

PROAKTIV

Attraktive Myrkdalen.

Smart leilighet med
stor og flott balkong.
Nydelig utsikt.



MYRKDALSVEN 882



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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

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



MYRKDALEN

Ønsker du en leilighet med kort vei til skitrekk og langrennsløper med god planløsning og terrasse med solrik beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Myrkdalsvegen 882, 5713
VOSSESTRAND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 276, bnr. 174, snr. 4 i
Eierseksjonssameiet Vossestrand
Appartement Bygg 1

Prisantydning: 1.600.000,-

Omkostninger: 56.407,-

Totalpris: 1.656.407,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 1/0

BRA: 24 m²

BRA-i: 24 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fri parkering utenfor.

Tomt: 2568 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.295,-

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

Energimerke: Energiklasse: Gul E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	44	63	69
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring	Seksjoneringspapire r
77	85	108	118
Vedtekter	Regnskap 2025	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 2.etasje i Vossestrand Hotel.

Leiligheten er godt utnyttet og prikken over i en er den flotte balkongen. Den ligger solrikt til og her kan en ha after ski utendørs.

Leiligheten har enkel adkomst med parkering utenfor bygget og trapp opp til leiligheten i 2. etasje. Det er også mulig å benytte heis i hotellets åpningstid.

Leiligheten inneholder stue og kjøkken i åpen løsning samt bad. I underetasjen samme etasje som hotellet er det en egen bod med plass til alt av ski og utstyr en trenger for aktive dager på fjellet.

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: Voss / 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 km
🚉	Kløve stasjon Linje R40	26 min 🚗 28.7 km
✈️	Bergen Flesland	2 t 3 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	9 min 🚗 9.1 km
Joker Haugsvik Søndagsåpent	17 min 🚗 18.6 km

VARER/TJENESTER

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

SPORT

🏐	Voss Fjellandsby - Myrkdalen - Sandv... Sandvolleyball	8 min 🚶 0.7 km
🏐	Myrkdalen skule Aktivitetshall	4 min 🚗 3 km
🏊	MOVA Myrkdalen	3 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



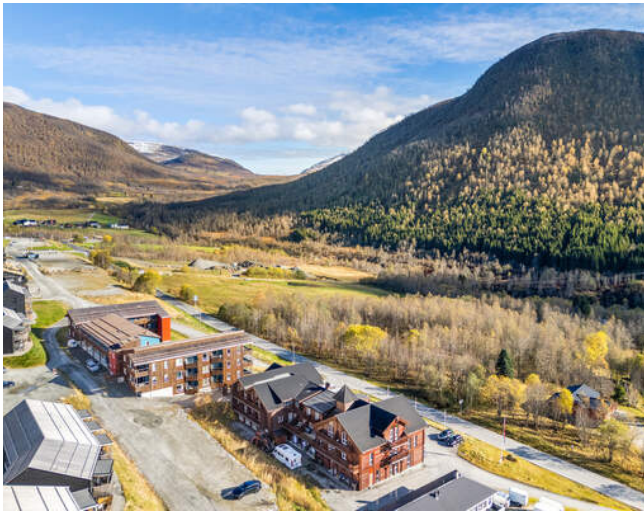
Det finnes flere andre anlegg i fjellandsbyen, bla. terrengpark, Årmotslia med lysløype og skiskytterarena, hoppbakke og freestyle arenaområde. Fra Myrkdalen er det ikke langt til Vikafjellet, her kan en gå lange turer på ski og til fots i flott terreng. Myrkdalen er en helårsdestinasjon med fantastiske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

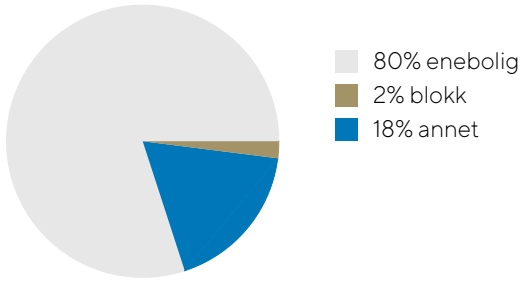
Voss som destinasjon har et bredt aktivitetstilbud med bl.a. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, vindtunnel, bading i elv og vann, svømmehall, samt et mangfold av luftsportsaktiviteter. Bygden har et sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud.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

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



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

BOLIGMASSE



SKOLER

Vossestrand barne- og ungdomsskule (1-... 155 elever, 10 klasser	10 min 10.8 km
Voss vidaregåande skule	26 min
Voss gymnas 370 elever	32 min 30 km

BARNEHAGER

Sundve Fus barnehage (0-5 år) 48 barn	11 min 11.1 km
Hauge barnehage (1-5 år) 15 barn	17 min 18.8 km
Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	24 min 26.2 km



VELKOMMEN TIL MYRKDALSVEN 882

Vi starter utendørs – boligen har en flott balkong hvor solen kan nytes etter en dag i bakken.

Parkering

Fri parkering utenfor.

Tomtestørrelse

2 568,00 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt som er felles for begge sameier.

TAKST OG TILSTAND

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 ikke funksjonsprøvd. Vinduene er malte og med 2-lags glass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør og 2 malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malte takplater.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Mekanisk avtrekk (Villavent) fra bad og stue/kjøkken/sov som er styrt via ventilator på kjøkken.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

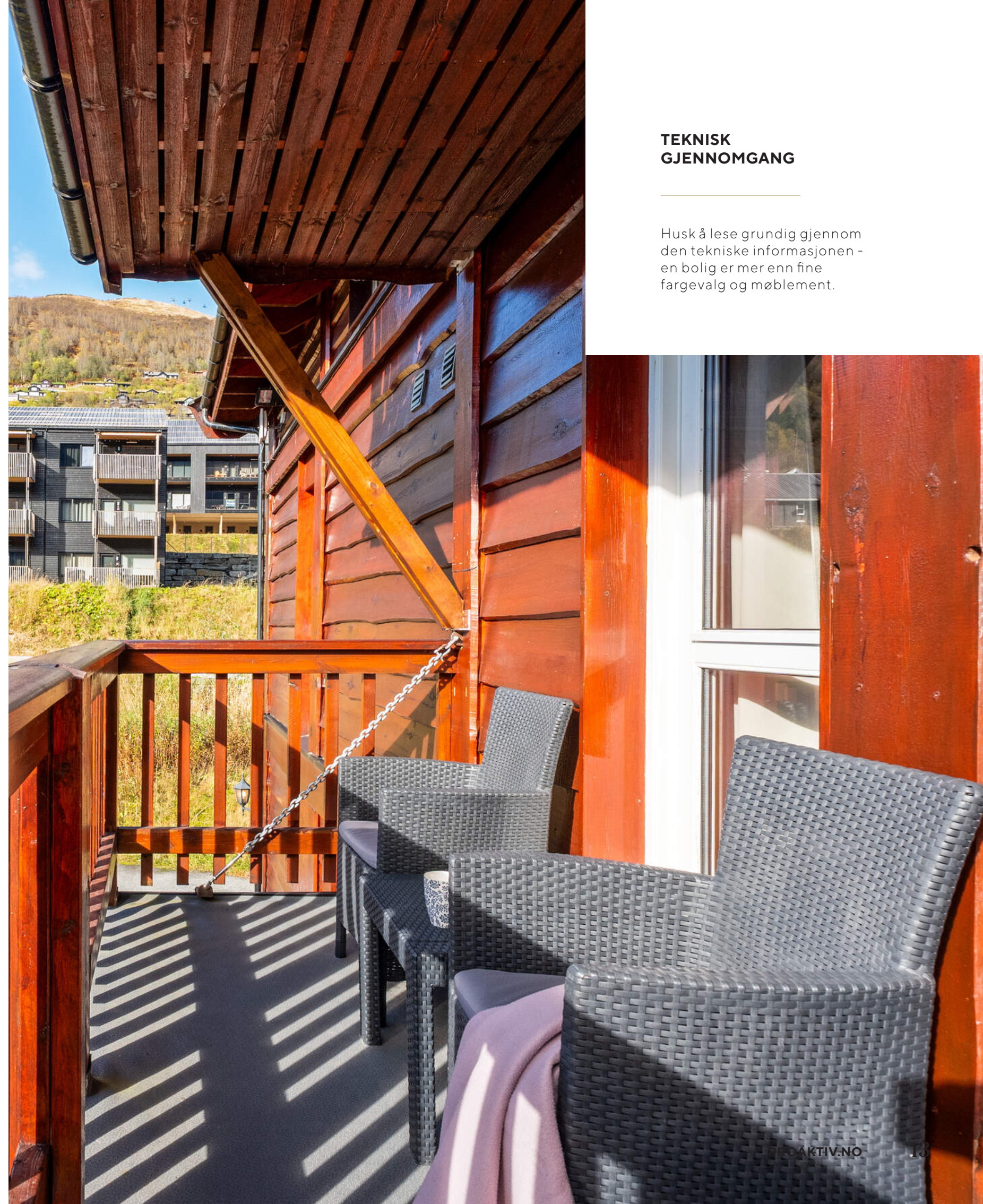
Det er registrert totalt 1 stk. TG3 og 7 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.

