

PROAKTIV

Smart leilighet. Hems og
innebygget sovealkove.
Nydelig utsikt

Attraktive Myrkdalen.



MYRKDALSGVEGEN 882



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

Smart og flott leilighet med hems og innebygget sovealkove som gir ekstra soveplasser. Nydelig utsikt. Luftebalkong med utgang fra stuen. Kort vei til skibakkene.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Myrkdalsvegen 882, 5713
VOSSESTRAND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 276, bnr. 174, snr. 11 i
Eierseksjonssameiet Vossestrand
Appartement Bygg 1

Prisantydning: 1.750.000,-

Omkostninger: 46.858,-

Totalpris: 1.796.858,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 1/0

BRA: 23 m²

BRA-i: 23 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering på felles
biloppstillingsplass.

Tomt: 2568 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.295,-

Felleskostnader inkl.: Internett, strøm
fellesområder, renovasjon, rengjøring
fellesområde, brøyting og mindre
vedlikeholdsplikter.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
40	41	60	67
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring	Tegninger
75	100	119	126
Seksjonering	Reguleringsplaner	Energiattest	Budskjema



”

"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."

Eiendomsmegler MNEF: **Sirianne Voie Brochmann**



Sirianne Voie Brochmann

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 900 73 911

E-post: svb@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Velkommen til Myrkdalsvegen 882

Praktisk og flott leilighet i 3.etasje i Vossestrand Hotel. Leiligheten har innebygget sovealkove med vindu samt smarte hemser som gir 3 ekstra soveplasser.

Den har enkel adkomst med parkering utenfor bygget og heis opp til leiligheten i 3.etasje.

Leiligheten inneholder stue/kjøkken, bad, hems og sovealkove.

Leiligheten har en fransk balkong med utgang fra stuen. I samme etasje som hotellet er det en egen bod med plass til alt av ski og utstyr en trenger for aktive dager på fjellet. En kan også benytte seg av skistallen på hotellet.

Eiendommen ligger ca. 500 meter fra skibakkene i Myrkdalen. Totalt er det 22 løyper fordelt etter forskjellig vanskelighetsgrad.

Eiendomsmegler MNEF **Sirianne Voie Brochmann**

«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: VOSSESTRAND / Område: Myrkdalen

Med en ny fritidsbolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på.

Beliggenhet

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Vossestrand hotel Linje 810, 970	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Kløve stasjon Linje R40	27 min 🚗 29 km
✈️ Bergen Flesland	2 t 4 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 9.5 km
Joker Haugsvik Søndagsåpent	17 min 🚗 18.9 km

SPORT

🏐 Voss Fjellandsby - Myrkdalen - Sandv... Sandvolleyball	9 min 🚶 0.7 km
🏐 Myrkdalen skule Aktivitetshall	5 min 🚗 3.4 km
🏊 MOVA Myrkdalen	3 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det finnes flere andre anlegg i fjellandsbyen, bla. terrengpark, Årmotslia med lysløype og skiskytterarena, hoppbakke og freestyle arenaområde. Fra Myrkdalen er det ikke langt til Vikafjellet, her kan en gå lange turer på ski og til fots i flott terreng. Myrkdalen er en helårsdestinasjon med fantastiske naturopplevelser også om sommeren.

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

Her kan en gå fantastiske turer, ta sykkel fatt i terrengpark eller stisykling, fiske i fjellvann, plukke multer og blåbær. Like ved ligger også treningssentret Nr1 Fitness Myrkdalen Express med alt man trenger for å gjennomføre en god kondisjons- eller styrkøkt. Se nærmere Myrkdalen.no for mer informasjon.

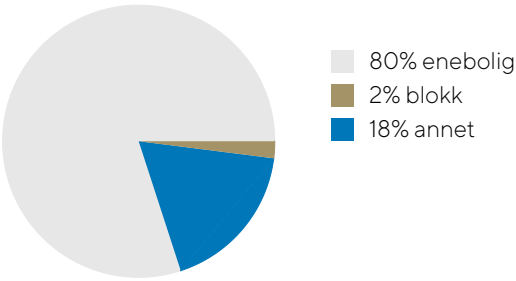
Voss som destinasjon har et bredt aktivitetstilbud med bl.a. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, vindtunnel, bading i elv og vann, svømmehall, samt et mangfold av luftsportsaktiviteter. Bygden har et sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud.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

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



Adkomst
Fra Bergen kjører en til Voss, og videre til Vinje. På Vinje tar en til venstre i rundkjøringen og følger veien mot Myrkdalen ca. 10 km. Ta til venstre inn til Vossestrand Hotel. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE



SKOLER	
Vossestrand barne- og ungdomsskule (1-1...	11 min 11.2 km
Voss vidaregåande skule	27 min
Voss gymnas	33 min 30.3 km

BARNEHAGER	
Sundve Fus barnehage (0-5 år)	12 min 11.4 km
Hauge barnehage (1-5 år)	18 min 19.1 km
Skulestad barnehage (1-5 år)	25 min 26.5 km



VELKOMMEN TIL MYRKDALSVEN 882

Parkering

Parkering på felles biloppstillingsplass.

Tomtestørrelse

2 568 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt som er felles for begge sameier.

Byggemåte

Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, takteking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Vedlikehold og ettersyn av vindu og balkongdører er den enkelte eiers ansvar å følge opp. Ved større skader som fukt og råte må dette tas opp med styre. Teknisk utstyr er ikkje funksjonsprøvd. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør (35dB, B30/B30S) 2-fløya altandør med glass. Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malte takplater. Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører. El-anlegg med automatsikringer. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av støpejern. Mekanisk avtrekk fra bad og stue/kjøkken/gang, styrt via ventilator på kjøkken. Ventil i vegg i stue.

Selger har rekvirert tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag på alvorlige avvik.

TILSTANDSGRADER:

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 6 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv; Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

TEKNISK GJENNOMGANG



STUE OG KJØKKEN I ÅPEN LØSNING



Boligen har fått følgende TG2:

Tekniske installasjoner > Vannledninger; Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank; Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling; Merker i overflater etter tidligere installasjoner.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt; Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning; Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Kjøkken > 3. Etasje > Gang/stue/kjøkken/sovekalkove > Avtrekk; Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt på mekanisk avtrekk fra bad og stue/kjøkken som er styrt via ventilator på kjøkken.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom; Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Onsdag, 28. januar 2026)

Bygningssakskyndiges befaringsdato

Onsdag, 28. januar 2026

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten inneholder gang, stue og kjøkken i åpen løsning, bad, sovealkove og hems. I kjeller disponerer leiligheten en egen bod med plass til alt av ski og utstyr en trenger for aktive dager på fjellet. En kan også benytte seg av skistallen på hotellet.

Vossestrand Hotel tilbyr en rekke fasiliteter som en kan benytte innenfor hotellets åpningstider samt fine fellesarealer, bar og spisesal, samt biljardbord ol.

Gode utleie muligheter, samt kort vei til skibakken og vakker natur sommer som vinter.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 23 kvm

Total BRA: 23 kvm

Ikke målbare arealer

4 m2

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Leiligheten har en praktisk gang med gode muligheter for å henge fra seg og sette bort ytterklær og sko. Gangen er lys og trivelig og det gjennomgående lyset fra de store vinduene og balkongdøren i enden av stuen, gjør det ekstra trivelig å komme inn .

Til venstre for gangen har du badet som er praktisk utnyttet med speilskap og skap under den nedfelte servanten. Gulvet er flislagt med varmekabler og veggene har lyse fliser som står i stil til det litt mørkere gulvet. Det er dusjkabinett og vegghengt toalett i rommet.

Stue og kjøkken er i åpen løsning. Her er plassen meget godt utnyttet og et stort spisebord innbyr til gode måltider etter en dag i bakken. Kjøkkenet er lyst med slette fronter og har oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. På stuen er det plassert en flott sovesofa i en nydelig kosekrok. Perfekt for en god bok eller bare ganske enkelt for å nyte utsikten. På varme dager kan dørene til den franske balkongen åpnes og sola kan virkelig nytes.

Opprinnelig hadde leilighetens en sovealkove i åpen løsning, men denne er nå innebygget og fungerer som soverom. Det er vindu i rommet. Endringen er ikke omsøkt. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

GANG M/
GJENNOMGÅENDE LYS.



STUE



Det smarteste ved hele leiligheten er de 2 hemsene med tilgang fra stuen. De er stilfullt laget med flott spilevegg slik at du kan sove trygt og godt. Er det barn i familien vil de garantert elske å tilbringe tid her i tillegg til at du har ekstra soveplasser.

I 1. etasje disponerer leiligheten en egen bod med plass til alt av ski og utstyr en trenger for aktive dager på fjellet. I tillegg tilbyr Vossestrand Hotel en rekke fasiliteter som en kan benytte innenfor hotellets åpningstider samt fine fellesarealer, bar og spisesal, samt biljardbord ol.

Energimerke

Lys grønn C

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



KJØKKEN



SMART INNREDET
LEILIGHET





SOVEPLASSER



LUFTEBALKONG MED
UTGANG FRA STUEN.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



EDIA

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Sameiet består av 11 seksjoner hvorav 1 næringsseksjon og 10 fritidsboligseksjoner.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiets økonomi:
Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling. Årsresultatet viser et overskudd på 12.908,- og en egenkapital på 32.839,-.

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Forretningsfører

Fadnes Rekneskap AS

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men styret skal orienteres om ny eier.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind
Polisenummer2182177/78

Formuesverdi sekundær

483.153,- for 2024

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Eiendomsskatt

1.382,- for 2026

Vannavgift

2.063,- for 2025

Andre utgifter

Øvrige årlige utgifter:
Felleskostnader 15.540,-
Forsikring 2.700,-
Renseanlegg 10.000,-
Sum 28.240,-
I tillegg er det brukt ca. 2200 Kwh i strøm.

Kjerneinformasjon



Diverse

Sovealkoven er tatt i bruk som soverom. Bruksendring fra sovealkove til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger bygge godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/276/174/11:
07.12.2006 - Dokumentnr: 611685 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 26/449

01.01.2020 - Dokumentnr: 276626 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:276 Bnr:174 Snr:11

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

Regulerings- og arealplaner

Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HSTvedtak.pdf

Delarealer Delareal 210 m
KPHensynsonenavnOm910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Delareal 210 m
Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende OmrådenavnF

Delareal 210 m
KPAngittHensyn Hensyn landbruk
KPHensynsonenavnOM510

Delareal 118 m
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Id 123506024
Navn Kommunedelplan for Myrkdalen
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 10.02.2010
Endringer vedtatt i Voss Heradstyre den 4.9.2025, sak 89/25.
Se endringene vedlagt salgsoppgaven.
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/7256/Gjeldande%20f%c3%b8resegner_endret%20etter%20HST%20vedtak%2004092025.pdf

Delarealer Delareal 210 m
Arealbruk Senterområde,Framtidig OmrådenavnS1

Id 123510003
Navn Voss Fjellandsby (S1)_Områdeplan
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 16.06.2011
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1308/Revidert%20planhefte%20med%20f%c3%b8resegner%2010.06.11.pdf>

Delarealer Delareal 210 m
Formål Hotell/overnatting
Feltnavn H

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Eier av hotellet er behjelpelig og ordner med utleie om det er ønskelig å leie ut leiligheten når den ikke er i bruk.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

1.796.858,-

Omk. kjøper beskrivelse

1 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
2 018,00 (Overdragelse forretningsfører)

46 858,00 (Omkostninger totalt)

1 796 858,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Ann Elin Hansen
Arild Magnus Clausen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 93 730,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. (Flett frase "meglers vederlag" her)

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Beliggenhet

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

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

Det finnes flere andre anlegg i fjellandsbyen, bla. terrengpark, Årmotslia med lysløype og skiskytterarena, hoppbakke og freestyle arenaområde. Fra Myrkdalen er det ikke langt til Vikafjellet, her kan en gå lange turer på ski og til fots i flott terreng. Myrkdalen er en helårsdestinasjon med fantastiske naturopplevelser også om sommeren.

