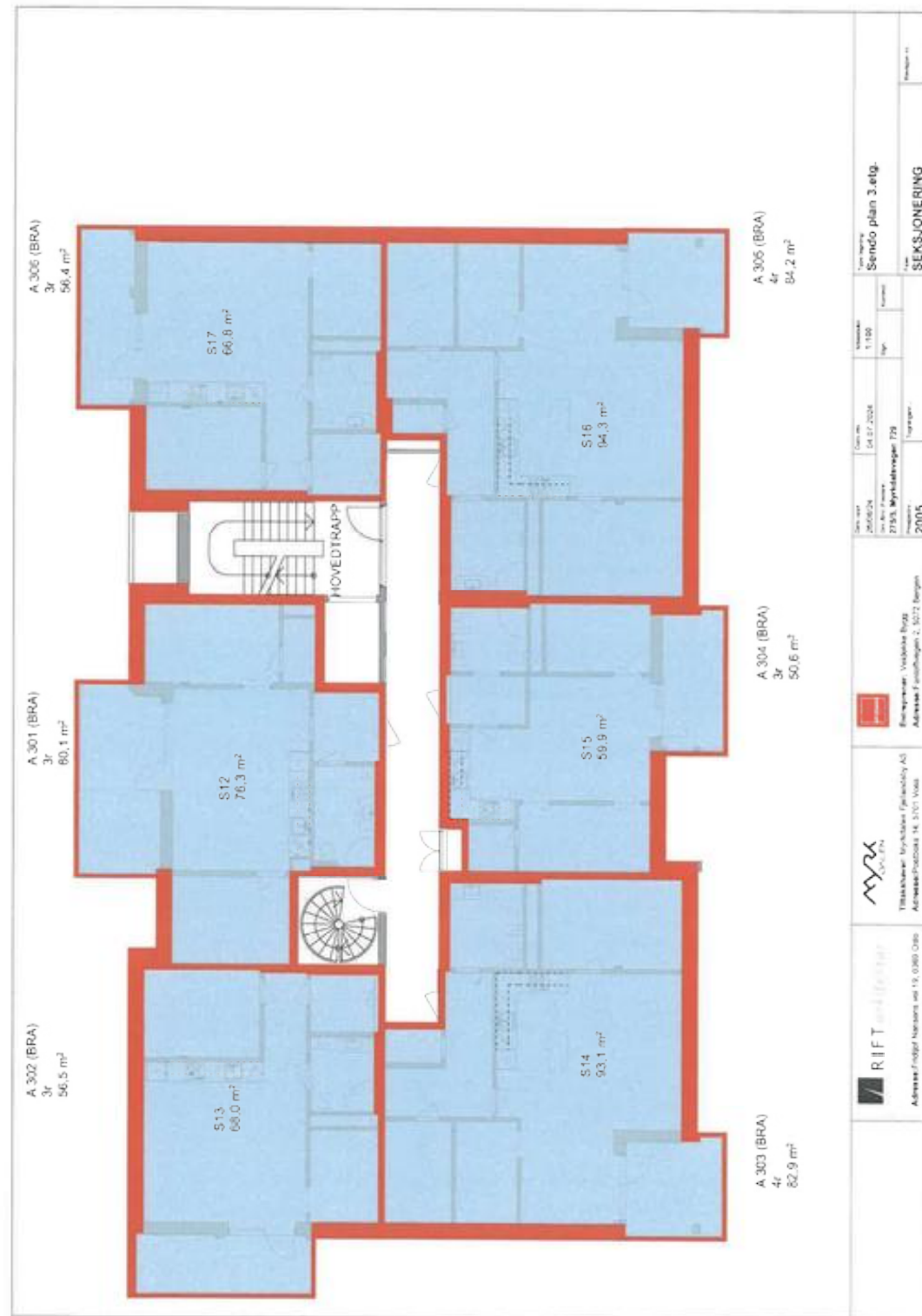
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eienseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