TEKNISK GJENNOMGANG

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





Boligen har fått følgende TG2:

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken/sov > Overflater og innredning.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Torsdag, 8. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

En flis rett innenfor døren på badet er knust. Denne vil bli limt før overtakelse.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Et stort rom som inneholder stue/kjøkken/sov. Eget bad. Utgang til flott veranda fra stuen.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 24 kvm

Total BRA: 24 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 6 kvm

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.

Ikke målbare arealer

Bod disponert fellesareal er ikke medregnet i arealoppstillingen for leiligheten pga målereregler for fellesareal. Skibod er i 1. etasje.

Standard

Leiligheten er praktisk utnyttet med gode muligheter for å henge fra seg og sette bort ytterklær og sko. Leiligheten 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 høyre 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, kjøkken og soveplass er i åpen løsning. Her er plassen meget godt utnyttet og et stort spisebord innbyr til gode måltider. Kjøkkenet er lyst med slette fronter og har oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Det er montert Waterguard på kjøkken av rørlegger. På stuen er det plassert en flott sovesofa som er perfekt for en god bok eller bare ganske enkelt for å nyte utsikten. På varme dager kan du gå ut på balkongen der sola kan virkelig nytes ette ren lang dag i bakken.

Soveplassen er godt utnyttet og i tillegg til sovesofa er det en stor familiekøye i enden av rommet. Totalt har leiligheten 5 gode soveplasser. En smart gardin kan trekkes for slik at de minste kan sove i fred, mens resten av familien er våken.

Det helt unike med hele leiligheten er uansett den flotte balkongen.

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.

LYS OG TRIVELIG
LEILIGHET.

STUE



Oppvarming

Elektrisk - varmes opp med fastmonterte ovner. Leiligheten er tilknyttet Norges Pris. Det er varmekabler på bad.

Info strømforbruk

2100 kWh

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Av hvitevarer følger det med kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.









BAD



SOVEPLASS



SOVEPLASSEN KAN
TREKKES FOR.



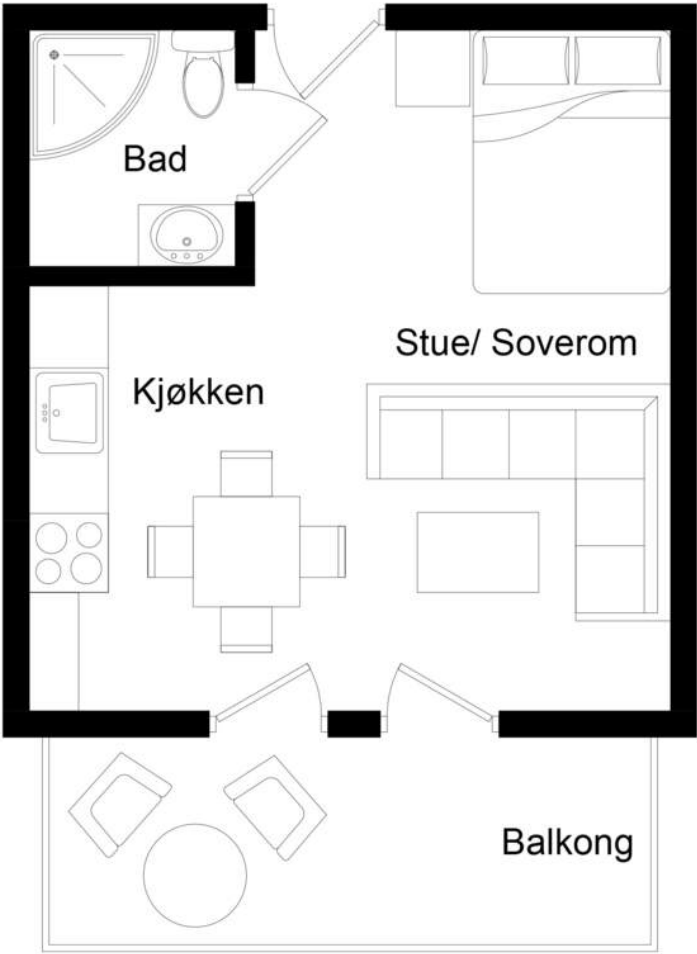
NYDELIG UTSIKT FRA
LEILIGHETEN.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Myrkdalsvegen 882



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

2 568,00 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt som er felles for begge sameier.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Fadnes Rekneskap AS

Om sameiet

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

Felleskostnader pr. mnd

1.295,-

Felleskostnader inkluderer

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

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. Regnskapet for 2025 viser et overskudd på 12.908,- og en egenkapital på 32.839,-.

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind
Polisenummer 2182177/78

Formuesverdi primær

523.416,- for 2024

Eiendomsskatt

1.432,- for 2026



Vannavgift

2.063,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjerneinformasjon

Andre utgifter

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

Eiendommen har faste løpende kostnader knyttet til drift av sameiet, forsikring og kommunale avgifter. Felleskostnadene utgjør 1 295 kr per måned. Dette beløpet faktureres annenhver måned med totalt 2 590 kr. I tillegg tilfaller det en årlig kostnad for seksjonens andel av felles bygningsforsikring på kr. 2 977. Når det gjelder vann, avløp og renovasjon, påløper det egne avgifter for eiendommen. Vannavgiften utgjør 2 063 kr i året. Avgiften for renseanlegget faktureres med kr 5.000,- per halvår for denne spesifikke leiligheten. Renovasjonsgebyret er fastsatt for fritidsbolig i gebyrklasse 2, og utgjør kr. 1 404,12 per halvår.

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

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

Samlet utgjør dette pr. år:
Felleskostnader kr. 15.540,-
Vannavgift kr. 2.063,-
Forsikring kr. 2.977,-
Renseanlegg kr. 10.000,-
Renovasjon kr. 2.788,-
Totalt pr. år; 33.368 som utgjør kr. 2.780,- pr. mnd.

Diverse

Leiligheten selges møblert. Den er vasket og vil ikke bli vasket ytterligere.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tinglyste heftelser og rettigheter

2006/611685-1/200 07.12.2006 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 27/449

2020/276626-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1235 GNR: 276 BNR: 174 FNR: 0 SNR: 4

Servitutter:
2019/689220-4/200 18.06.2019
21:00
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 20

Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 28

Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 276 BNR: 218 FNR:
0 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
Ikrafttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%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
Ikrafttredelse 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
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
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

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 1. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 600 000,00 (Prisantydning)

1 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
40 000,00 (Dokumentavgift)
2 017,00 (Eierskiftegebyr, kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

43 107,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
56 407,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 643 107,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 656 407,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon 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 overtakelse i budskjema.