Her kan en gå fantastiske turer, ta sykkelen fatt i terrengpark eller stisykling, fiske i fjellvann, plukke multer og blåbær. Like ved ligger også treningssentret Nr1 Fitness Myrkdalen Express med alt man trenger for å gjennomføre en god kondisjons- eller styrkøkt Se nærmere Myrkdalen.no for mer informasjon.

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

Felleskostnader pr. mnd

1.295,-

Felleskostnader inkluderer

Internett, strøm fellesområder, renovasjon, rengjøring fellesområde, brøyting og mindre vedlikeholdsplikter.

Dato salgsoppgave
12.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
- VOSS kommune
- gnr. 276, bnr. 174, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 23 m² BRA-i: 23 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 Rapportdato: 09.02.2026 Oppdragsnr.: 18970-2028 Referansenummer: TZ3356
Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

Norsk takst

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

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

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

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



Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen

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



Oppdragsnr.: 18970-2028

Befaringsdato: 28.01.2026

Side: 2 av 19

Oppdragsnr.: 18970-2028

Befaringsdato: 28.01.2026

Side: 3 av 19

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2028

Befaringsdato: 28.01.2026

Side: 4 av 19

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har opprinneleg hovudkonstruksjon frå byggeår, 1977 med tilbygg frå 2006 og ombygd i 2008
Eigar har hatt leiligheita sidan 2015

Våtrom frå 2006 det vil sei alder 20 år
Rettspraksis tilseier at våtrom har levetid på 15 år

El-anlegg med automatsikringer

Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, taktekking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt
Vedlikehold og ettersyn av vindu og balkongdører er den enkelte eiers ansvar å følge opp. Ved større skader som fukt og råte må dette tas opp med styre

Teknisk utstyr er ikkje funksjonsprøvd

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

Sjå rapporens innhold for meir informasjon om boligen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør (35dB, B30/B30S) 2-fløya altandør med glass

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innwendige tak har malte plater.

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

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innwendig har boligen malte glatte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Badet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett og nedfelt servant med underskap. Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malte takplater.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk (mekanisk avtrekk som er styrt frå kjøkken)
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Det er målt motfall til sluk 2mm/m ved sluk
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk, styrt via avtrekk på kjøkken
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Vask i stålbeslag

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Mekanisk avtrekk fra bad og stue/kjøkken, styrt via ventilator på kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern.
Mekanisk avtrekk fra bad og stue/kjøkken/gang, styrt via ventilator på kjøkken
Ventil i vegg i stue

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.
Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.
Varmtvannstanken er på 78 liter og er montert i skap på kjøkken

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW.
Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik

Oppdragsnr.: 18970-2028

Befaringsdato: 28.01.2026

Side: 5 av 19

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren. Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten bety

Sikringskap med automatsikringer

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Selveier fritidsbolig (leilighet)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger erm ikke fremlagt

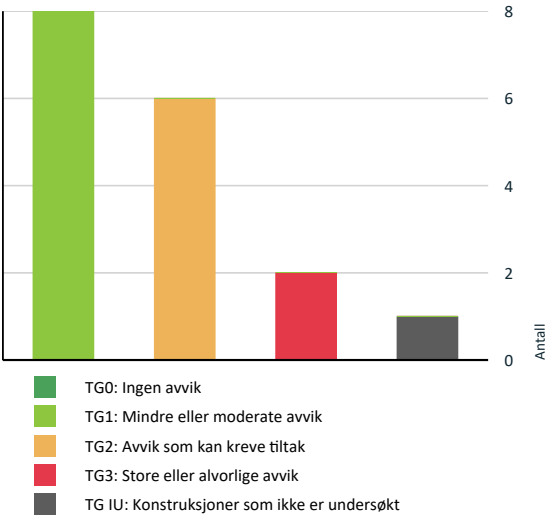
Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



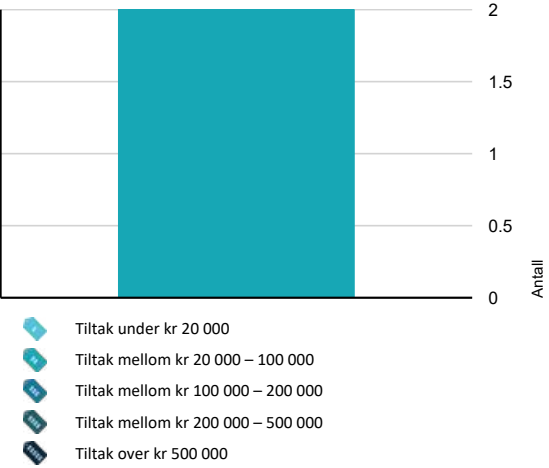
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

Derfor kan det ikke garanteres at bygningsdelene som er skjult av inventar, er fri for avvik. Eventuelle skader, feil eller mangler bak slike hindringer vil ikke være beskrevet i rapporten. Det oppfordres til en grundigere undersøkelse av disse områdene dersom det er mistanke om problemer

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

Kjøkken > 3. Etasje > Gang/stue/kjøkken/sovekalkove > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Benyttes av eigar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
2006	Tilbygg
2008	Ombygging

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen.
Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Årstall: 2006

Kilde: Eier

TG 1 Dører

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

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



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

Badet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett og nedfelt servant med underskap. Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malte takplater.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk (mekanisk avtrekk som er styrt frå kjøkken)

Årstall: 2006

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker i overflater etter tidligere installasjoner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

3. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Det er målt motfall til sluk 2mm/m ved sluk

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, styrt via avtrekk på kjøkken

Årstall: 2006 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN/SOVEKALKOVE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vask i stålbeslag

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.



Røropplegg i skap under vas

3. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN/SOVEKALKOVE

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter. Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 78 liter og er montert i skap på kjøkken

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren. Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten bety

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Selveier fritidsbolig (leilighet)

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

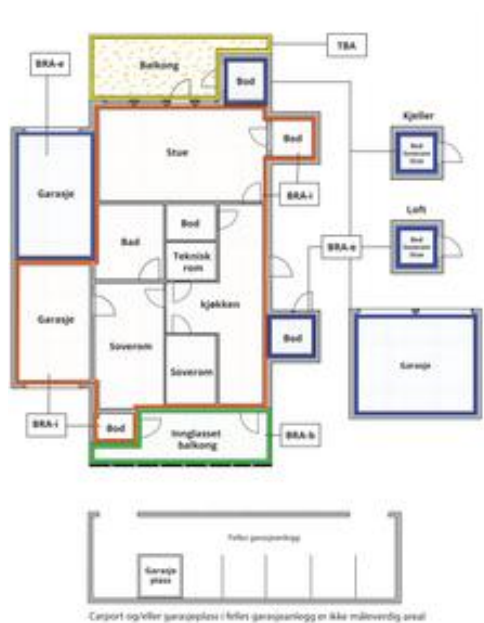
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	23			23		4	27
SUM	23					4	27
SUM BRA	23						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, gang/stue/kjøkken/sovekalkove		

Kommentar

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

Det er to hemser over del av leiligheita, tilkomst via bratt tre stige/trapp

Bod disponert fellesareal er ikkje medrekna i arealoppstilling for leiligheita pga måleregler for fellesareal
Bod i 1. etasje, areal 0,8 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger erm ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	276	174		11	210 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Myrkdalsvegen 882

Hjemmelshaver

Hansen Ann Elin, Clausen Arild Magnus

Kommentar

Tomt er felles

Eierandel

26 / 449

Organisasjonsnr

997391330

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Privat.
Myrkdalen Vassverk

Tilknytning avløp

Privat.
Myrkdalen Renseanlegg

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eigande tomt som er felles for sameige

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	2182177/2182178			
Kommentar				

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2028

Befaringsdato: 28.01.2026

Side: 18 av 19

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 18970-2028

Befaringsdato: 28.01.2026

Side: 19 av 19

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TZ3356>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND

03 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Myrkdalsvegen 882

Postadresse

Myrkdalsvegen 882

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Boligen har vært benyttet som fritidseiendom av eier og har vært lite brukt.

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 2182177 og 2182178.

Informasjon om selger

Selger

Clausen, Arild Magnus

Selger

Hansen, Ann Elin

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.

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

60

MYRKDALSGVEGEN 882

PROAKTIV.NO

61



Rør

11

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Eiendommen er tilknyttet Myrkdalen Vassverk og Myrkdalen Renseanlegg

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

Vedlegg

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 4

62MYRKDALSGVEGEN 882

PROAKTIV.NO63



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 35376740

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hansen, Ann Elin	2026-02-03	Clausen, Arild Magnus	2026-02-03
Identification		Identification	
 Hansen, Ann Elin		 Clausen, Arild Magnus	