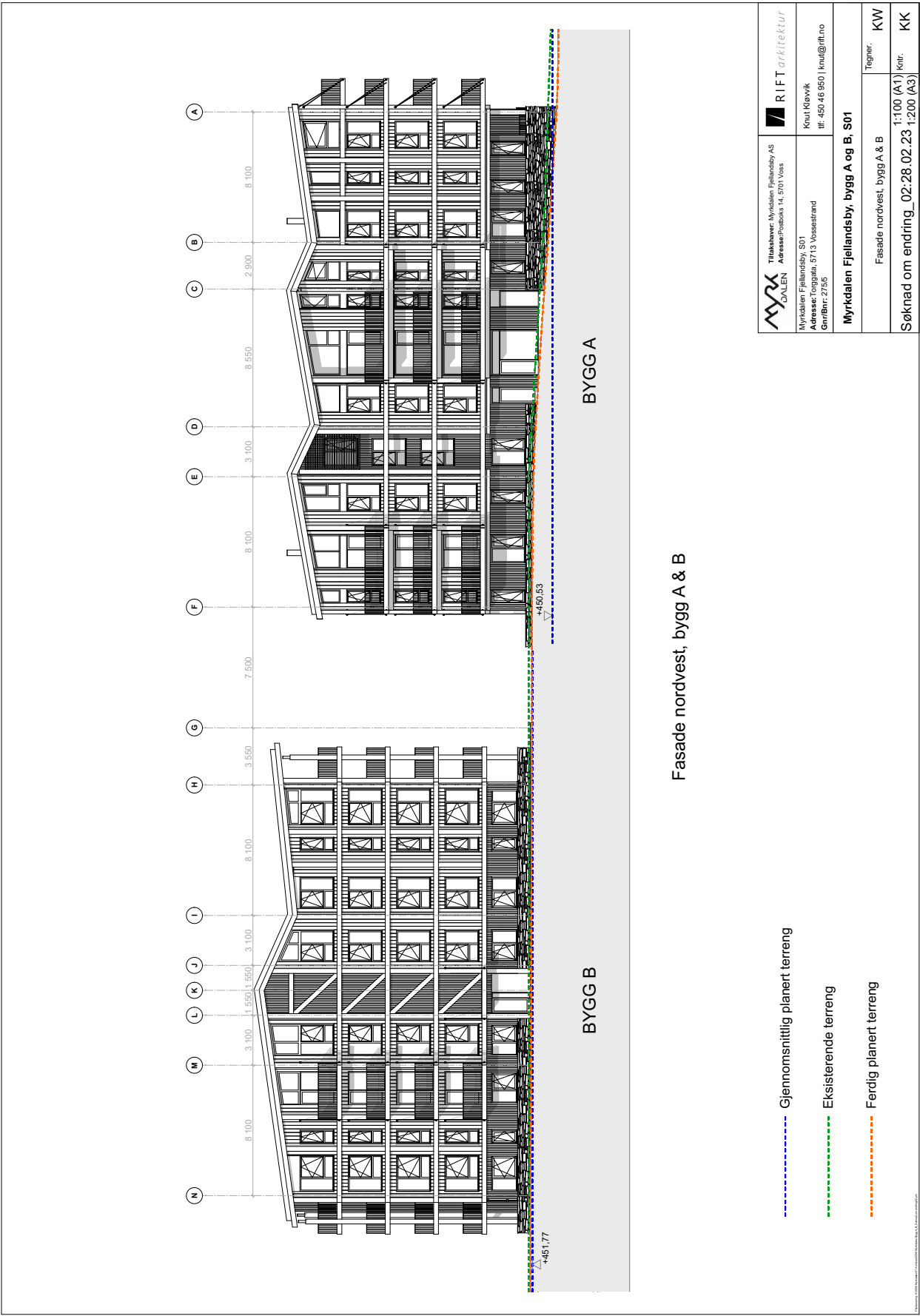
Seksjonsnummer	Seksjonsareal (m ²) B = Boligseksjon (omfatter også fridomsboliger) N = næringsseksjon SB = sameieeksjon bolig SN = sameieeksjon næring	Samleareal (m ²) Her skriver du totalen til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal (m ²) Full ut der du kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (kriver oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (kriver oppmålingsforretning)												
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61			85				109				133				157
62			86				110				134				158
63			87				111				135				159
64			88				112				136				160
65			89				113				137				161
66			90				114				138				162
67			91				115				139				163
68			92				116				140				164
69			93				117				141				165
70			94				118				142				166
71			95				119				143				167
72			96				120				144				168
73			97				121				145				169
74			98				122				146				170
75			99				123				147				171
76			100				124				148				172
77			101				125				149				173
78			102				126				150				174
79			103				127				151				175
80			104				128				152				176
81			105				129				153				177
82			106				130				154				178
83			107				131				155				179
84			108				132				156				180
Sum tellere:				Nevner:											