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

Budgivning

Bud kan legges inn på 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 budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjerneinformasjon

Innbo og løsøre

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

Eier

Willy Berg Larsen

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 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 5 000, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning pr. stk. kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf, her kan det komme kjøring i tillegg. kr 7 500, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 0, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 16 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0
Sum vederlag kr. 107 490
Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 070
Totalt kostnadsoverslag kr. 138 560
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser 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.

Dato salgsoppgave
23.10.2026

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. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 24 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 Rapportdato: 17.10.2026 Oppdragsnr.: 18970-2236 Eiendomsverdi ref nr: CQ4889

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 18970-2236

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 2 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



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepterer det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 18970-2236

Befaringsdato: 08.10.2026

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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2236

Befaringsdato: 08.10.2026

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 2006

Bad (våtrom) er ifra byggeår, det vil sei alder 20 år.
Rettspraksistilseier at levetid våtrom er 15 - 20 år.

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 boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt
Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje eilevetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derforbegrensa levetid.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduene er malte og 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
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og 2 malte balkongdører i tre med 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Det er balkong.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Dette sjekkpunktet/bygningsdelen er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Bygningsdelen er derfor ikke fagmessig besiktiget, funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstmannen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

VÅTROM [Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 2 - 11 mm/m
Fall ved golv i front av dusjhjørne 11 mm/m
Kant ved dusj som kan hindre vann å komme til sluk
En flis rett innenfor døren er knust, denne er opplyst at vil bli limt før

overtakelse

Det er påvist avvik i krav til fall/avrenning. Generelt fall på deler av gulvet er lavt (ned mot 2 mm/m). Dusjkanten/oppkanten ved dusjhjørnet hindrer fritt fall og avrenning til sluk fra øvrige deler av rommet ved et eventuelt vannsøl eller rørl lekkasje utenfor dusjsonen.
Våtrommet har skjult vannnett sjikt som påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, vis a vis servant. Måleresultat: 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Fliser på vegg mellom over og underskap
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Mekanisk avtrekk (Villavent) fra bad og stue/kjøkken/sov som er styrt via ventilator på kjøkken
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.
Det er en ca. 80 liters varmtvannstank som er montert i kjøkkenskap. Det er montert Aqualarm i for lekkasjesikring

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.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999
El-anlegg er installert i 2006.
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på

Oppdragsnr.: 18970-2236

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 5 av 19

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

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
Tegniner er fremlagt

Oppdragsnr.: 18970-2236

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 6 av 19

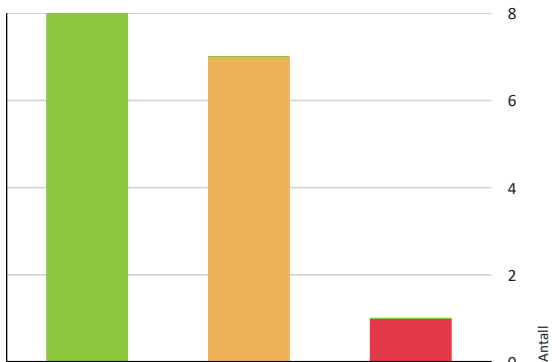
Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND
Gnr 276 - Bnr 174
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Salg ved fullmektig. Rekvirent av tilstandsrapport har ikke vore eigar av leiligheita og har derfor begrensa oversikt over tilstanden.

Rapport er basert på takstmann observasjoner.

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

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken/sov > Overflater og innredning

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 18970-2236

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 7 av 19

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

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 og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og 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

Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og 2 malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



INNENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Dette sjekkpunktet/bygningsdelen er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Bygningsdelen er derfor ikke fagmessig besiktiget, funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstmannen.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helsefare, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 18970-2236

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 8 av 19

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD



Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- Det er påvist merker og usikrede/synlige hull etter tidligere monterte installasjoner på vegg.
- Det er registrert ufagmessig og grov fuging med avvikende farge øverst i hjørneskjøt ved hjørneprofil/taklist. Det er også riss/sprekker i maling/fuge ved taklist.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svipt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
- Merker og uoppfylte/åpne perforeringer i overflater i eller nær våtsone utgjør en potensiell risiko for fuktinntrengning over tid. Hull/perforeringer må utbedres og fukttettes forsvarlig med våtromsgodkjent tetningsmasse/silikon. Rommet kan fungere med løpende vedlikehold, men oppgradering må påregnes på sikt med tanke på alder og slitasje
- Primært et estetisk/kosmetisk avvik. Begrenset konsekvens for fuktsikkerheten ettersom avviket er plassert høyt på veggen utenfor direkte sprutsone, men det indikerer ufagmessig utførelse.



Glippe i mellom flis og hjørnelist i dusjsone



Glippe i hjørnelist i dusjsone



Merker i overflater etter tidligere installasjoner

2. ETASJE > BAD



Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 2 - 11 mm/m
Fall ved golv i front av dusjhjørne 11 mm/m
Kant ved dusj som kan hindre vann å komme til sluk
En flis rett innenfor døren er knust, denne er opplyst at vil bli limt før overtakelse

Det er påvist avvik i krav til fall/avrenning. Generelt fall på deler av gulvet er lavt (ned mot 2 mm/m). Dusjkanten/oppkanten ved dusjhjørnet hindrer fritt fall og avrenning til sluk fra øvrige deler av rommet ved et eventuelt vannsøl eller rørlekkasje utenfor dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Ved vannlekkasje eller større vannsøl utenfor dusjsonen vil ikke vannet ledes effektivt til sluket, noe som gir risiko for at vann samler seg på gulvet eller renner mot terskel/tilstøtende rom.

Ved overflaterenovering eller ombygging bør fallforholdene utbedres slik at hele gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk uten hindringer. Lokal utbedring/fjerning av kant kan vurderes dersom det er teknisk mulig, men rommets alder tilsier at en helhetlig oppgradering må påregnes innen rimelig tid.

- Symptomer som sopp eller misfarging kan føre til muggvekst, nedbrytning av materialer og et dårligere inneklima over tid.



Svartsopp i silikolfuger

2. ETASJE > BAD



Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt som påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er observert en synlig sprekk i den øvre delen/klemringen på høyre side. Sluket fremstår med mye overflateslitasje, misfarging og avleiringer.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Det er påvist en sprekk i slukets klemring/øvre krage. Dette svekker klemmeeffekten mot membranen, og overgangen mellom membran og sluk kan være utett. Sluket har i tillegg oppnådd forventet teknisk levetid. Stor fare for fuktinntrengning og påfølgende skader i etasjeskillet/bjelkelaget under dusjsonen, da overgangen mellom membran og sluk er et av våtrommets mest sårbare punkt. Forholdet bør undersøkes nærmere av fagfolk (fuktmåling/rørlegger). På grunn av sprekken bør klemringen og eventuelt berørte deler av slukovergangen utbedres. Siden rommet er fra 2006 og sprekker i sluk/klemring ofte krever inngrep som berører membranen, må det vurderes om sluket må byttes, noe som normalt krever lokal eller total renovering av gulvet. For en kortere periode kan en midlertidig fagmessig forsegling vurderes, men dette er ingen varig løsning.

Rommet har oppnådd en alder der oppgradering må påregnes i overskuelig fremtid. Evt lokale utbedringer vil kun fungere som midlertidige tiltak.