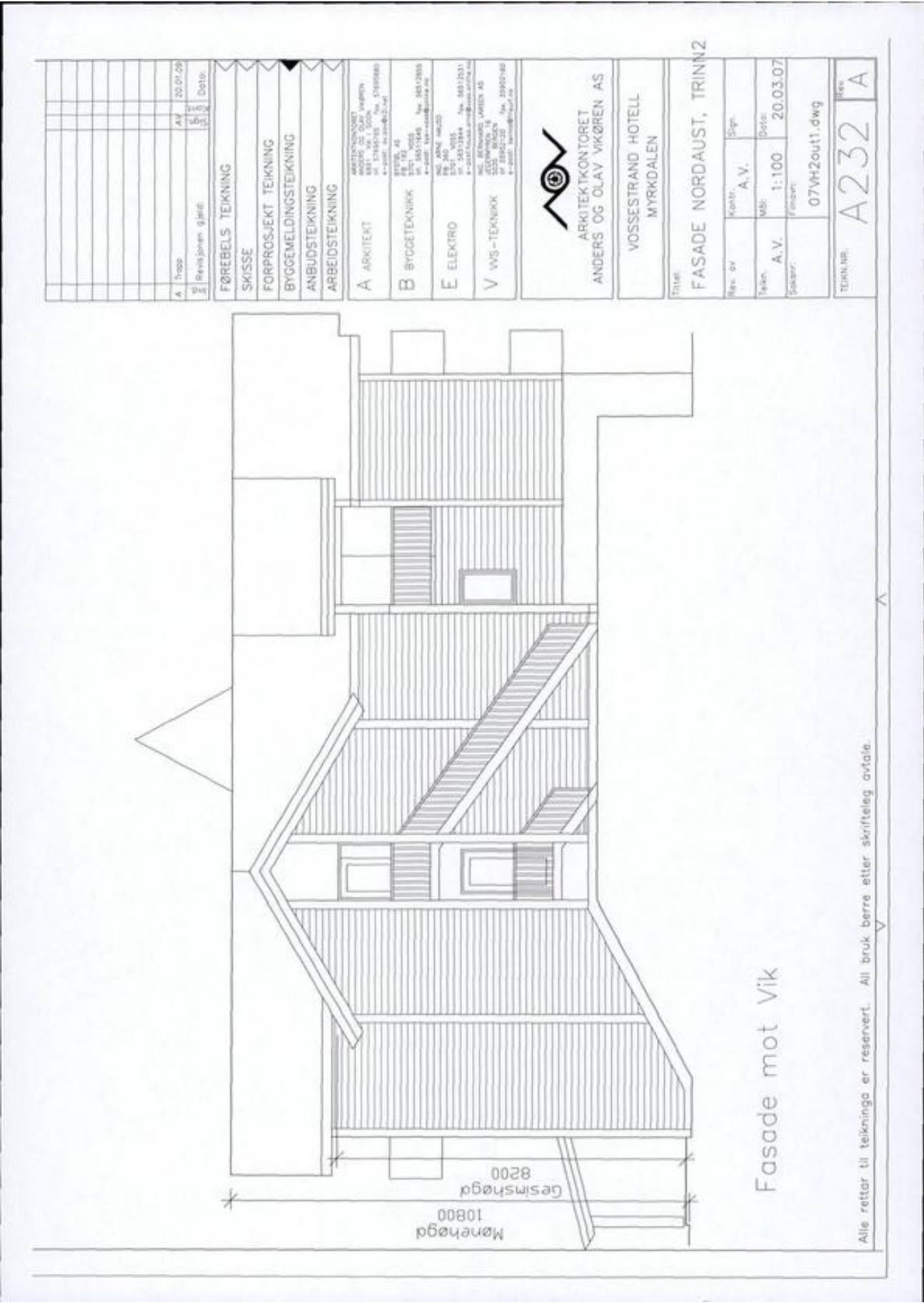
Egenerklærings skjema

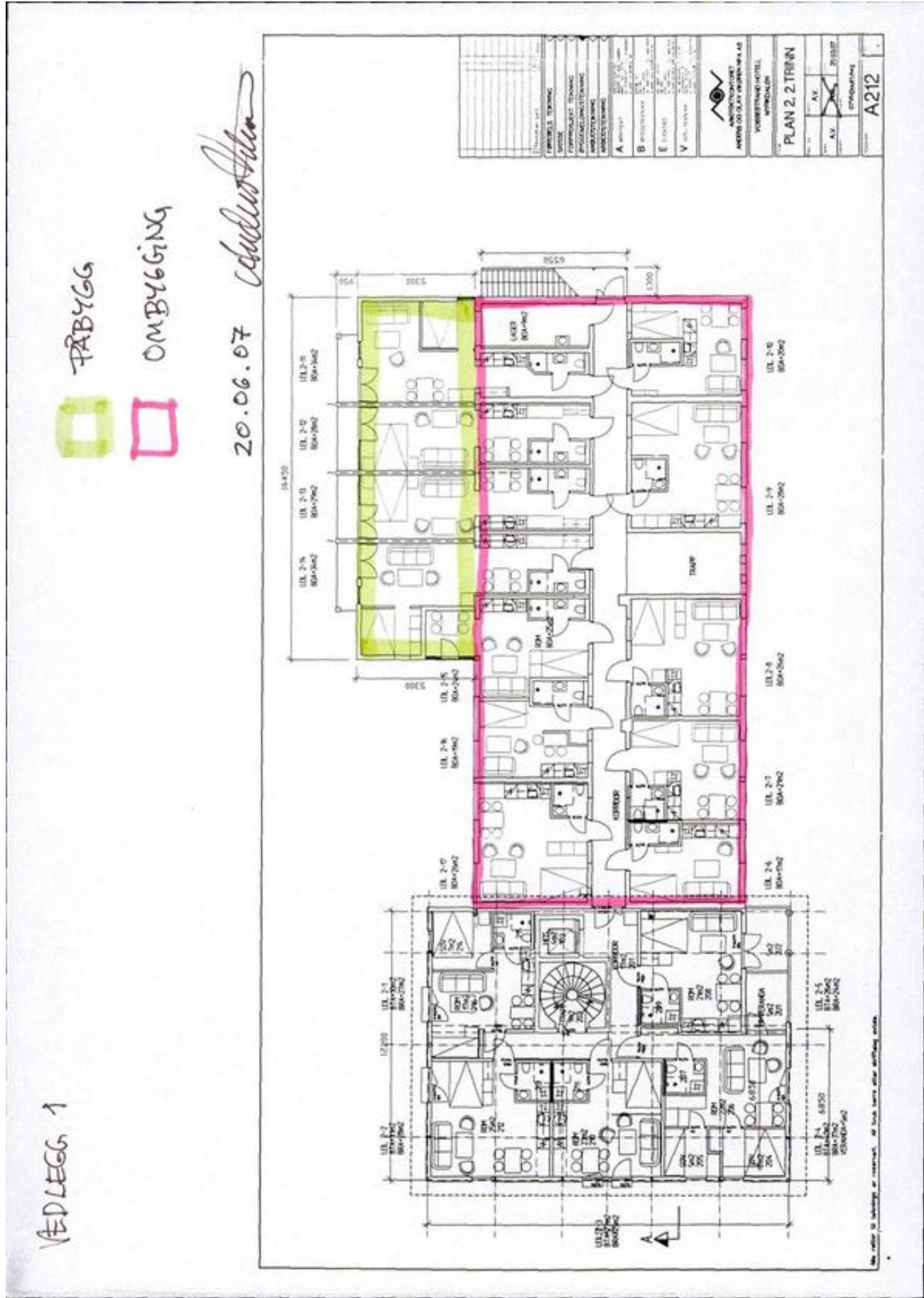
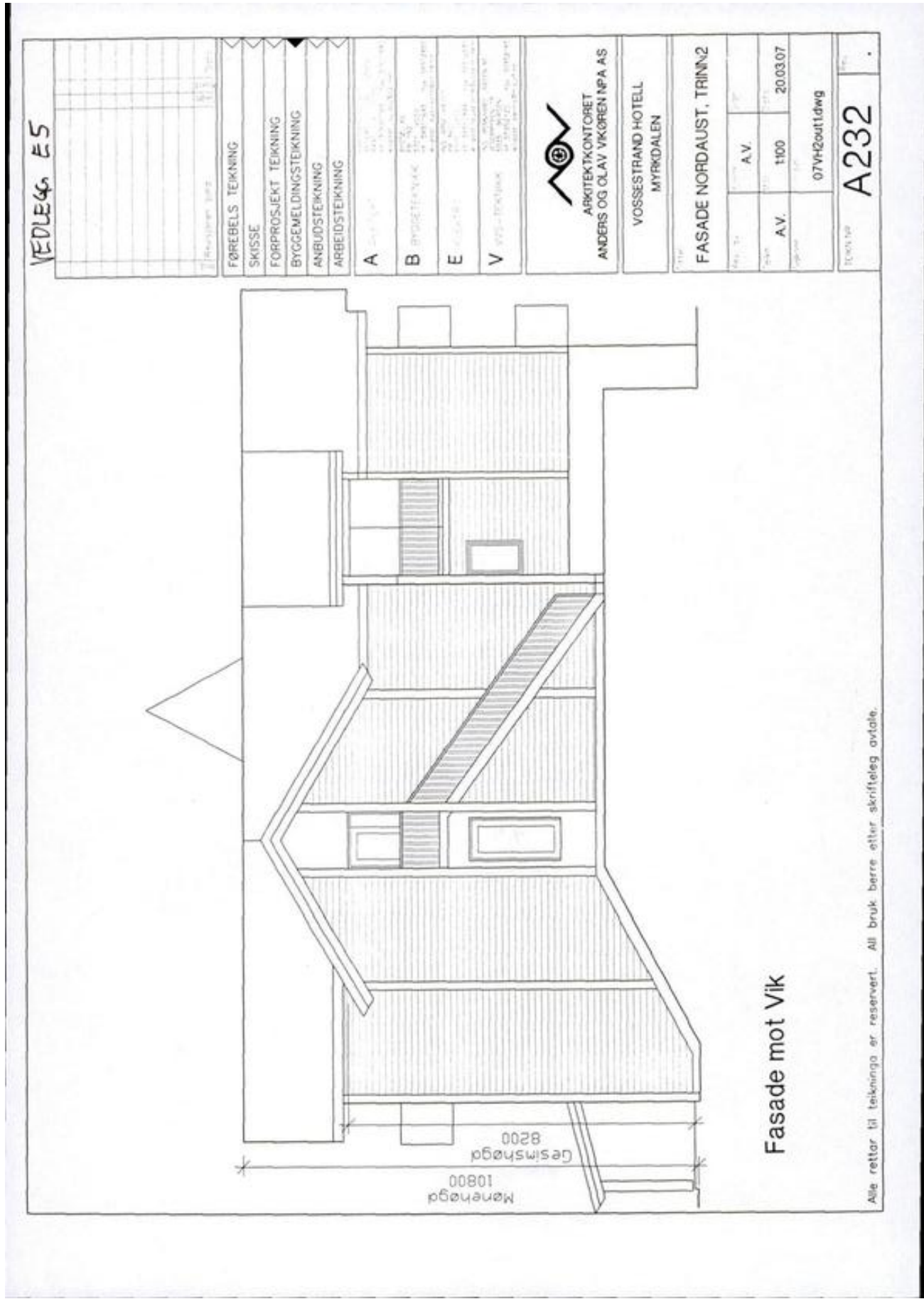
Signed by:

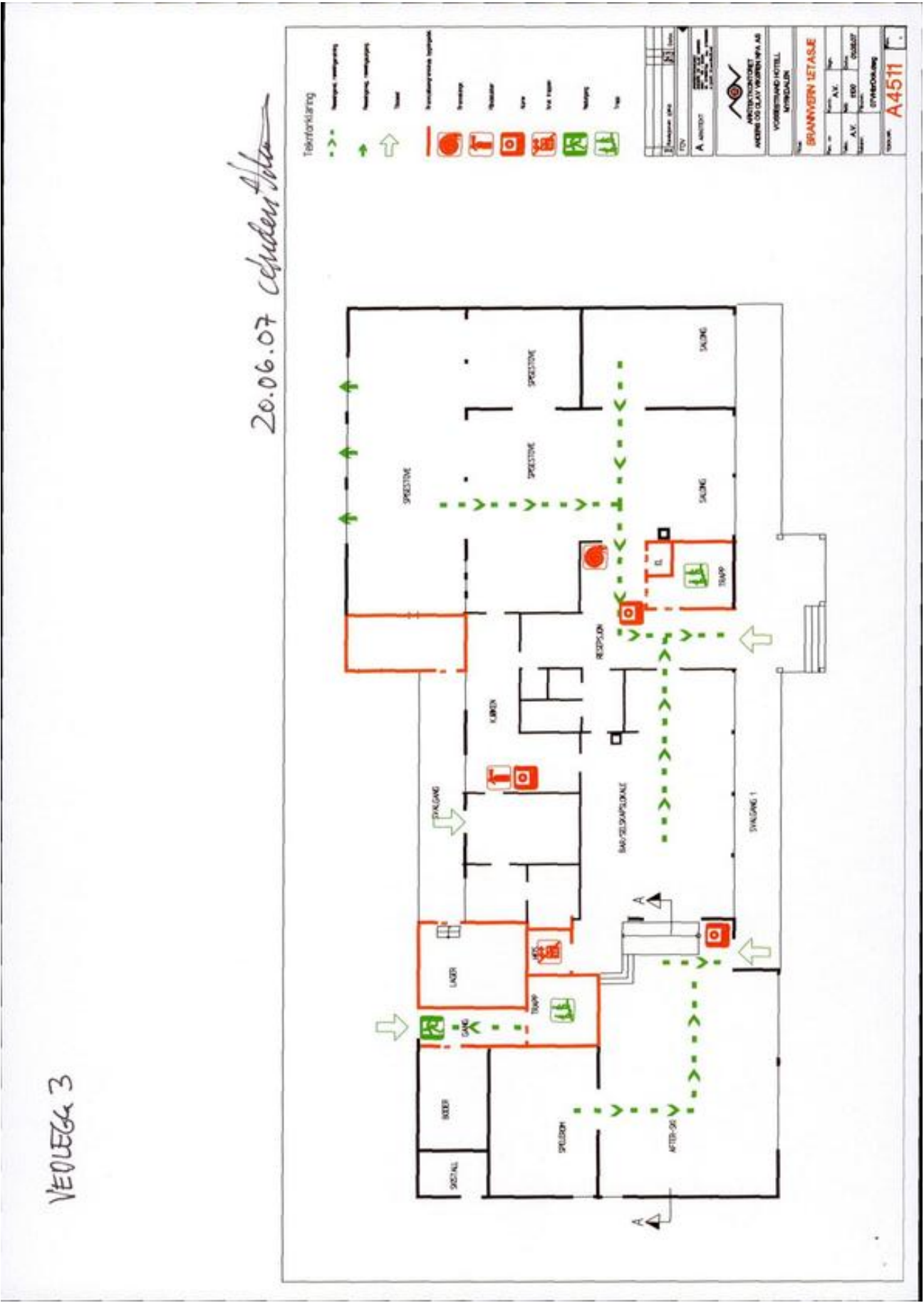
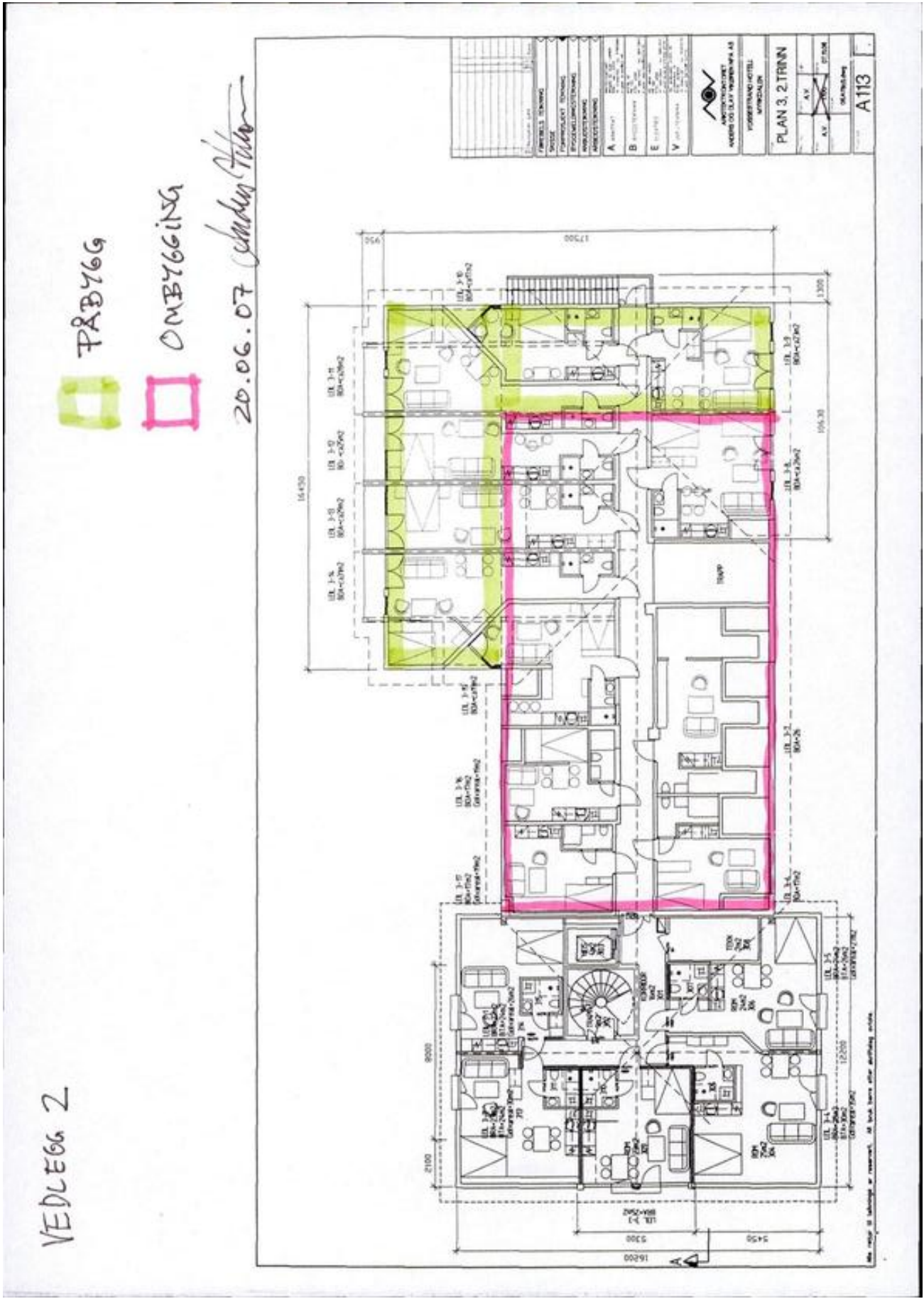
Hansen, Ann Elin
Clausen, Arild Magnus