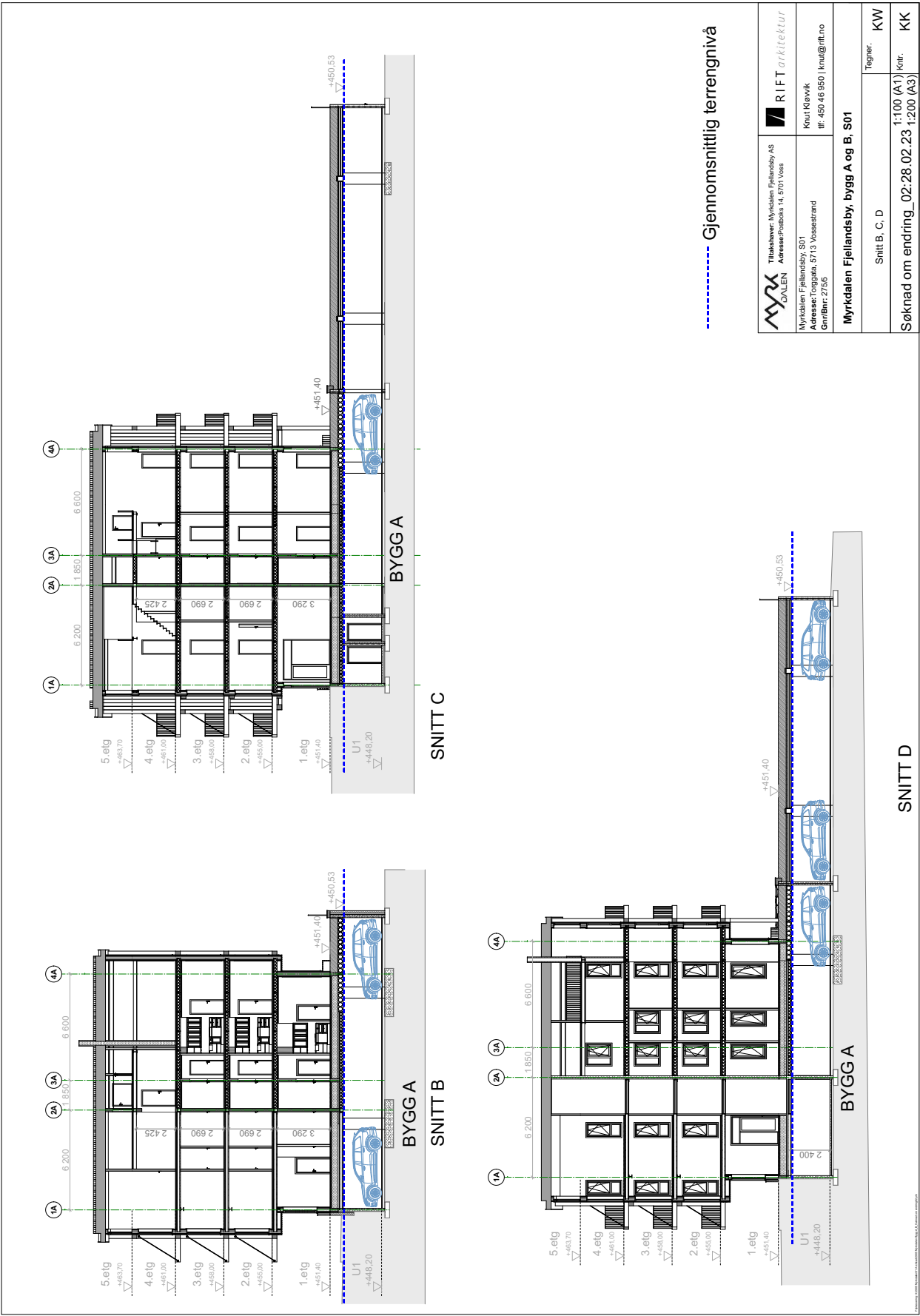
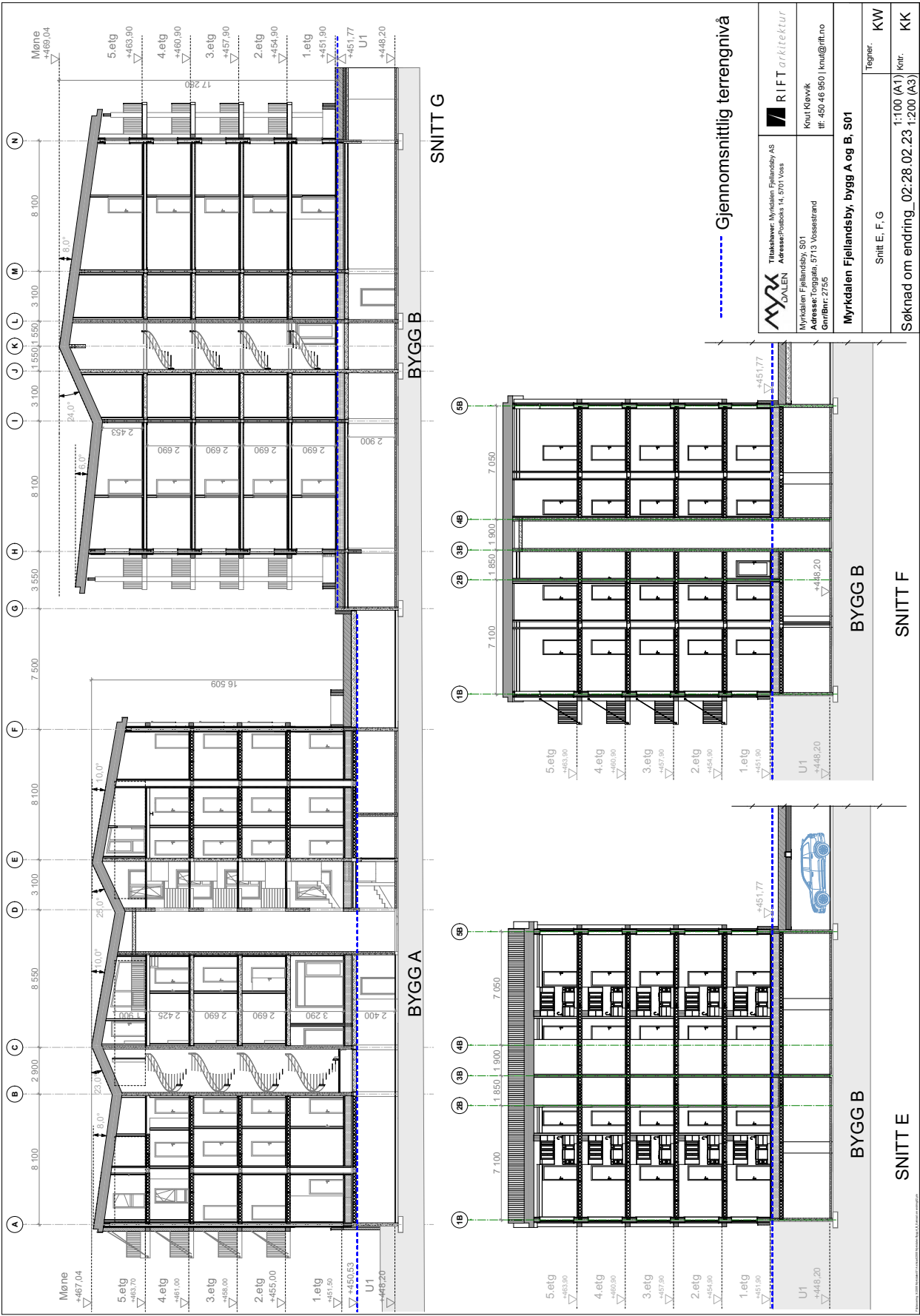
Dato