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

De angitte kostnadene lokale strakstiltak for å begrense og forhindre umiddelbar fuktrisiko knyttet til sprukket klemring i sluk, Våtrommet er fra 2006 og har nådd sin forventede tekniske levetid for slitelag, sluk og membran. Lokale utbedringer må ansees som midlertidige sikringstiltak. Full oppgradering/totalreovering av våtrommet (estimert til kr 200 000 – 500 000) må påregnes i overskuelig fremtid

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er observert en synlig sprek i den øvre delen/klemringen på høyre side.



Sluk er 8 mm lavere enn gulvfliser

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
- Lokal utbedring må utføres.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, vis a vis servant. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Fliser på vegg mellom over og underskap
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert misfarging, fuktsvulming og sprekker i benkeplaten ved gjennomføringen for armaturet/blandebatteriet. Tettingen rundt armaturet framstår som slitt/mangelfull.

Konsekvens/tiltak

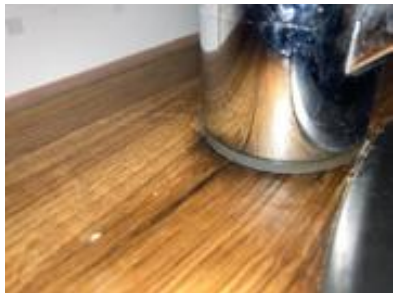
Tilstandsrapport

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



- Fare for ytterligere fuktinntrengning i benkeplaten og videre ned i underliggende skrog/konstruksjon ved vannsøl. Armaturet bør demonteres/strammes, området må tørkes opp, og gjennomføringen må fukttettes på nytt med egnet fuge/tetningsmasse/ny pakning. Dersom benkeplaten har svekket bæreevne eller er sterkt svellet, må lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten påregnes.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
- Løsemidler i enkelte tusjer kan trenge inn i PEX-materialet og over tid forringe rørenes levetid eller føre til spenningskorrosjon/svekkelser. Utførelsen er ikke i henhold til produsentenes monteringsanvisninger



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (Villavent) fra bad og stue/kjøkken/sov som er styrt via ventilator på kjøkken
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 tilfredsstillere dagens forskrifter.



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 80 liters varmtvannstank som er montert i kjøkkenskap. Det er montert Aqualarm i for lekkasjesikring

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 sikringskapet, 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 brann sikkerheten.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999
El-anlegg er installert i 2006.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.

Oppdragsnr.: 18970-2236

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 13 av 19

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

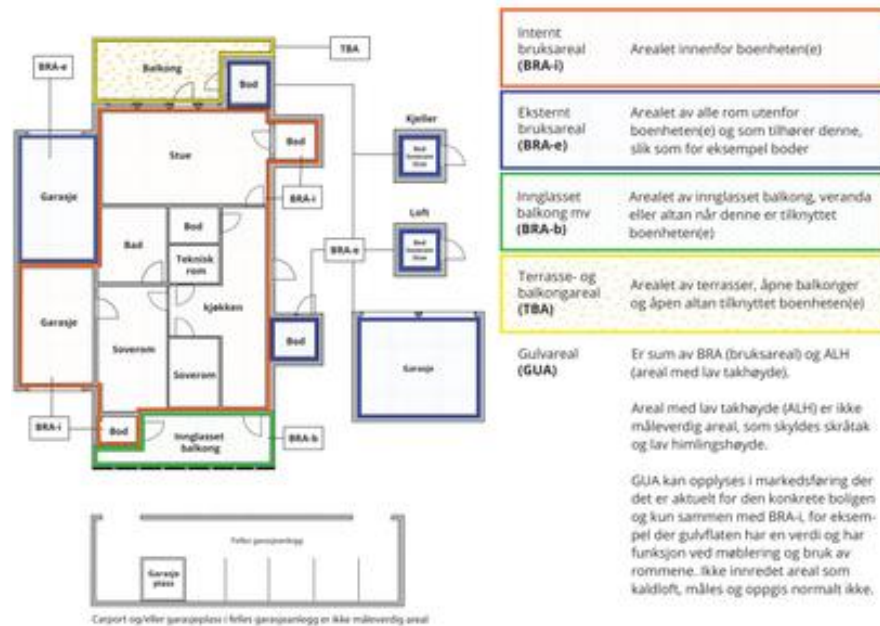
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Oppdragsnr.: 18970-2236

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 14 av 19

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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	24			24	6
SUM	24				6
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken/sov, bad		

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.

Åpent areal (TBA):
Balkong med areal 6 kvm

Bod disponert fellesareal er ikkje medrekna i arealoppstilling for leiligheita pga måleregler for fellesareal
Skibod i 1. etasje

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er 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
08.10.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	276	174		4	210 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Myrkdalsvegen 882

Hjemmelshaver

Larsen Erna (død), Larsen Willy Berg

Kommentar

Tomt er felles for sameie

Eierandel

27 / 449

Forretningsfører

Steinar Vinje

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveier fritidsbolig (leilighet) som 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 sameie

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.

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Forsikring

Selskap
IF skadeforsikring

Avtalenr
3508097

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles for sameie

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
Eiendomsverdi.no	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.09.2008		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.10.2026	Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2026	

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

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND

12 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Myrkdalsvegen 882

Postadresse

Myrkdalsvegen 882

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2006

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3508097

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Mona Berg

Forbehold

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2236

Befaringsdato: 08.10.2026

Side: 19 av 19

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

Beskriv feilen og omfanget

En flis rett innenfor døren er knust, denne vil bli limt før overtakelse.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63624590

Egenerklæringsskjema

Name
Mona Berg Larsen
Date
2026-10-12

Identification
bankID
Mona Berg Larsen



Attestert kopi av dok.nr. 2006/611685/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 09:54

Side 1 av 8

Returernes etter tinglysing til
VOSSESTRAND HOTEL
1/ 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
276 174

2. Hjemmelshaver(e)
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)²⁾ Navn
979509197 VOSSESTRAND HOTEL A/S
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⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	164	B	13				25				37				49			
2	B	30	B	14				26				38				50			
3	B	31	B	15				27				39				51			
4	B	27	B	16				28				40				52			
5	B	40	B	17				29				41				53			
6	B	26	B	18				30				42				54			
7	B	24	B	19				31				43				55			
8	B	24	B	20				32				44				56			
9	B	27	B	21				33				45				57			
10	B	30	B	22				34				46				58			
11	B	26	B	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 449								= 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.

649 449

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



Attestert kopi av dok.nr. 2006/611685/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 09:54

Side 2 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) ☒ bruksenhets 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 fortlopende 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 sameiebrøken reduseres)



Attestert kopi av dok.nr. 2006/611685/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 09:54

Side 3 av 8

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

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

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☐ 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

08 NOV. 2006

Tore Handegård

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.