03/02-2026
11:49:48
03/02-2026
09:16:10

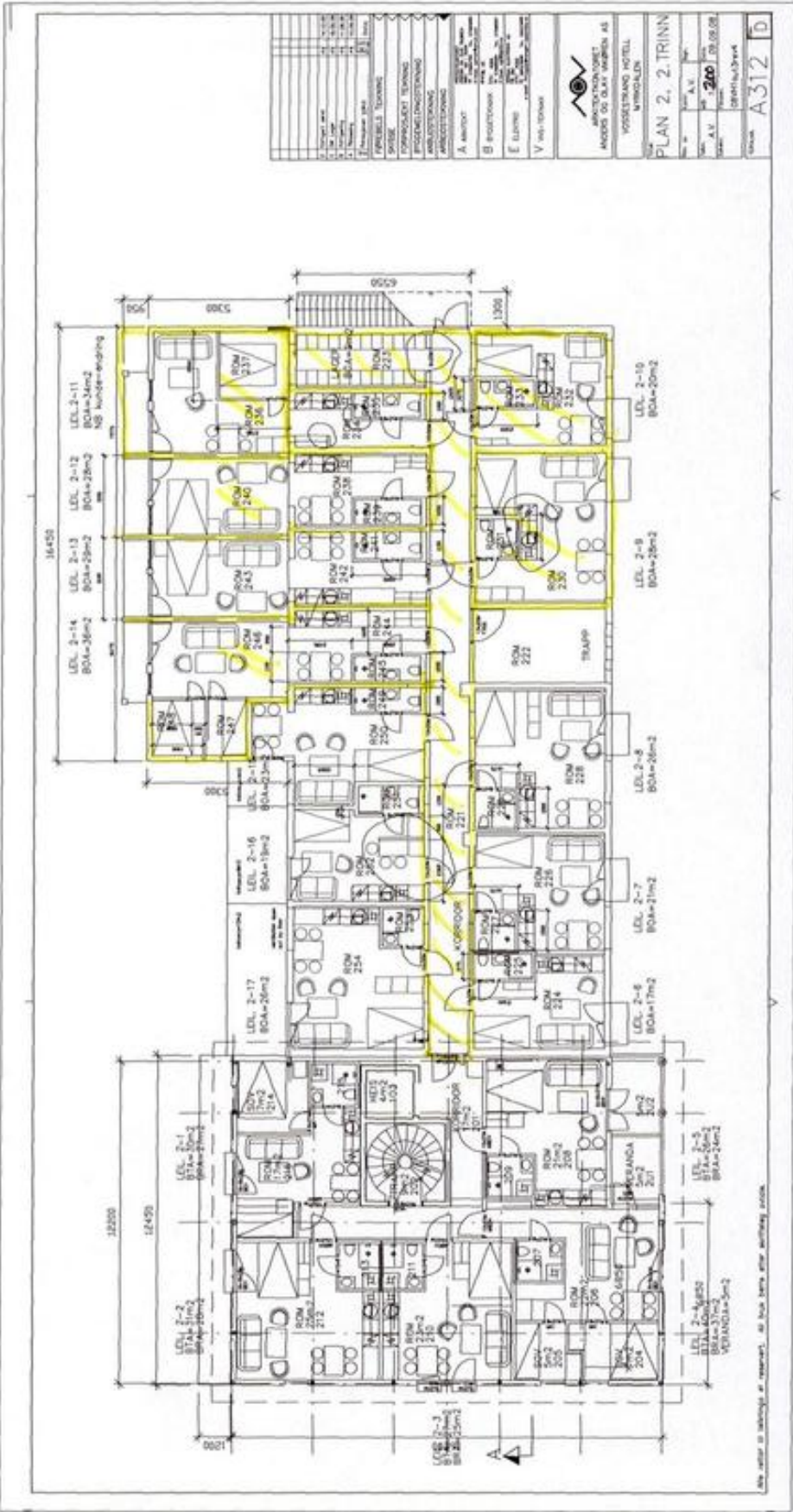
BANKID
BANKID



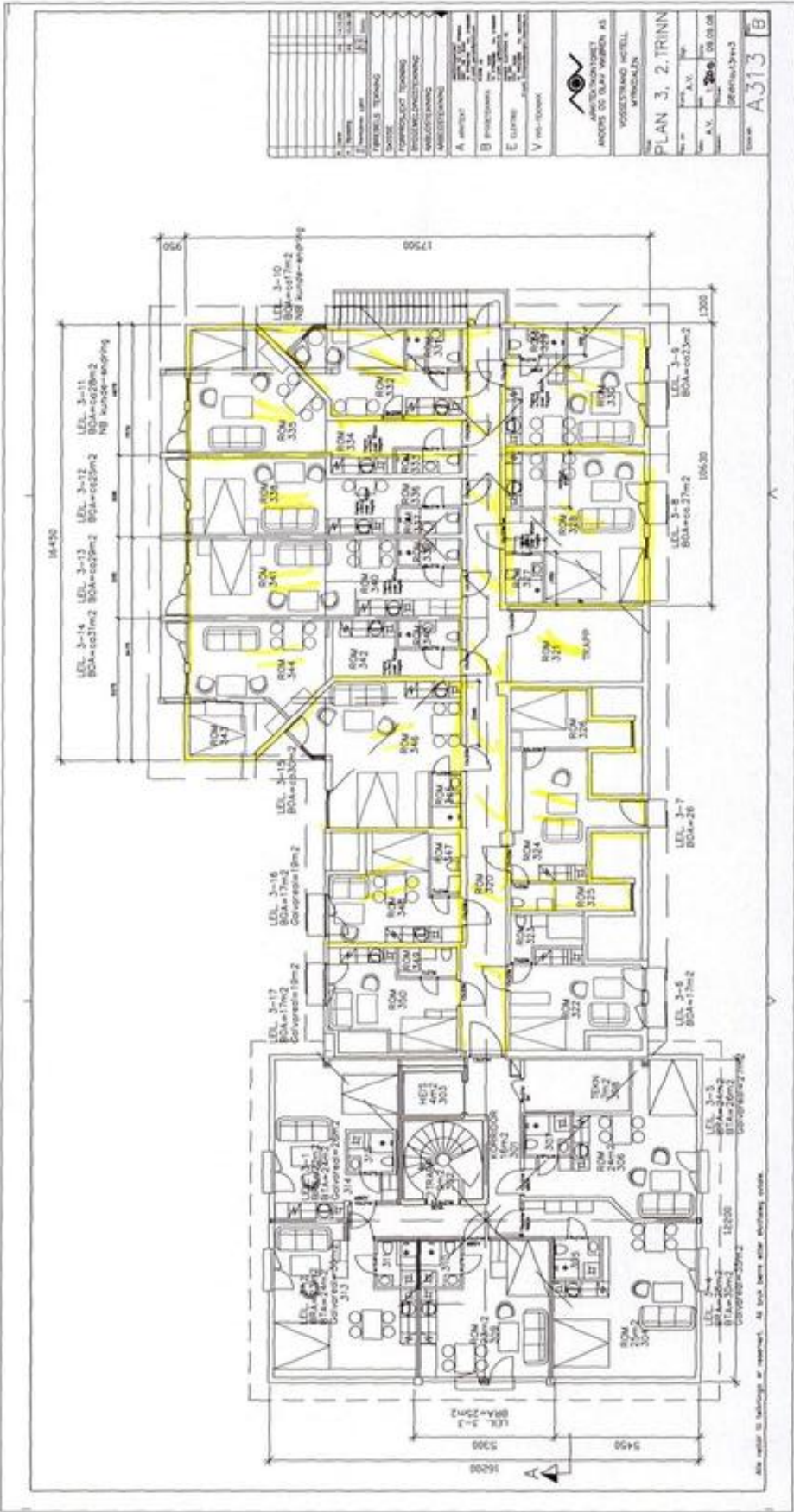


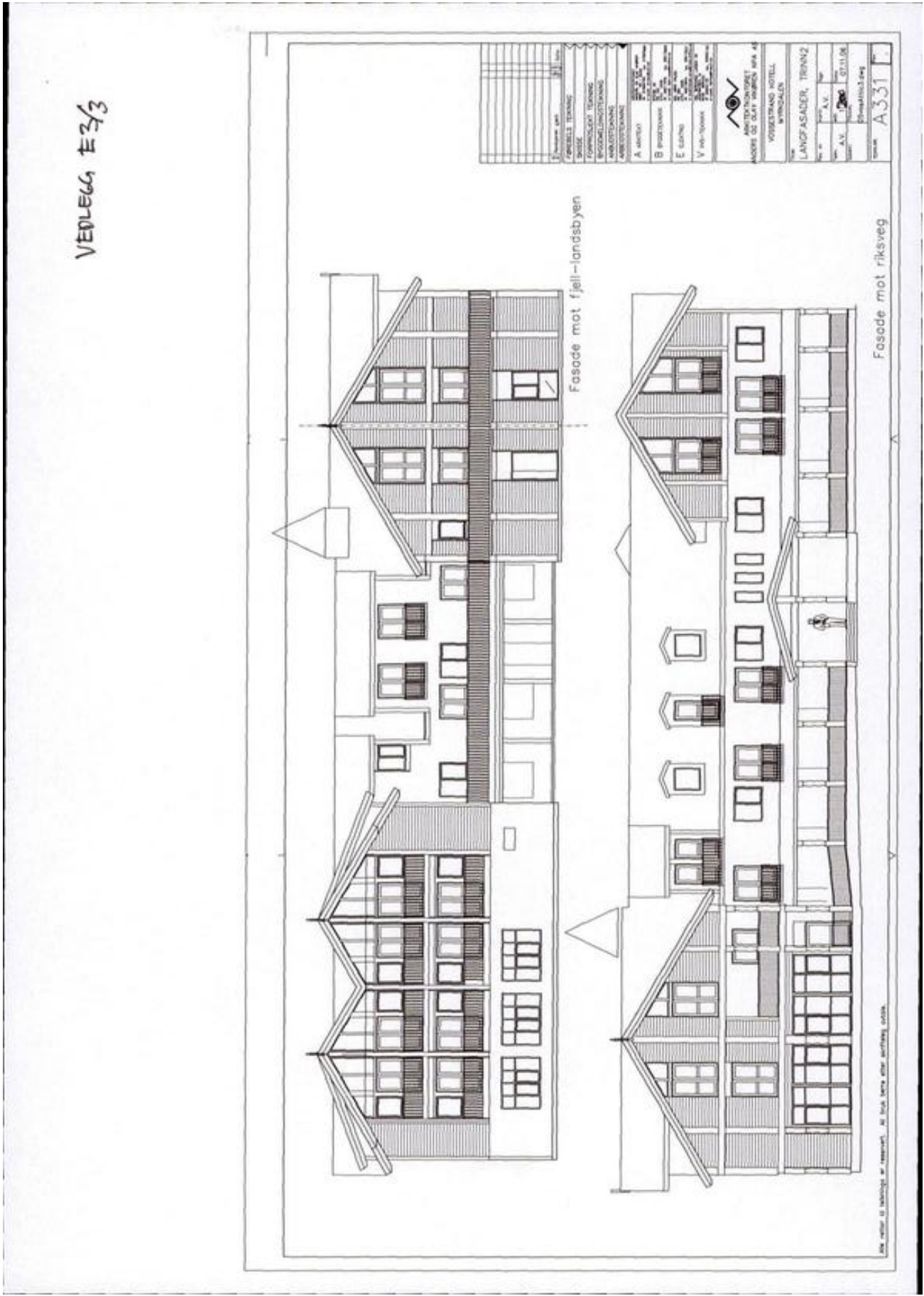


VEDLEGG E1/3



VEDLEGG E2/3





EIERSEKSJONSSAMEIET
VOSSESTRAND APPARTEMENT BYGG 1

RESULTATREKNESKAP 1/1 - 31/12 2025.

	31.12.2025
DRIFTSINNTEKTER	
Innbetaling fra medlemene	159 350,00
" " " ref. forsikringer	28 696,13
Eigarskiftegebyr	3 886,00
SUM DRIFTSINNTEKTER	191 932,13
DRIFTSKOSTNADER	
Straum, renovasjon	12 279,30
Brøytekostnader m.v. Vossestrand Hotel As	15 380,00
Vedlikehaldskostnader	14 565,05
Bidrag Vossestrand hotel As	65 411,18
Honorar -forretningsforseel, rekneskap og revisjon, div. adm. kostnader	28 285,71
Internett, div. adm.kostnader	14 405,89
Forsikringer	28 696,36
SUM DRIFTSKOSTNADER	179 023,49
DRIFTSRESULTAT	12 908,64
RENTEINNTEKTER BANK	0,00
NETTO RESULTAT	12 908,64
- avsatt til vedlikehaldsfond	-12 908,64
	0,00

BALANSE 31.12.2025

OMLØPSMIDLER		
Innestående bankkto.	18 086,86	
Utestående kundefordringer	6 040,00	
Fordring Eierseksjonssameie II	8 712,64	
SUM OMLØPSMIDLER		32 839,50

EIGENKAPITAL		
Avsatt vedlikehaldsfond	30 873,22	
Eigenkapital 1/1 25	1 480,03	
SUM EIGENKAPITAL 31.12.2025	32 353,25	32 353,25

GJELD		
Gjeld til Eierseksjonsameiet II		
Leverandørgjeld	486,25	
SUM GJELD	486,25	486,25

SUM GJELD OG EIGENKAPITAL		32 839,50

Voss, 28/1 2026

I styret for Eierseksjonsameiet Vossestrand Appartement I

Nina Vikøren
Styreleder

Irene Evanger Rå
Styremedlem

Eirik Kristoffersen
Styremedlem

EIERSEKSJONSSAMEIET VOSSESTRAND
APPARTEMENT BYGG I

Styrets årsberetning for 2025

Virksomhetens art og hvor den drives.

Eierseksjonssameiet har som formål drift og adm. av sameiet, ivareta fellesinteresser samt vedlikehold av fellesanlegg og areal. Eierseksjonssameiet ligger i Voss herad.

Fortsatt drift.

Årets resultat viser ett overskudd på kr 12.908,64 som er overført til vedlikeholdsfondet.

Egenkapital pr. 31/12 2025 er da kr 32.839,50. Styret mener at fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Arbeidsmiljø og personale

Eierseksjonssameiet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Eierseksjonssameiet forurensar ikke det ytre miljø.

Voss, 28.01.2026

----- Nina Vikøren Styreleder	----- Irene Evanger Rå Styremedlem	----- Eirik Kristoffersen Styremedlem
-------------------------------------	--	---

VEDTEKTER

for
EIERSEKSJONSSAMEIET
Vossestrand Appartement bygg 1

Innholdsfortegnelse:

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

§ 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er "Eierseksjonsameiet Vossestrand Appartement bygg 1 " (heretter kalt sameiet) og består av eiendommen gnr.276, bnr. 174 i Voss Kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 11 seksjoner hvorav 1 næringsseksjoner og 10 fritidsholigseksjoner i henhold til egen fordelingsliste.
Parkeringsareal /uteareal er tillagt seksjonnr. 1
Bruksenhetene består av en hoveddel, samt tilleggsdeler i form av altaner.

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

§ 2 Formål

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

§ 3 Bruksrett

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

§ 4 Anvendelse

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

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

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

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

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

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

§ 6 Utleie

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

§ 7 Ansvar for sameiets forpliktelser

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

§ 8 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Herunder skal maling av bygning foretas ca hvert 5. år og evt. reparasjon av tak skal utføres så snart dette er nødvendig. Bier av næringsseksjonen på Gnr 276, bnr 174 (Vossestrand Hotell) skal alene kunne bestemme utvendig farge og type av maling/beis.

Dersom eier av Vossestrand Hotell anser det nødvendig å påkoste fasade/tak/vinduer utover/oftere enn det som fremgår ovenfor herunder påbygging og eller ombygging på eiendommen samt på naboeiendommene Gnr. 276, Bnr 15 (privat bolig) og Gnr. 276 bnr 11. (bygg 2k.) har denne rett til å igangsette og utføre dette uten godkjenning fra seksjonseierne. Dog skal slike eventuelle påbygginger/ombygginger ikke forringe de enkelte seksjonseieres bruksenhet. Eier av Vossestrand Hotell(næringsseksjonen) og privat bolig skal i tilfelle selv bekoste dette.

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

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

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

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

§ 9 Mislighold og fravikelse

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

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

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

§ 10 Sikkerhet

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

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

§ 11 Forsikringer

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

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

§ 12 Sameiermøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom sameiemøtet.

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

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

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

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

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

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

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

§ 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

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

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

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

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

§ 14 Møteledelse og avstemming

Hver seksjon har én stemme.

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

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

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

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

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

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

§ 15 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16 Oppøsning

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

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

§ 17 Forholdet til eierseksjonsloven og Vossestrand Hotell

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

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



OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 276 Bnr. 174 Snr. 11 i Voss kommune
Adresse: Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Onr. 69-26-0007

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd

Kr 1.295

Felleskostnader inkluderer

Brøyting, vedlikehold, adm. bidrag, forretningsførsel m.v.

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter

Kr

avdrag

Kr

og driftsutgifter

Kr

Utestående krav:

0

pr

6.2.2026

Forsikret i

Fremtind

Polisenr

2182177/78

Forfall

Juli

Betalt

2.7.2025

Andel felles gjeld kr.

46

pr.

31.12.2025

(løpende lev.gjeld)

Långiver / lånenr.

Lånets totale saldo

pr.

Lånetype

Antall terminer årlig :

Årlig rentesats

pr.

Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel felles formue kr.

3.077

pr.

31.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen på kort sikt

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ikke som regnskapsfører er kjent med.

Eventuell annen informasjon:

PROAKTIV

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

-

Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?