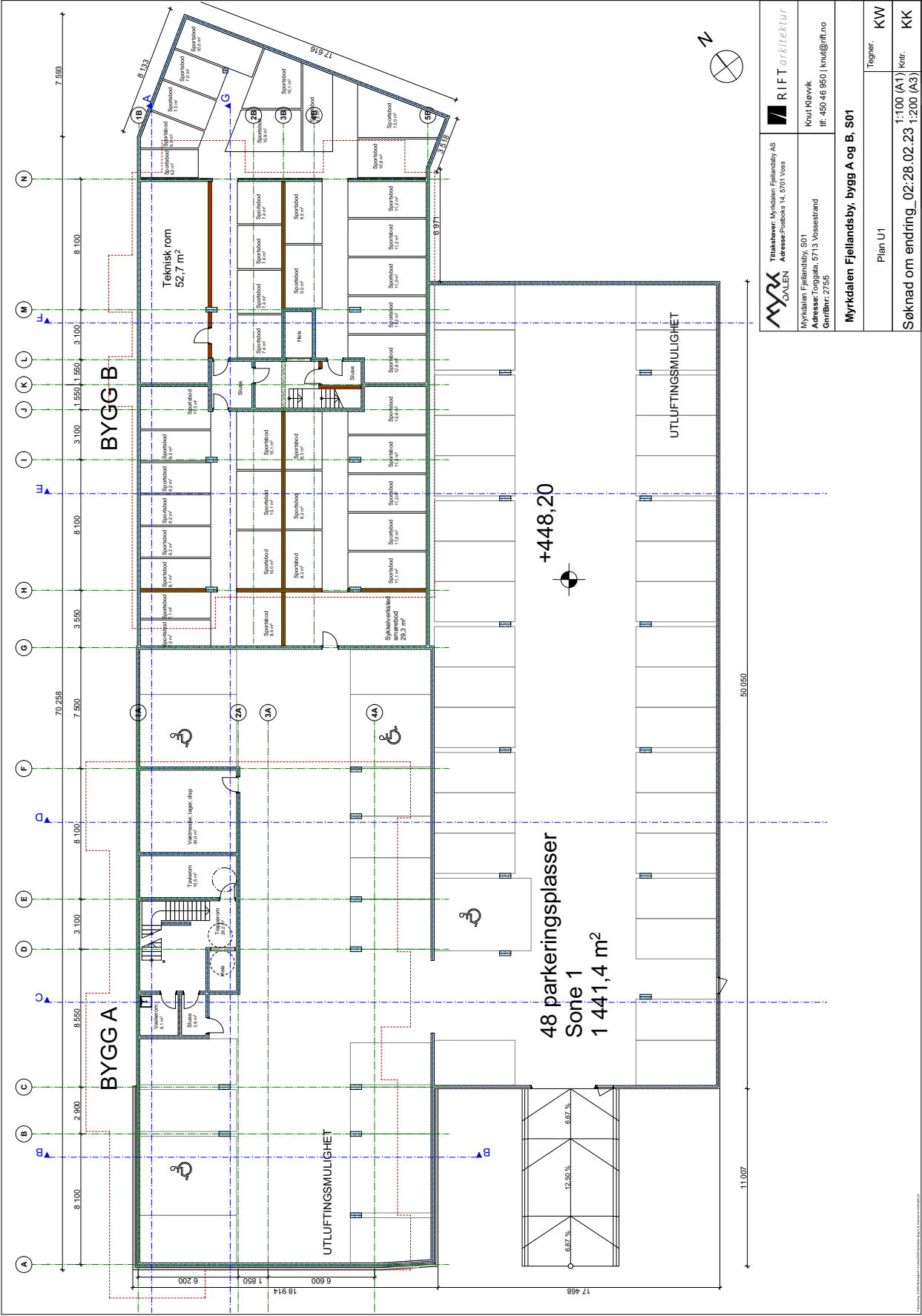
Innsenderens underskrift

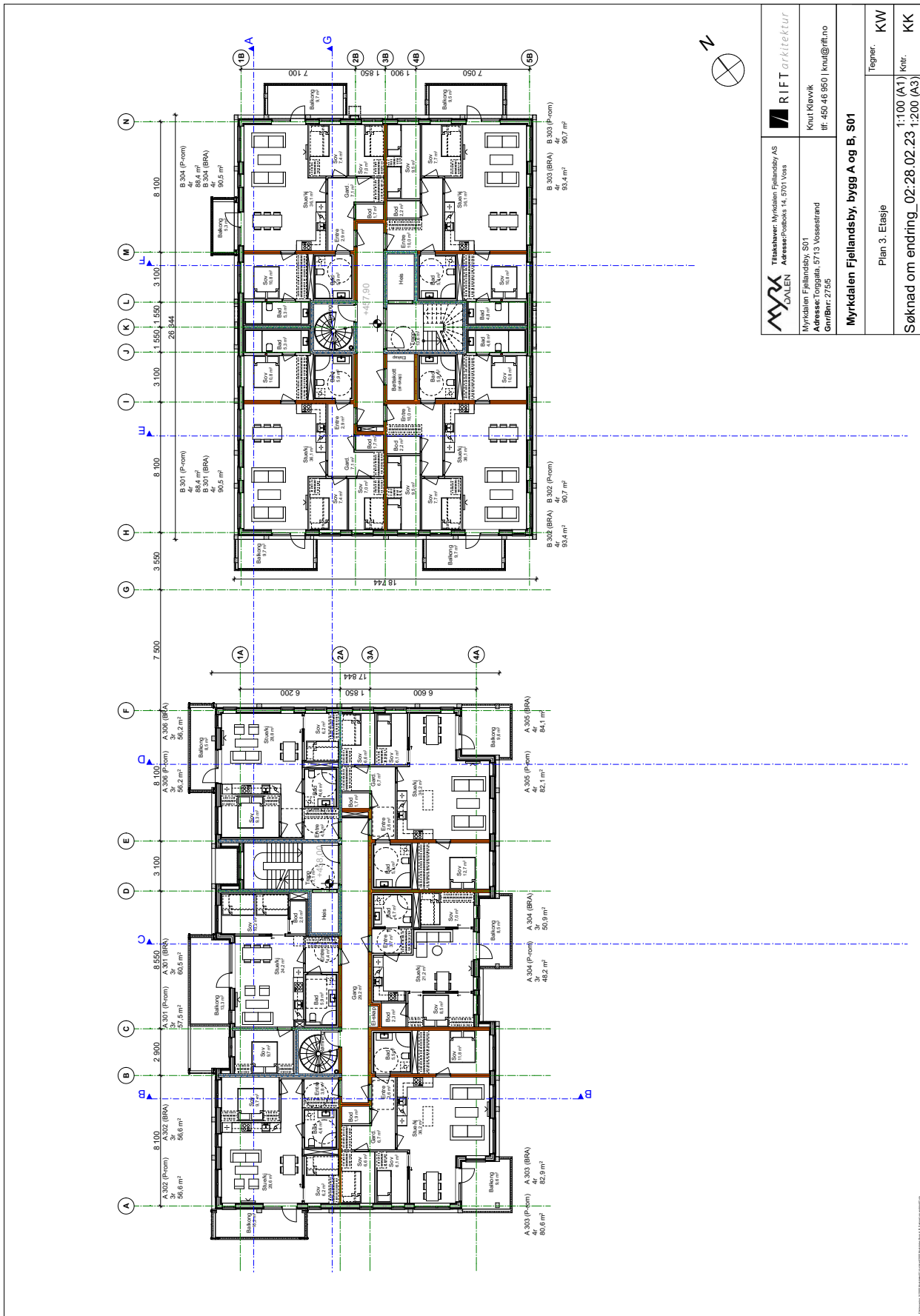


 Voss herad		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JplID: 24/44011		
Ansvarleg søkjar: Rift Arkitektur AS Fridtjof Nansens vei 19 0369 OSLO		Tiltakshavar: Myrkdalen Fjellandsby AS Postboks 14 5701 VOSS		
Ferdigattest er gjeve for				
Adresse : Torggata 1 & 3		Gardsnr. 275	Bruksnr. 38, 39 & 40	Festennr.
		Seksjonsnr.		
Type tiltak/bygning Fritidsblokk				
Tal piper: 3				
Vedtaksdato 19.12.2024	Saksnr 23/2366			
Dato for søknad om ferdigattest:		18.11.2024		
Gjennomføringsplan datert:		15.11.2024		
Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastsett jf. § 20-1/20-2 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.				
Merknader: - Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet. - Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket. - Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av pbl. - Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget. - Me gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka. - Vedtaket kan klagast på, jf. Pbl. § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. Ei eventuell klage må leggjast fram skriftleg til heradet innan tre veker etter at vedtaket er motteke, jf. Forvaltningsloven § 29.				
Stad	Dato	Underskrift		









Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 06.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	275	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Torggata 1, 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
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- | | |
|----------------------------------|---|
| ❗ Kommuneplaner under arbeid | ❗ Kommunedelplaner under arbeid |
| ❗ Reguleringsplaner under bakken | ❗ Reguleringsplaner over bakken |
| ❗ 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_oppdater%20r%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 523 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende Områdenavn F
	Delareal 860 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 383 m ² KPHensynsonenavn Om910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	1 311 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn landbruk
KPHensynsonenavn	OM510

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123506024
Navn	Kommunedelplan for Myrkdalen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/979/F%c3%b8resegner%20revidert%20etter%20KST-vedtak.pdf