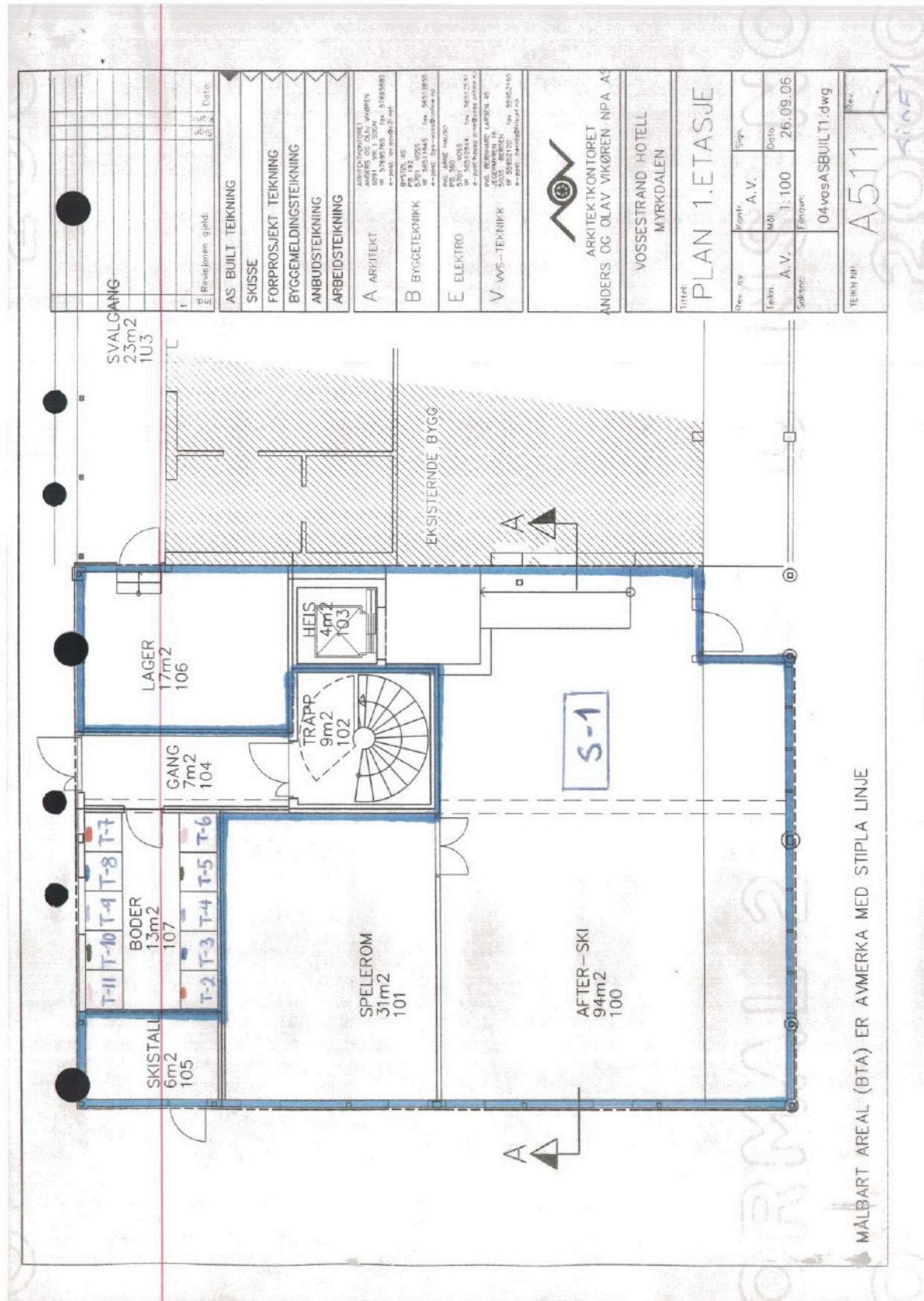
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering, i de tilfeller hvor sameiet møtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



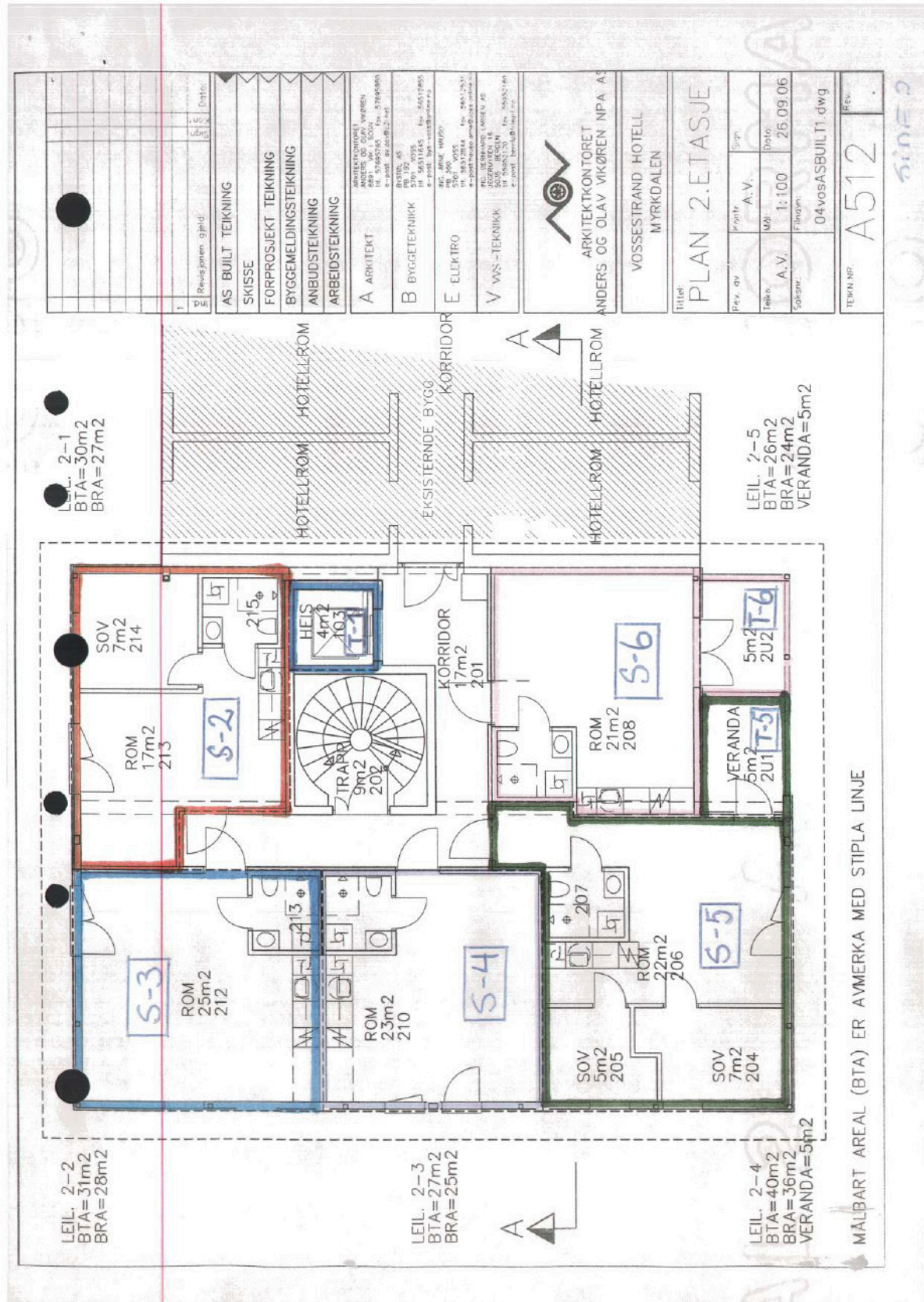
Attestert kopi av dok.nr. 2006/611685/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 09:54

Side 4 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 2006/611685/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 09:54