Nei, men skal ha info om ny eier

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Ja, ingen styregodkjenning påkrevd

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr

Kr2.017 (1,5 ganger rettsgebyr)

Innhenting av opplysninger

Kr0

Evt. andre gebyrer

Kr0

Kontonummer for gebyrer:

9581.05.25313

Styreleder i sameiet

Navn:

Nina Vikøren

Adresse:

Askvegen 672, 5307 ASK

Telefon:

97961445

Fax:

-

E-post:

ninaivikoren@gmail.com

Send svar til: svb@proaktiv.no / Fax

Dato og sted: Voss, 6.2.2026

Aut. rekneskapforarselskap
Fadnes Rekneskap AS
Vangsgt. 50 - 5700 VOSSE
Tlf.: 56 51 04 00 - 618 08 200

Forretningsførers stempel/underskrift

WWW.PROAKTIV.NO

Side 1 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 2006/611685/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 15:26

Returneres etter tinglysing til

VOSSESTRAND HOTEL
V/ STEINAR VINJE
5713 VOSSESTRAND

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

DAGBOKNR: 611685

07 DES. 2006

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunen: Kommunens navn: 1235 Voss

Gnr: 276 Bnr: 174

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾: 979509197

Navn: VOSSESTRAND HOTEL A/S

Ideell andel³⁾: 1/1

Doknr: 611685 Tinglyst: 07.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N 164	B		13				25				37			
2	B 30	B		14				26				38			
3	B 31	B		15				27				39			
4	B 27	B		16				28				40			
5	B 40	B		17				29				41			
6	B 26	B		18				30				42			
7	B 24	B		19				31				43			
8	B 24	B		20				32				44			
9	B 27	B		21				33				45			
10	B 30	B		22				34				46			
11	B 26	B		23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								= nevner: 449							

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

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



Attestert kopi av dok.nr. 2006/611685/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 15:26

Side 2 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 2006/611685/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 15:26

Side 3 av 8

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) .joneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

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

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

☒ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

☒ Voss 5/10-2006

☒ Vidar Vinje

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

☒ Vossestrand Hotel A/S

5713 Vossestrand - Norway

Tlf. 56 52 27 30 Fax 56 52 28 48

Ektefelle/registrert partner

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

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

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

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

kommune

Dato

Stempel og underskrift

8/11-06

VOSSE KOMMUNE

GODKJENT

08 NOV. 2006

Tore Handegjerd

Noter:

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

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

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

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

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

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

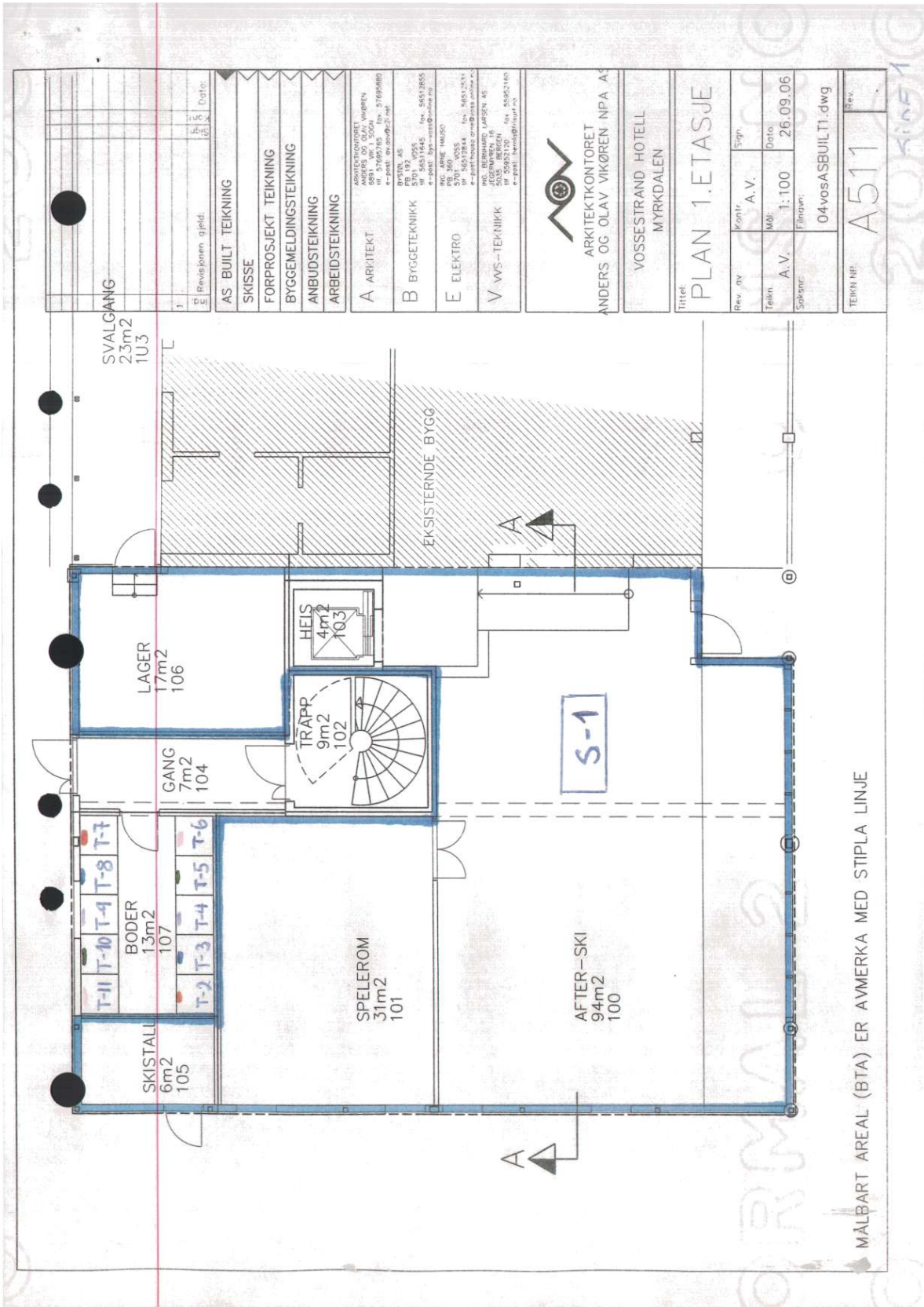
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



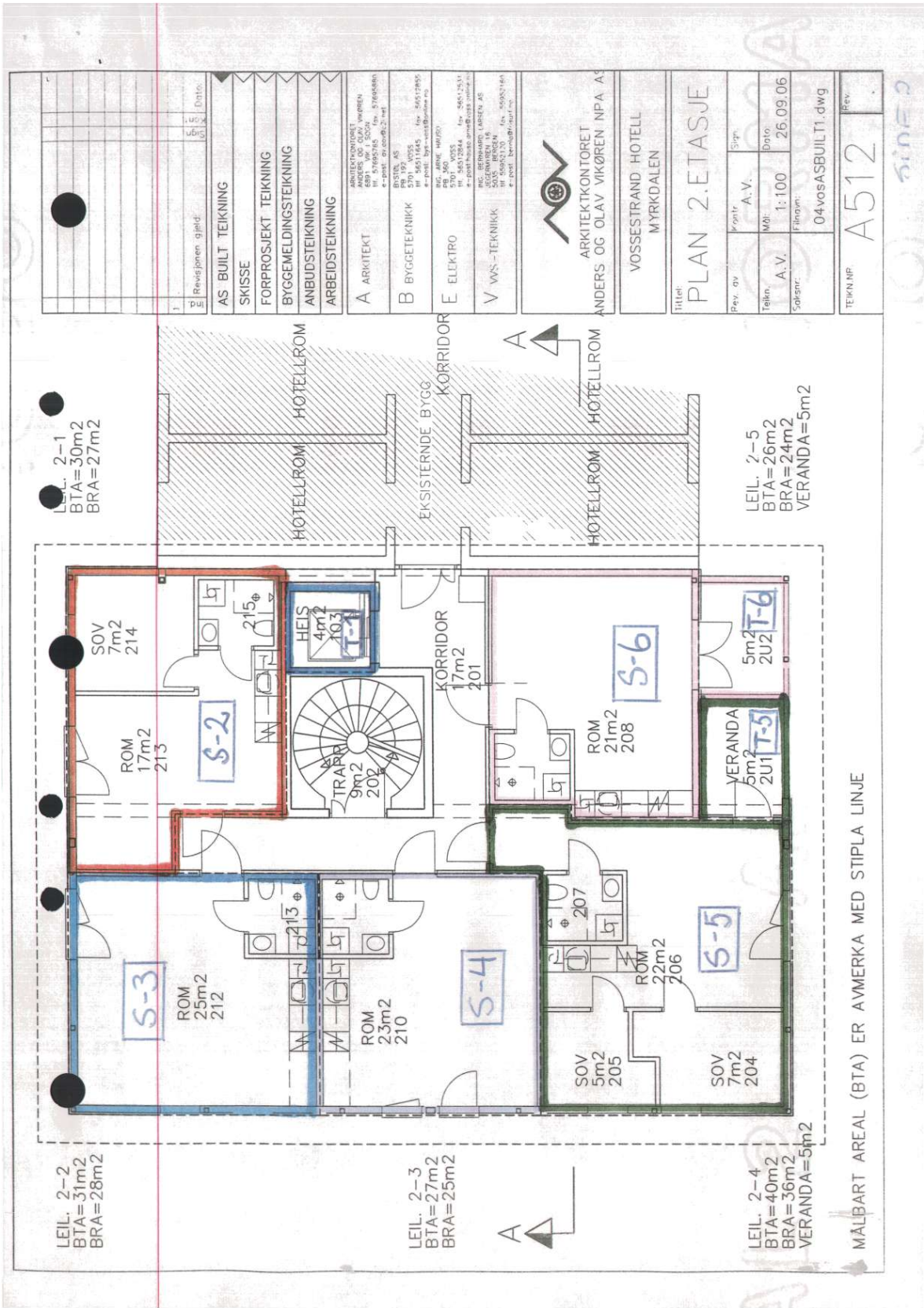
Attestert kopi av dok.nr. 2006/611685/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 15:26