Delarealer	Delareal 1 383 m ² Arealbruk Senterområde,Framtidig Områdenavn S1
-------------------	---

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352015009
Navn	Detaljreguleringsplan Myrkdalen fjellandsby
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.2017

Delarealer	Delareal 1 077 m ² RPHensynsonenavn H220_1
-------------------	--

Delareal 107 m ² Bestemmelsesområde utforming

Delareal 1 383 m ² Formål Fritidsbebyggelse-konsentrert

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021009
Navn	Detaljreguleringsplan Myrkdalen fjellandsby S1- endring
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

Voss kommune: Seksjon 4621-275/39/0/14



Utskriftsdato: 06.02.2025 15:08

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.

Eiendomsdata (Seksjon)			
Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.11.2024	Arealmerknader	
Oppdatert dato	02.01.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	93/4152	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing Sammenslåing	23.12.2024 29.11.2024	A-sak 24/10433	Tinglyst 23.12.2024	275/39 (675,1), 275/39/0/1, 275/39/0/2, 275/39/0/3, 275/39/0/4, 275/39/0/5, 275/39/0/6, 275/39/0/7, 275/39/0/8, 275/39/0/9, 275/39/0/10, 275/39/0/11, 275/39/0/12, 275/39/0/13, 275/39/0/14, 275/39/0/15, 275/39/0/16, 275/39/0/17, 275/39/0/18, 275/39/0/19, 275/39/0/20, 275/39/0/21, 275/39/0/22, 275/39/0/23, 275/39/0/24, 275/39/0/25, 275/39/0/26, 275/39/0/27, 275/39/0/28, 275/39/0/29, 275/39/0/30, 275/39/0/31, 275/39/0/32, 275/39/0/33, 275/39/0/34, 275/39/0/35, 275/39/0/36, 275/39/0/37, 275/39/0/38, 275/39/0/39, 275/39/0/40, 275/39/0/41, 275/39/0/42, 275/40 (-675,1)
Seksjonering Seksjonering	23.10.2024 23.10.2024	24/5861-9	Tinglyst 21.11.2024	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYRKDALEN FJELLANDSBY AS S980392732	Hjemmelshaver (H) 1/1	Torggata 14 5713 5713 VOSSESTRAND	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Torggata 1	H0304	275/39/0/14	50,9	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Torggata 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5713 VOSSESTRAND	Kirkesogn	07080202 Vinje
Grunnkrets	905 Myrkdalen	Tettsted	
Valgkrets	5 Vossestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	301019534		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	27.11.2024
---	-----------	--	-------------------------------------	-------------------	------------