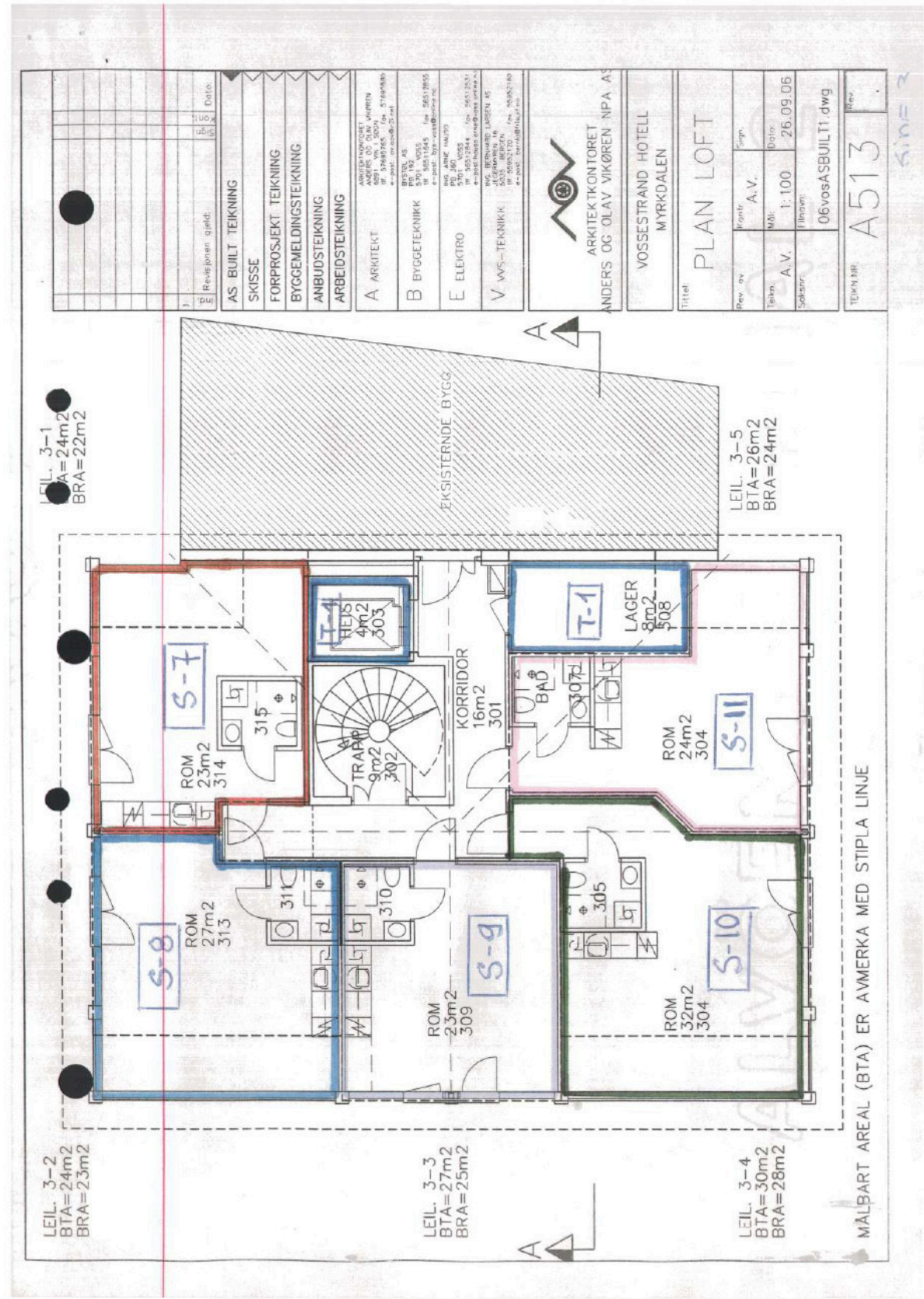
Side 5 av 8





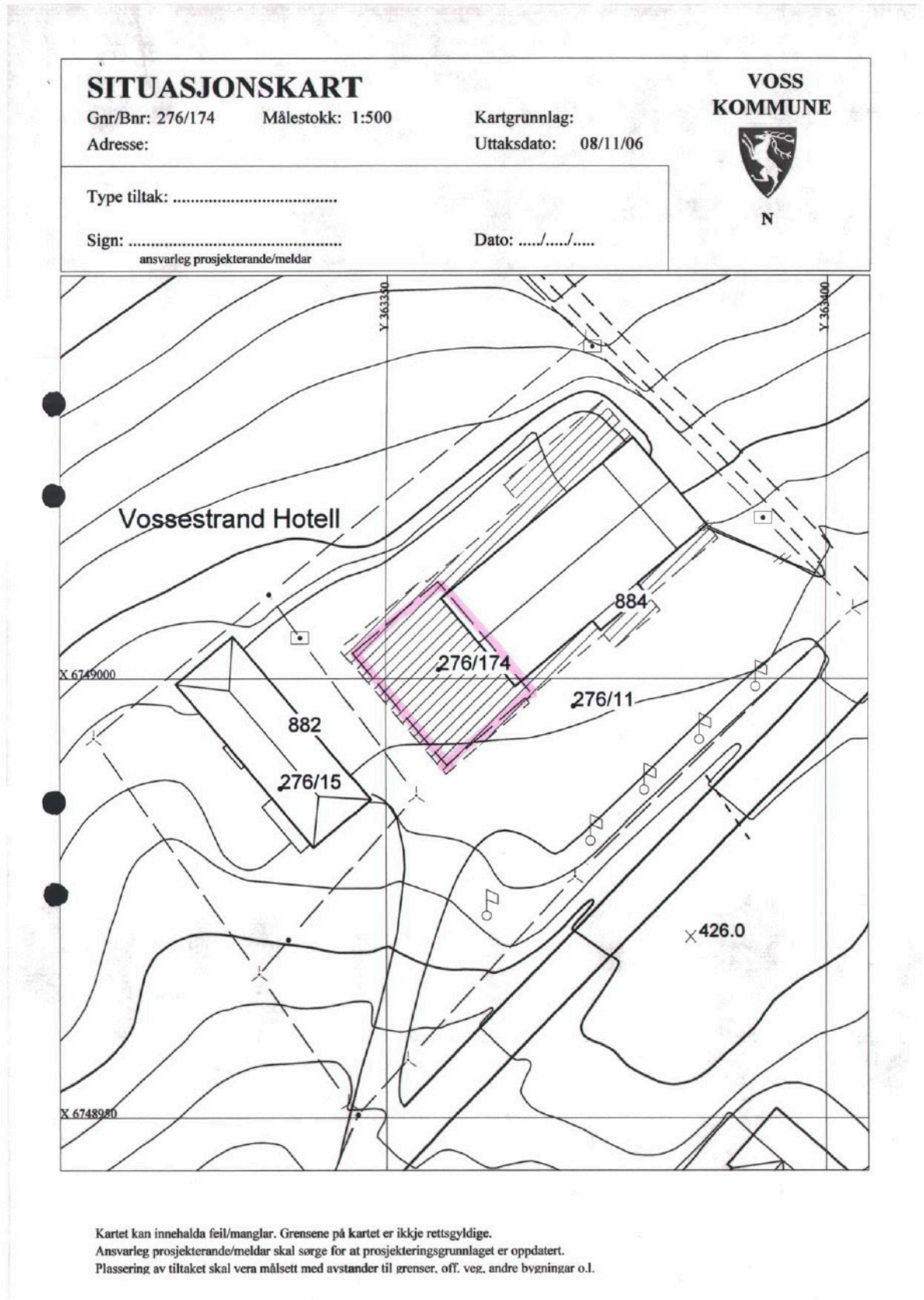
Attestert kopi av dok.nr. 2006/611685/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 09:54

Side 6 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 2006/611685/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 09:54