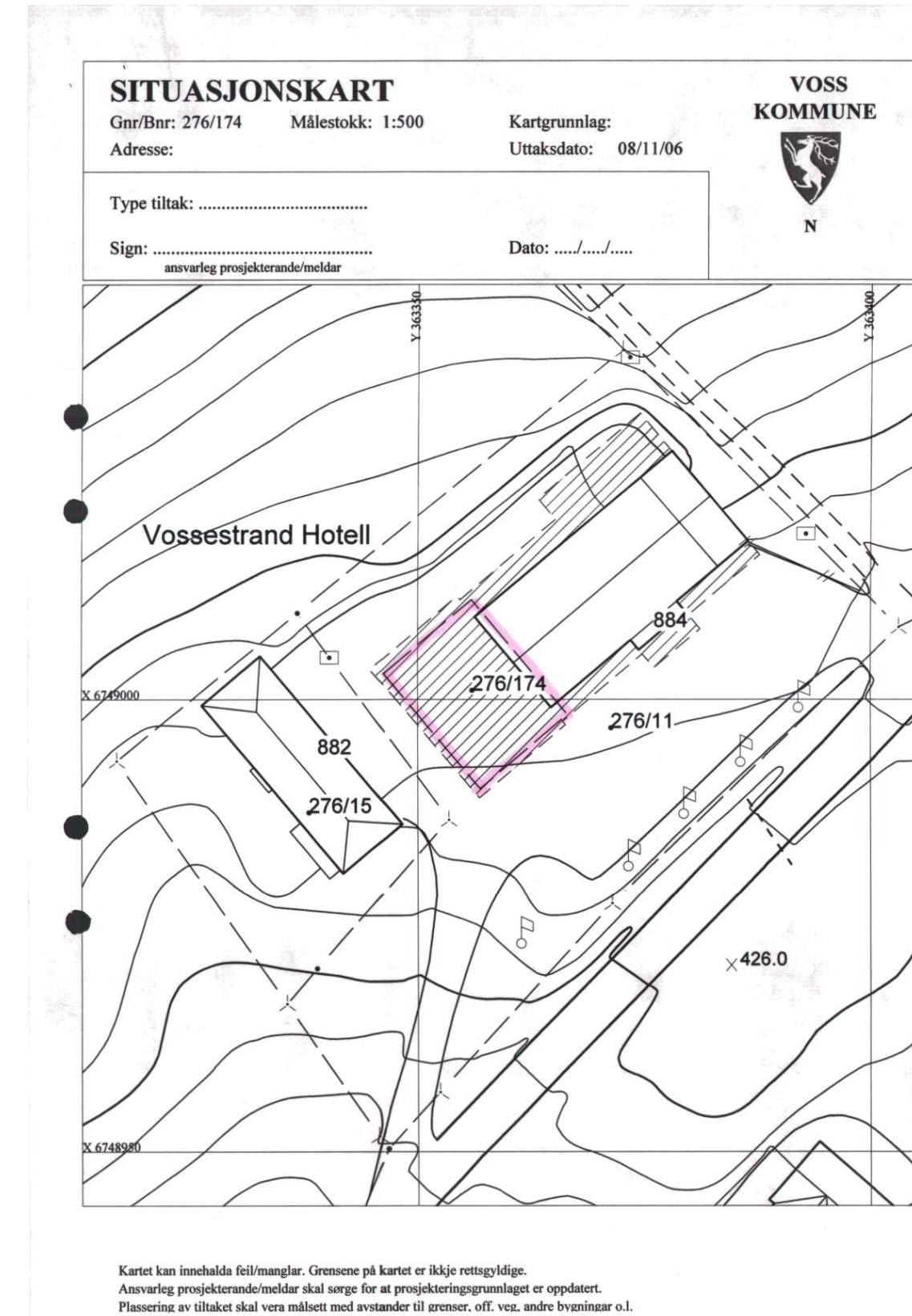
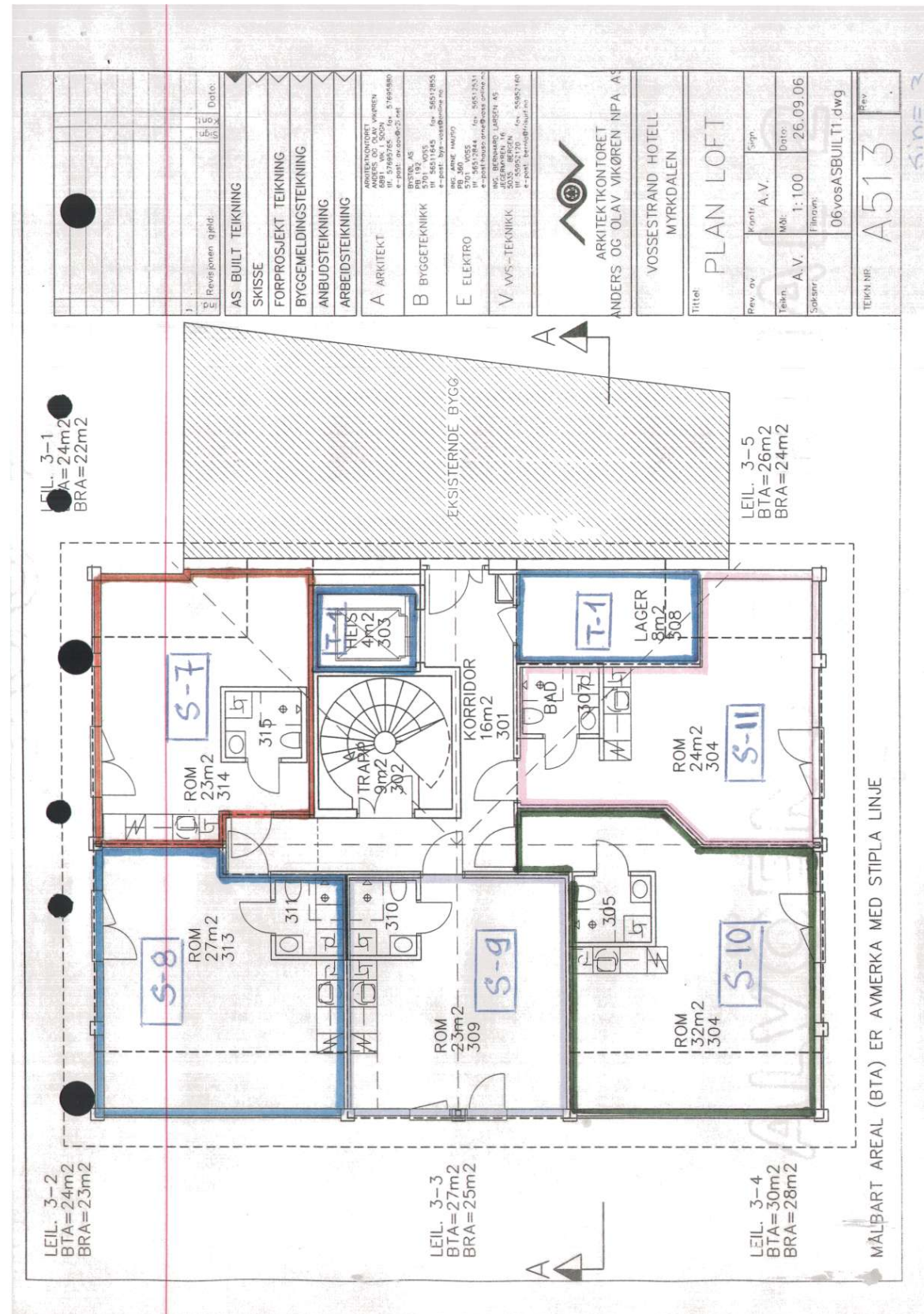
Side 4 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 2006/611685/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 15:26

Side 5 av 8

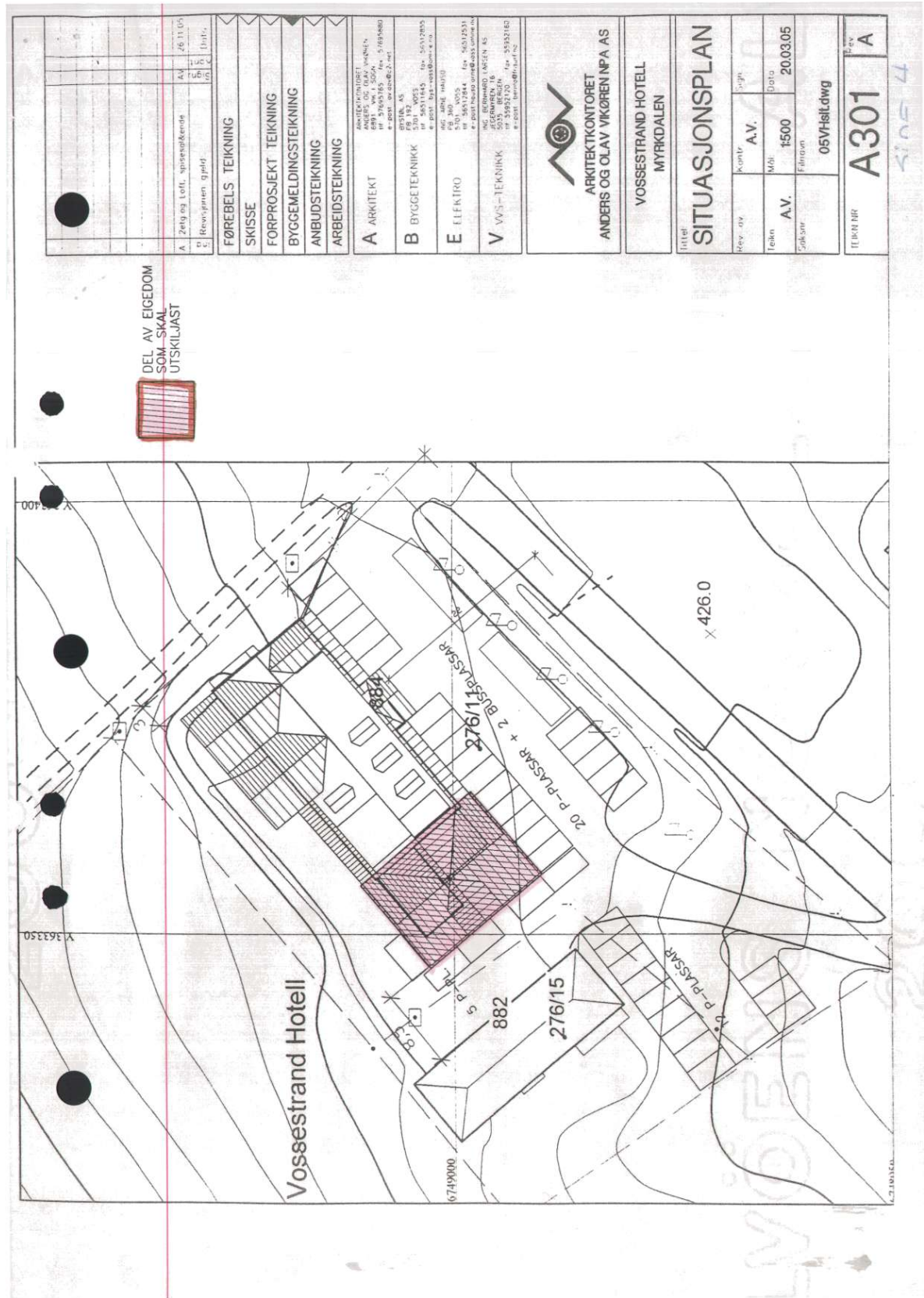






Attestert kopi av dok.nr. 2006/611685/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 15:26

Side 8 av 8



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Voss kommune: Seksjon 4621-276/174/0/11



Utskriftsdato: 23.01.2026 10:07

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	08.11.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	23.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	26/449	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	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	276/174, 276/174/0/1, 276/174/0/2, 276/174/0/3, 276/174/0/4,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	276/174/0/5, 276/174/0/6, 276/174/0/7, 276/174/0/8, 276/174/0/9, 276/174/0/10, 276/174/0/11
Seksjonering	08.11.2006			276/174, 276/174/0/11
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
HANSEN ANN ELIN	Hjemmelshaver (H)	GRIMSTADHOLMEN 95	Bosatt (B)
F010572*****	1/2	5252 SØREIDGREND	
CLAUSEN ARILD MAGNUS	Hjemmelshaver (H)	GRIMSTADHOLMEN 95	Bosatt (B)
F110968*****	1/2	5252 SØREIDGREND	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Myrkdalsvegen 882	H0305	276/174/0/11	24	0	0	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Myrkdalsvegen 882		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	5713 VOSSESTRAND	Kirkesogn	07080202 Vinje
Grunnkrets	905 Myrkdalen	Tettsted	
Valgkrets	5 Vossestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24170470		Hotellbygning (511)	Tatt i bruk (TB)	02.11.2006

1: Bygning 24170470: Hotellbygning (511), Tatt i bruk 02.11.2006

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Voss kommune: Seksjon 4621-276/174/0/11



Utskriftsdato: 23.01.2026 10:07

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	508
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	508
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningssstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.05.2006	03.11.2006	
Igangsettingstillatelse	02.05.2006	03.11.2006	
Tatt i bruk	02.11.2006	03.11.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Myrkdalsvegen 882	H0305	276/174/0/11	24	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	0	126	126	0	0	0
H02	0	0	191	191	0	0	0
H01	0	0	191	191	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 276/174

Bruksnavn		Beregnet areal	209.6
Etablert dato	27.10.2006	Historisk oppgitt areal	210
Oppdatert dato	26.08.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenstl ing | ☐ Kulturminne | |
| ☒ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullfort oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6749001	363356	0	Ja	209.6	

NORKART AS, Hoffssveien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 2 av 2