1: Bygning 301019534: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 27.11.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	2729,1
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2729,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	621
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.12.2021	22.02.2022
Endre bygningsdata	22.02.2022	22.02.2022
Igangsettingstillatelse	02.05.2023	03.05.2023
Endre bygningsdata	01.09.2023	01.09.2023
Endre bygningsdata	23.10.2024	23.10.2024
Ferdigattest	27.11.2024	29.11.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Torggata 1	H0304	275/39/0/14	50,9	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	105,7	105,7	0	0	0
H04	0	0	374,6	374,6	0	0	0
H03	0	0	366,8	366,8	0	0	0
H02	0	0	310,4	310,4	0	0	0
H01	0	0	330	330	0	0	0
U01	0	0	620,8	620,8	0	0	0
U02	0	0	620,8	620,8	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 275/39

Bruksnavn		Beregnet areal	1382,8
Etablert dato	01.09.2023	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	07.01.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne

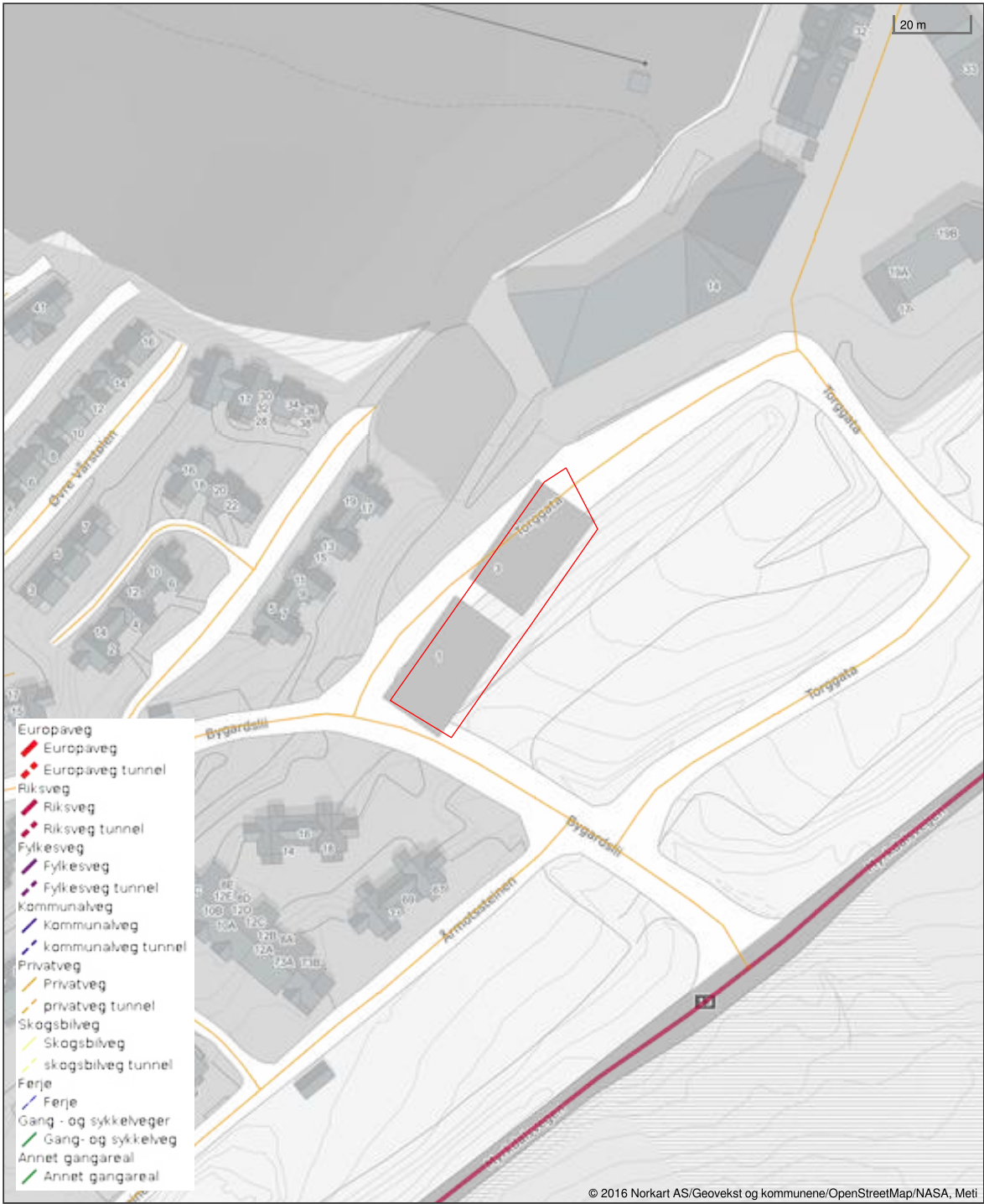
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☒ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
-
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:
-