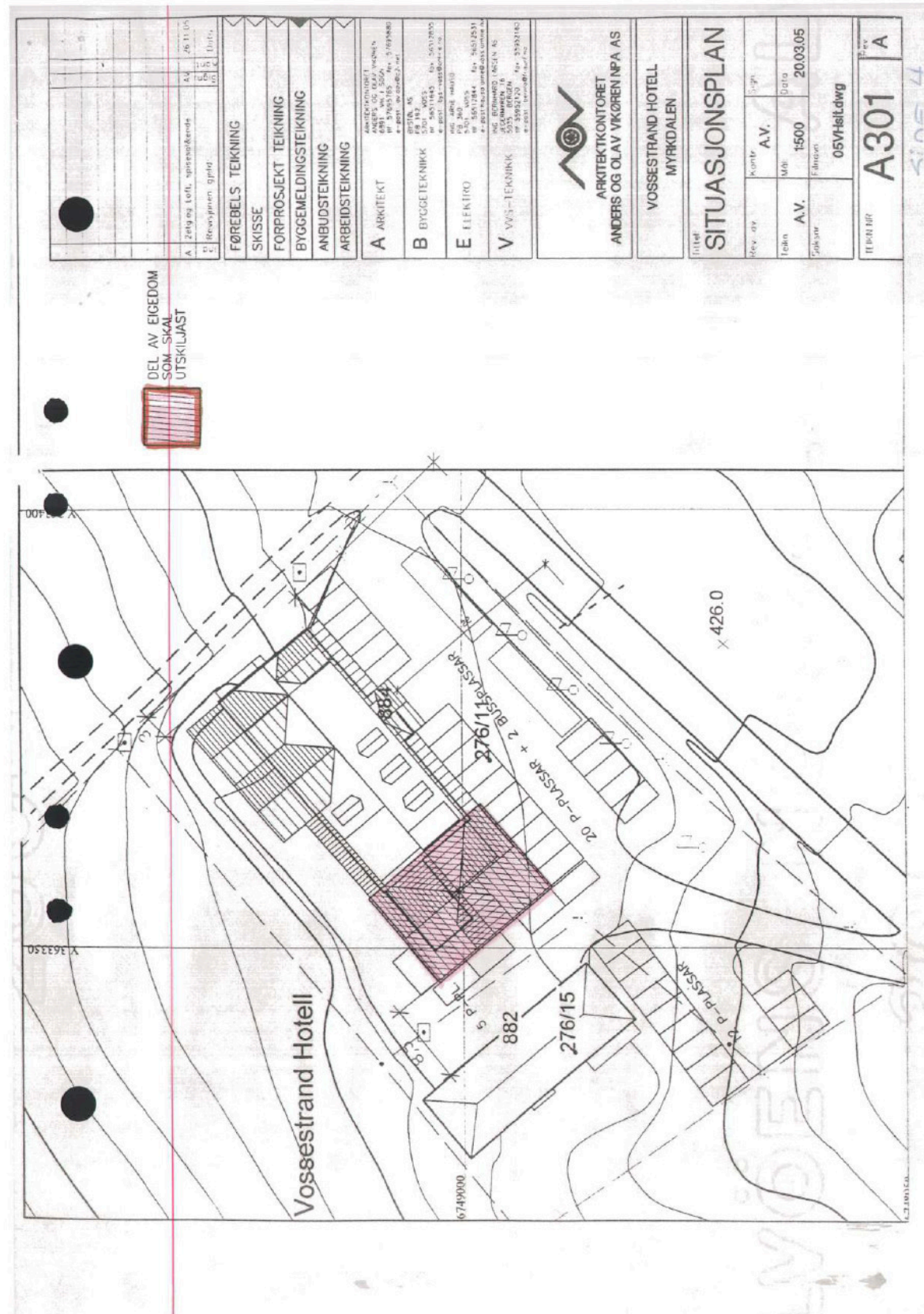
Side 7 av 8





Attestert kopi av dok.nr. 2006/611685/200
Attestingstidspunkt 2026-10-13 09:54

Side 8 av 8



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 eierskapsloven 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 avvikles uten rettighetshaverens samtykke og har fortrinnsrett i den grad de strider mot vedtektene for øvrig.

EIERSEKSJONSSAMEIET
VOSSESTRAND APPARTEMENT BYGG 1

RESULTATREKNESKAP 1/1 - 31/12 2025.

	31.12.2025
DRIFTSINNTEKTER	
Innbetaling frå medlemane	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 -forretningsførsel, 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	Irene Evanger Rå	Eirik Kristoffersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.10.2026 10:10



Eiendom 4621-276/174/0/4

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	08.11.2006	Andel	
Kommunenr	4621	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	276	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	174	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	4	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Myrkdalsvegen 882	5713 Vossestrand	Myrkdalen	Vossestrand	Vinje

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.11.2006	Seksjonering	4621-276/174	Mottaker	0
		4621-276/174	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-276/174	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Hotellbygning

Bygningsnr	24170470	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.05.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0
Tatt i bruk	02.11.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	508/0
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	508/0
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	152	0	0	0	Ikke kjøkken
H0201		Hovedetasje	24	0	0	0	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	25	0	0	0	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	23	0	0	0	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	34	0	0	0	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	21	0	0	0	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	23	0	0	0	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	27	0	0	0	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	23	0	0	0	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	32	0	0	0	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	24	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	191/0	191/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	191/0	191/0
H03	Hovedetasje	0	0/0	126/0	126/0



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
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 210 m ² KPHensynsonenavn Om910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 210 m ² Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende Områdenavn F
	Delareal 210 m ² 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.areasplaner.no/4621/dokumenter/7256/Gjeldande%20%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.areasplaner.no/4621/dokumenter/1308/Revidert%20planhefte%20med%20%c3%b8resegner%2010.06.11.pdf
Delarealer	Delareal 210 m ² Formål Hotell/overnatting Feltnavn H

Voss kommune
Kommunalavdeling for tekniske tenester

Reguleringsføresegner
P-ID 06024 Kommunedelplan for Myrkdalen

Utarbeidd av: Opus Bergen as
Plankart datert 13.01.2010

Reguleringsføresegner datert 27.01.2010, endra i samsvar med KST vedtak 10.02.2010

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

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

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

Voss herad
Berit Marie Galaaen
Sign.....

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

Utfyllande planføresegner
etter plan- og bygningslova § 20-4

Til ein del punkt i føresegnene er det utarbeidd retningslinjer. 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 evt 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 tilknyting til drift og vedlikehald av løyper og skiheisar/skitrekk.
- Bygga kan samla maksimalt ha eit BRA på inntil 600 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
- 4.3.1 **F1 - Årnot**
Feltet er teke ut av planforslaget
- 4.3.2 **F2 – Voss Fjellandsby**
For feltet skal gjeldande reguleringsplan framleis gjelde i slikt omfang som det er markert på plankartet.
- 4.3.3 **F3 – Hyrtamyrane**

Område for fritidsbustader i tett utbygging og einskildtomter og alpinanlegg.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

4.4.3 S3 – Myrkdalen bygdasenter

Kombinert område for sentrumsfunksjonar/fritidsbustader/bustader

Feltet kan nyttast til fylgjande:

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

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

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

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

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

BRA for parkering/garasje kjem i tillegg.

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

Retningslinjer

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

4.4.4 S4 – Skjervheim/Mørkve

Kombinert område for sentrumsfunksjonar/fritidsbustader/alpinanlegg

Feltet kan nyttast til fylgjande:

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

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

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

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

BRA for parkering/garasje kjem i tillegg.

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

Retningslinjer

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

5 Friluftsområde

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

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

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

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

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

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

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

For rammetillatelse kan bli gitt, må følgjande forhold vera utførte eller sikra utført i samsvar med utbyggingsavtale mellom Voss herad og utbyggjar:

- Nytt avlaupsreinseanlegg for heile Myrkdalen
- Ny hovudleidningstrase for VA frå krysset «Bygardsli/Myrkdalsvegen» til Skjervheimsvegen/Tveitavegen kryssar elva «Fiksno»
- Høgdebasseng «HB4, HB6, HB7, HB8 og HB9» jf. Vedtatt VA-hovudplan Myrkdalen (COWI, 2020)
- VA-rammeplan må vere godkjent av kommunen for rammetillatelse kan gis.