Grunnkart

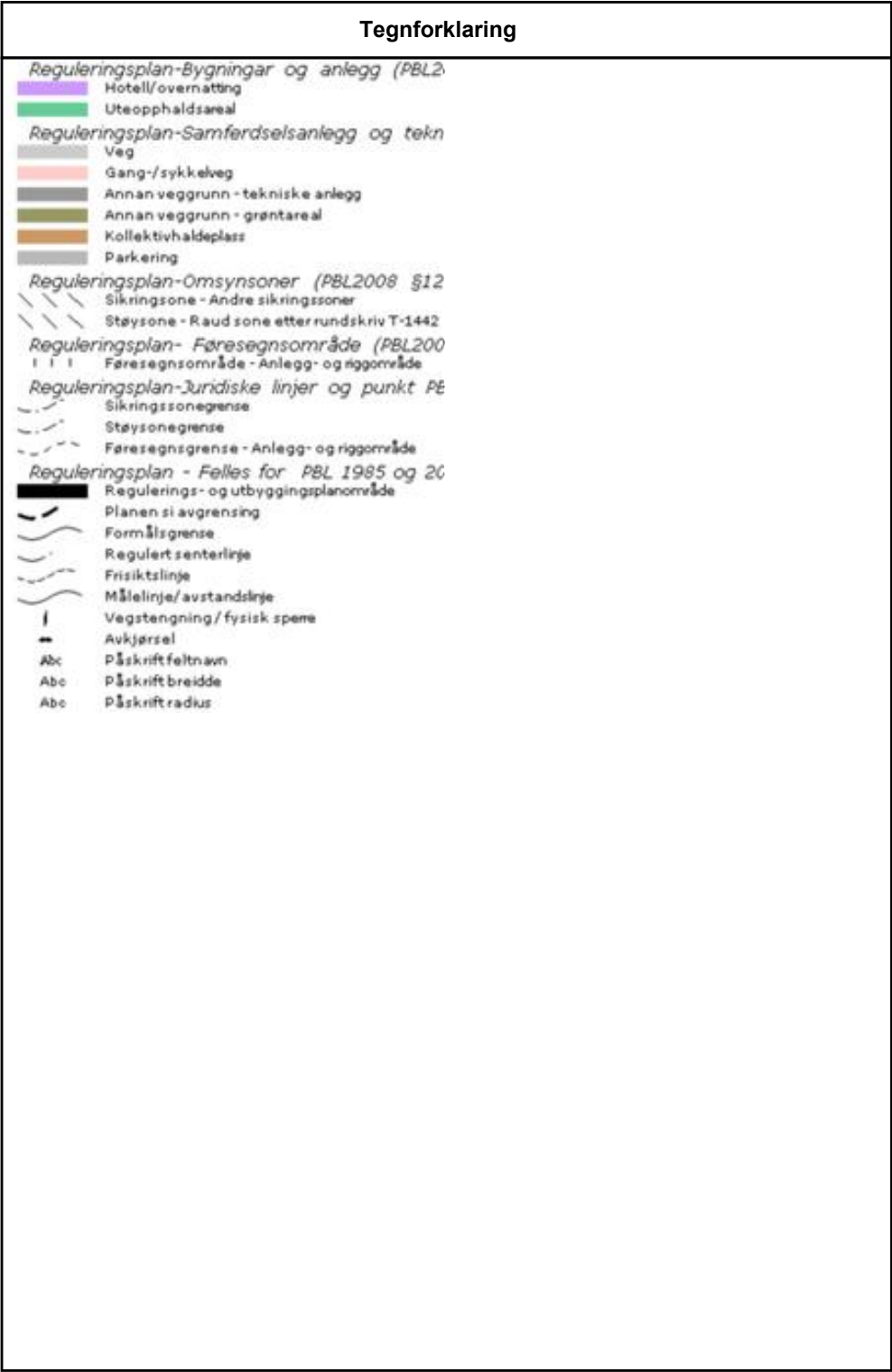
Eiendom: 276/174/0/11
Adresse: Myrkdalsvegen 882
Dato: 23.01.2026
Målestokk: 1:1000

UTM-32

- | | | | |
|---|--|--|--|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpeljein varnkant |
|  Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm |  Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm |  Hjelpeljein veikant |  Hjelpeljein fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet | Hjelpeljein punktfeite | |



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Voss kommune
Kommunalavdeling for tekniske tenester

Reguleringsføresegner
P-ID 06024 Kommunedelplan for Myrkdalen

Utarbeidd av: Opus Bergen as
Plankart datert 13.01.2010

Reguleringsføresegner datert 27.01.2010, endra i samsvar med KST vedtak 10.02.2010

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

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

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

Voss herad
Berit Marie Galaaen
Sign.....
Berit Marie Galaaen

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

Utfyllande planføresegner
etter plan- og bygningslova § 20-4

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

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

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

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

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

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

For delfeltet B1 – Hirthelid gjeld ikkje dette kravet.

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

- 3.2 Ved seinare utarbeiding av reguleringsplaner skal det takast stilling til om det også må utarbeidast utbyggingsplaner ("bebyggelsesplan" etter § 28-2 i plan- og bygningslova).

- 3.3 Der det er aktuelt skal reguleringsplaner/utbyggingsplaner til turvande detaljeringsnivå dokumentere/avklare/vise:
- Plassering, storleik, takform, mønehøgde og estetisk utforming av bygga.
 - Område som vert spesielt tilrettelagde for rørslehemma.
 - Trafikkale løysingar.
 - Parkering
 - Natur- og/eller kulturhistoriske verdiar som skal takast vare på.
 - Skiløyper, turstiar og aktivitetsområde.

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

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

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

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

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

Område for fritidsbustader i tett utbygging og einskildtomter og alpinanlegg.

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

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

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

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

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

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

Retningsliner

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

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

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

4.4.3 S3 – Myrkdalen bygdasenter

Kombinert område for sentrumsfunksjonar/fritidsbustader/bustader

Feltet kan nyttast til fylgjande:

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

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

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

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

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

BRA for parkering/garasje kjem i tillegg.

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

Retningsliner

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

4.4.4 S4 – Skjervheim/Mørkve

Kombinert område for sentrumsfunksjonar/fritidsbustader/alpinanlegg

Feltet kan nyttast til fylgjande:

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

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

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

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

BRA for parkering/garasje kjem i tillegg.

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

Retningsliner

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

5 Friluftsområde

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

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

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

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

7.8 Krav til kanalisert kryss med Rv 13 og utbygging i områda B3, F3, F4, F5, F6, S2 og S4 skal innarbeidast i føresegner til reguleringsplaner som rekkefølgekrav.

7.9 Krav til planfri kryssing til FR1 frå Rv13 og frå felta S1/N3/LNF1/alpinanlegget på nordsida av Feissgroa skal innarbeidast i føresegner til reguleringsplaner som rekkefølgekrav.

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

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

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

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 23.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	276	Bruksnr.	174	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND								

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

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	22.10.2020
Bestemmelser	~ https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 210 m² KPHensynsonenavn Om910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 210 m² Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende Områdenavn F
Delareal	Delareal 210 m² KPAngittHensyn Hensyn landbruk KPHensynsonenavn OM510

	Delareal	118 m ²
	KPHensynsonenavn	OM220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123506024
Navn	Kommunedelplan for Myrkdalen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/7256/Gjeldande%20f%c3%b8resegner_endret%20etter%20HST%20vedtak%2004092025.pdf

Delarealer	Delareal	210 m ²
	Arealbruk	Senterområde,Framtidig
	Områdenavn	S1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123510003
Navn	Voss Fjellandsby (S1)_Områdeplan
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1308/Revidert%20planhefte%20med%20f%c3%b8resegner%2010.06.11.pdf

Delarealer	Delareal	210 m ²
	Formål	Hotell/overnatting
	Feltnavn	H

Flom- og støysonerapport



Eiendom	4621 276/174		
Utskriftsdato	23.01.2026	Antall datasett	7

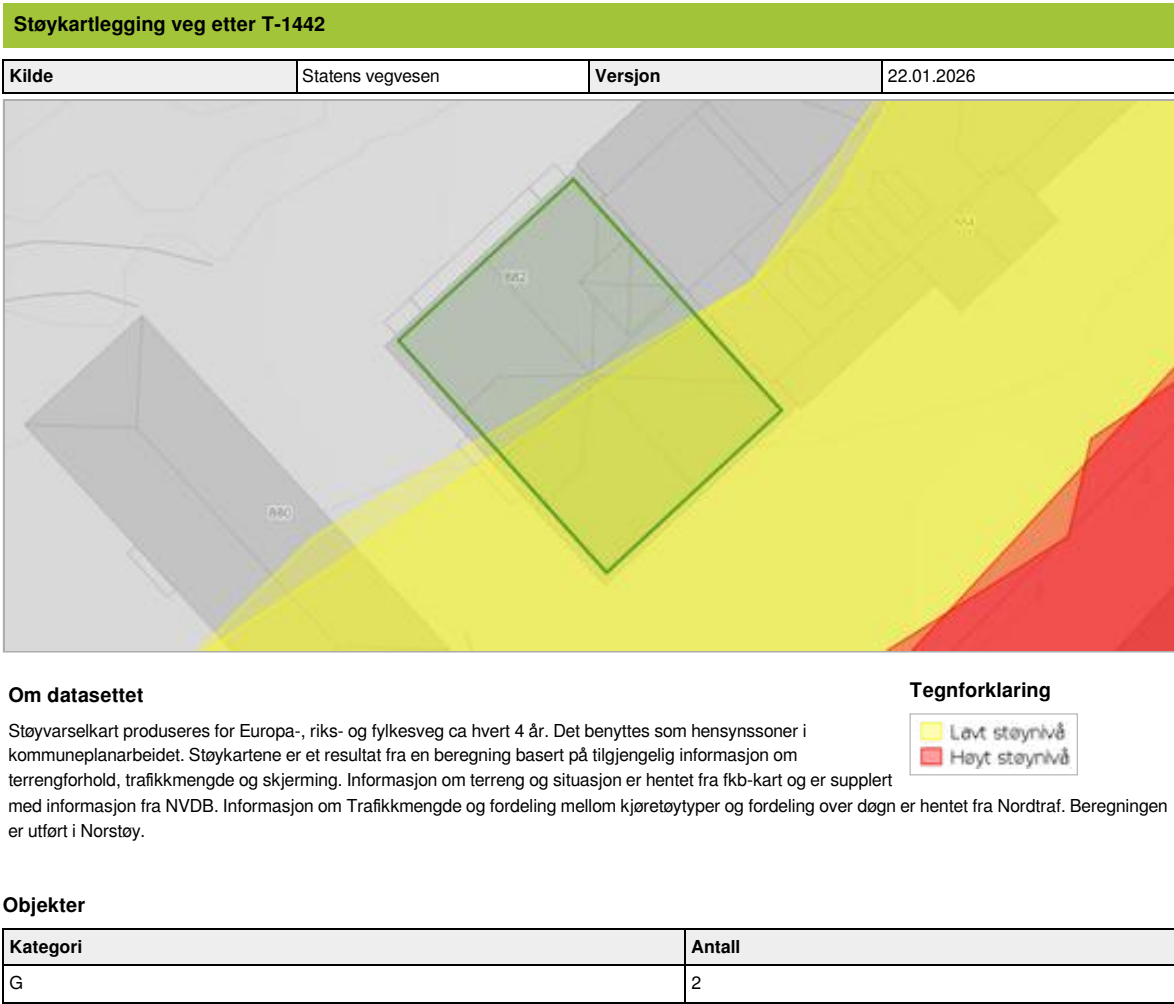
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 Berørte datasett

- ➊ Støykartlegging veg etter T-1442

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ➋ Faresonekart for flom
 - ➌ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
 - ➍ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ➎ Støysoner Avinors lufthavner
 - ➏ Støysoner for Forsvarets flyplasser
 - ➐ Strategisk støykartlegging veg



Oversiktskart for eiendom 4621 - 276/174//

Utskriftsdato: 23.01.2026



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti
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.



Energiattest



Adresse Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND	
Dato for energimerking 11.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-258234
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 24170470
Gårdsnummer 276	Bruksnummer 174
Seksjonsnummer 11	Bruksenhetsnummer H0305



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggear 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 23,0 m²	Oppvarmet bruksareal 23,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
157,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 158,64 kWh/m²	Totalt levert pr. år 3 649 kWh
--	--



Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND

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



Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND

Tiltaksikon	Tiltak
Brukertiltak	
Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet	
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.	
Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer	
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.	
Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen	
Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av byggs spiral/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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND. Gnr. 276, bnr. 174, snr. 11 i Eierseksjonssameiet Vossestrand Appartement Bygg 1, oppdragsnr.: 1140260011
Megler: Sirianne Voie Brochmann, mobil: 90073911, e-post: svb@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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Sirianne Voie Brochmann
Eiendomsmegler MNEF
900 73 911
svb@proaktiv.no

PROAKTIV

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