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6749323.76	363635.12		Ja	1382.8	

Vegstatuskart for eiendom 4621 - 275/39//

Utskriftsdato: 06.02.2025



Voss herad
Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 06.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	275	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Torggata 1, 5713 VOSSESTRAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Eiendomsskatt	1 197,00 kr
Sum	1 197,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 06.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	275	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Torggata 1, 5713 VOSSESTRAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Skredrapport

Eiendom	4621 275/39			
Utskriftsdato	06.02.2025	Antall datasett	5	

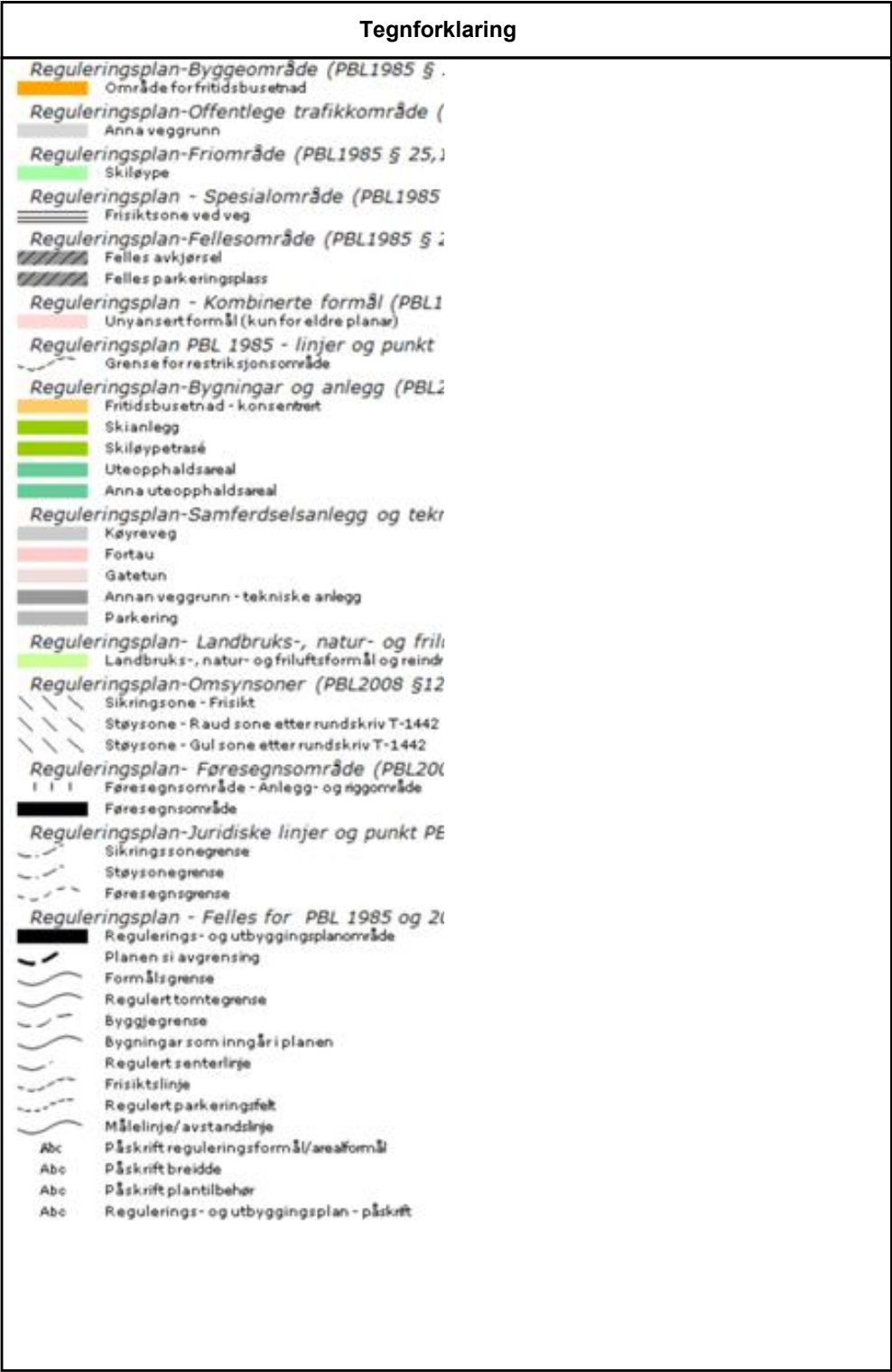
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord og flomskred
 - Faresonekart for skred i bratt terreng
 - Snøskred - aktsomhetsområder
- Aktsomhetskart for steinsprang
 - Snø- og steinskred - aktsomhetsområder





Utskriftsdato: 06.02.2025



Oversiktskart for eiendom 4621 - 275/39//



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.