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

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



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

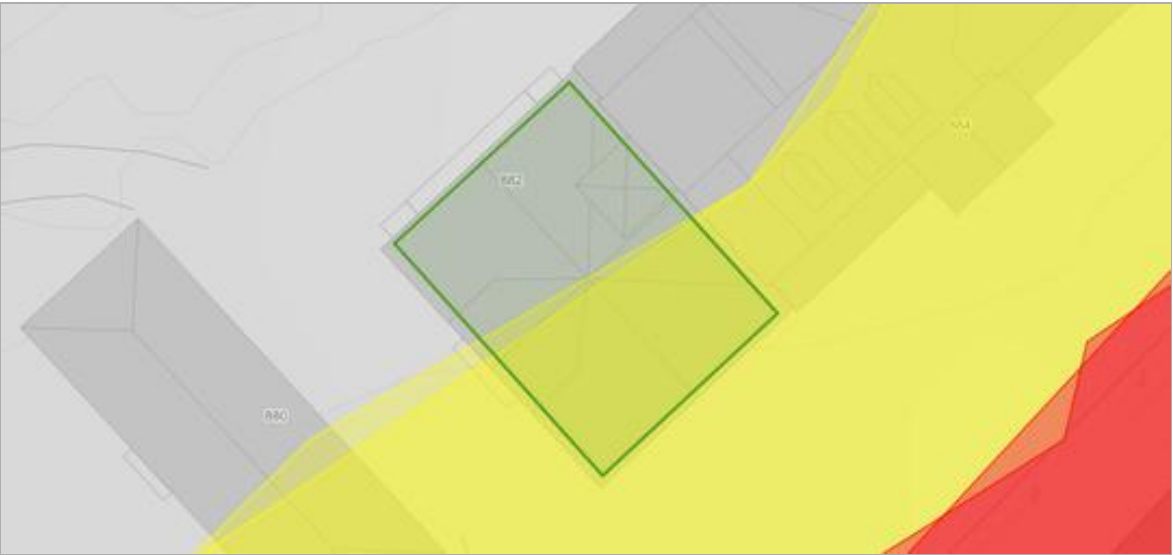
- Støykartlegging veg etter T-1442

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	22.01.2026
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

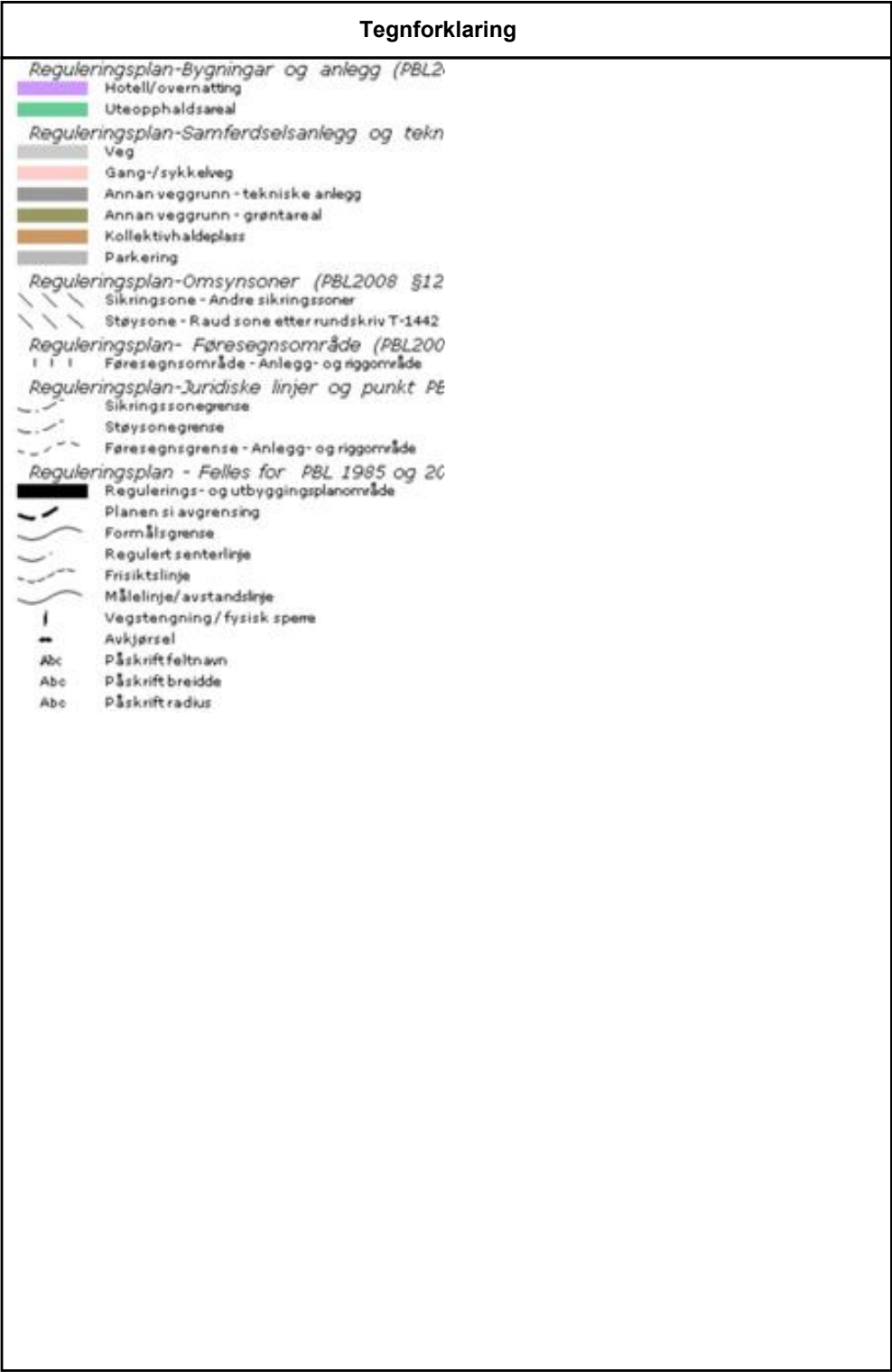
Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over dogn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring



Objekter

Kategori	Antall
G	2





Energiattest



Adresse Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND	
Dato for energimerking 22.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-372720
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 24170470
Gårdsnummer 276	Bruksnummer 174
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0203



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjøn

Byggeår 1977	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 24,0 m²	Oppvarmet bruksareal 24,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjøn Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 434,57



Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND

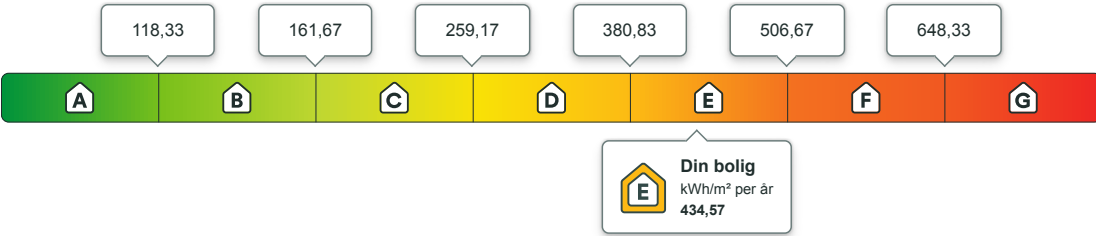


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år 10 429,65	kWh/m² per år 434,57
--------------------------------	--------------------------------

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND



Detaljering

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

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



Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

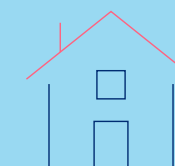
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Myrkdalsvegen 882, 5713 VOSSESTRAND. Gnr. 276, bnr. 174, snr. 4 i Eierseksjonssameiet Vossestrand Appartement Bygg 1, oppdragsnr.: 1140260171
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

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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