Naturtyper



Eiendom	4621 275/39		
Utskriftsdato	06.02.2025	Antall datasett	6

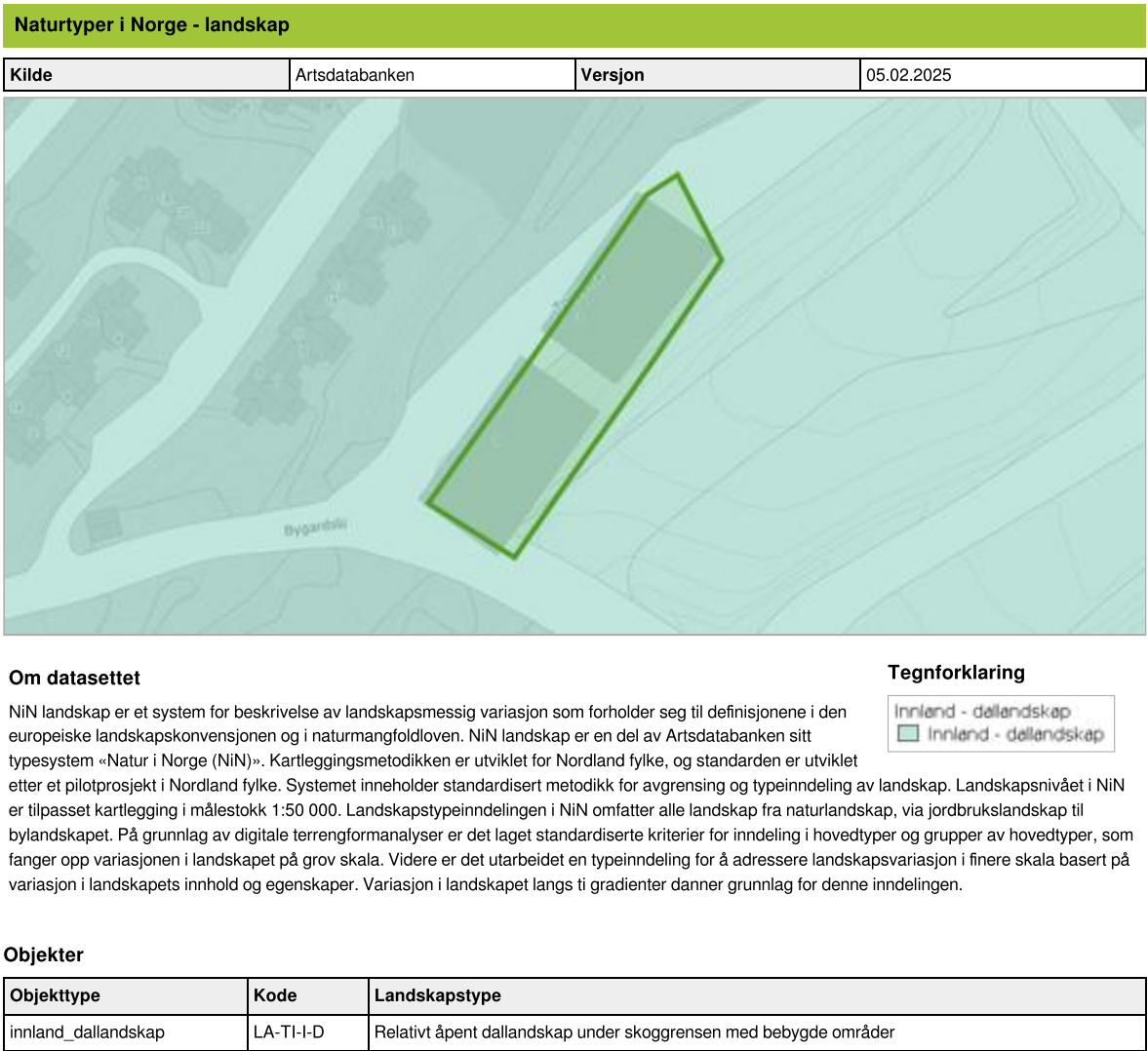
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 Berørte datasett

- ## ! Naturtyper i Norge - landskap

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
 - ✓ Naturtyper på land (NiN)
 - ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
 - ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)



Flom- og støysonerapport



Eiendom	4621 275/39		
Utskriftsdato	06.02.2025	Antall datasett	7

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

7 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Faresonekart for flom
 - Støysoner Avinors lufthavner
 - Støysoner for Forsvarets flyplasser
 - Strategisk støykartlegging veg
- Støykartlegging veg etter T-1442
 - Støysoner for BaneNORs jernbanenett
 - Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442

Utskriftsdato: 06.02.2025



Eiendomskart for eiendom 4621 - 275/39//14



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.

- Eiendomsgr ombviset
 - - - - - Hjelpeinje vegkant
 - - - - - Hjelpeinje fiktiv
 - - - - - Hjelpeinje punktste
 - - - - - Hjelpeinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
 - Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
 - Eiendomsgr mindre nøyaktig >10<=200
 - Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=50
 - Eiendomsgr nøyaktig <= 10
 - Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
 - Grensepunkt mindre nøyaktig
 - Grensepunkt mindre nøyaktig
 - Grensepunkt middels nøyaktig
 - Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
 - Grensepunkt - bolt
 - ✕ Grensepunkt - kors
 - Grensepunkt - rør
 - Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
 - Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 382,80 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6749323,759275	Øst	363635,11798
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6749308,161	363638,308	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,13		
2	6749323,3	363649,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,04		
3	6749337,201	363660,562	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,55		
4	6749345,14	363666,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,02		
5	6749362,441	363679,544	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,56		
6	6749378,83	363671,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,11		
7	6749375,22	363665,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,98		
8	6749348,82	363645,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,33		
9	6749318,86	363622,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,82		

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 nærområdet

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.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

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.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:
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.	• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
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.	• 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.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	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.
Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonсен, 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.	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.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
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.	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	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:

Torggata 1, 5713 Vossestrand. Gnr. 275, bnr. 39, i Voss kommune, oppdragsnr.: 69250008
Megler: Even Lindseth, mobil: 98 23 96 56, 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



Even Lindseth

Partner/ Megler MNEF.
98 23 96 56
el@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Voss

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