PROAKTIV

Pen 4-roms med attraktiv beliggenhet i 4. etasje, midt i smørøyet av fjellandsbyen.

Ski-in/ski-out, parkering i garasje. Heis. Sportsbod



TORGGATA 31



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



MYRKDALEN

Myrkdalen Fjellandsby: Meget attraktiv 4-roms leilighet i Kamben med gode solforhold. Balkong, heis og garasjeplass. Ski in/ski out.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Torggata 31, 5713 VOSSESTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 274, bnr. 23, i Voss kommune

Prisantydning: 4.490.000,-

Omkostninger: 126.640,-

Totalpris: 4.616.640,-

Kommunale avgifter: 4.020,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 4/3

BRA: 61 m²

BRA-i: 56 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Leiligheten har 1 plass i garasje P2 og 1 p-plass utendørs.

Tomt: 795 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.421,-

Felleskostnader inkl.: Sameieavgift kr. 2333 og kontingent hytteeierlag kr. 87,50.

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen	18 Boligen i bilder	48 Plantegninger	50 Kjerneinformasjon
58 Vedlegg	59 Egenerklæring	64 Tilstandsrapport	93 Energiattest
98 Vedtekter	111 Årsmøte	148 Ferdigattest	174 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Navn: Jarle Ure

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

Navn: Arild Nakken

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

Navn: Kåre Øyeflaten

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

Navn: Anders Fretheim

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

Navn: Eirik Finne

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

Navn: Tron Haugan

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

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

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

Navn: Halvard Bjørgo

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

Navn: Kristin Merete Ryssevik

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

Navn: Stein Bjarte Een

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

Navn: Andreas Archer Dreyer

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

Salgsleder | Partner | Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth
Salgsleder | Partner | Megler MNEF
Mobil: 98 23 96 56
E-post: el@proaktiv.no

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

Velkommen til Torggata 31/Kamben!

Leiligheten ligger i populære Kamben, midt i smørøyet av fjellandsbyen i Myrkdalen, ca. 30 minutter med bil fra Voss sentrum. Her tilbys fasiliteter som ski in/ski out, parkering i garasjekjeller i tillegg til 1 utendørs p-plass og enkel tilkomst via heis i bygget. Leiligheten har en meget god beliggenhet i byggets 4. etasje, med fin utsikt over fjellandsbyen og skianlegget fra den romslige, overbygde balkongen. Leiligheten er gjennomgående og inneholder entré, kjøkken i åpen løsning med stue, bad og tre soverom. Det er sportsbod i garasjeanlegget, med tilgang til felles smørebenk, i tillegg har man skiskap ved inngangspartiet. Utleiemuligheter gjennom avtale med Myrkdalen Fjellandsby.

Salgsleder | Partner | Megler MNEF
Even Lindseth

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang.
Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene.
Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas.
Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov
Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene.
Eiendomsmegling er verdifull rådgivning – vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



MYRKDALEN

Kommune: *Voss /* ***Område:*** *Myrkdalen*

Beliggenhet

Myrkdalen ligger midt i et mektig naturlandskap, omkranset av fjell på begge sider. Dalen er et svært populært reisemål for både små og store skisport- og naturentusiaster, og er kjent for å være et av de mest snørike stedene i landet. Myrkdalen er en bygd i Voss kommune med ca. 300 innbyggere og ligger 30 km nord for Vossevangen. Det tar omtrent to timer å kjøre hit fra Bergen.

Skisenteret har et særdeles snøsikkert anlegg og variert løypenettverk, med blant annet to 6-seters ekspressheiser, flere skitrekk, tallerkentrekk og saktegående rullebånd for de minste. Her tilbys 22 varierte løyper med forskjellig vanskelighetsgrad og flotte muligheter for alle aldersgrupper, både nybegynnere og mer erfarne skikjørere. Fra toppen av anlegget får du 3 km med strålende skikjøring ned til Myrkdalen hotel. Skisesongen starter oktober/november og varer ut april på våren.



OFFENTLIG TRANSPORT

Bergen Flesland	2 t 4 min
Kløve stasjon Linje R40	26 min 29.4 km
Myrkdalen Fjellandsby Linje 810, 970	4 min 0.4 km
Helgatun snuplass Linje 810, 970	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	10 min 9.8 km
Joker Haugsvik Søndagsåpent	17 min 19.3 km

SPORT

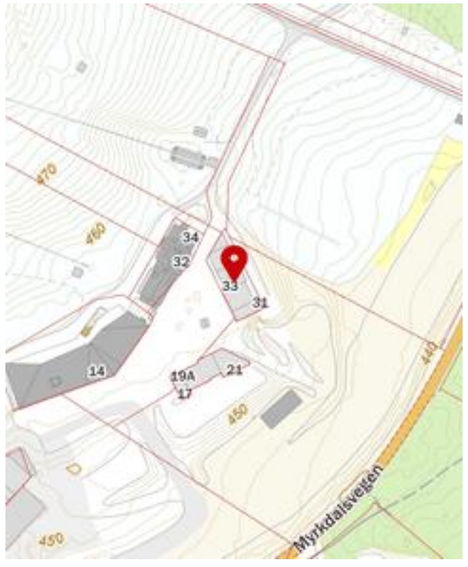
Voss Fjellandsby - Myrkdalen - Sandv... Sandvolleyball	3 min 0.2 km
Myrkdalen skule Aktivitetshall	4 min 3.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Myrkdalen Hotel AS	1 min
Myrkdalen Fjellandsby	2 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





I Myrkdalen kan du spenne på deg toppturskiene like utenfor døren, og bare en rask kjøretur unna ligger noen av de mest spektakulære toppturene på Vestlandet. Det mest kjente fjellet i dalen er Finnbunuten som ligger 1 358 moh. På den andre siden av dalen ligger Bjørndalskamben, hele 1 402 moh, dette er Myrkdalens høyeste topp.

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

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

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

Bebyggelse
I området finnes det fritidsleiligheter, hytter, hotell og skianlegg for både alpint og langrenn, i tillegg til skog- og landbruksarealer.

Adkomst
Fra Voss sentrum følger en Strandavegen (E16) mot Oslo. Ta av i tredje avkjørsel i rundkjøringen på Vinje. Følg riksvei 13 ca. 9 kilometer, før en tar av til venstre til Myrkdalen Fjellandsby. Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens

AVSTAND TIL BYER

Bergen	1 t 59 min



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.

HØYDE OVER HAVET

453 m



VINTERSPORT

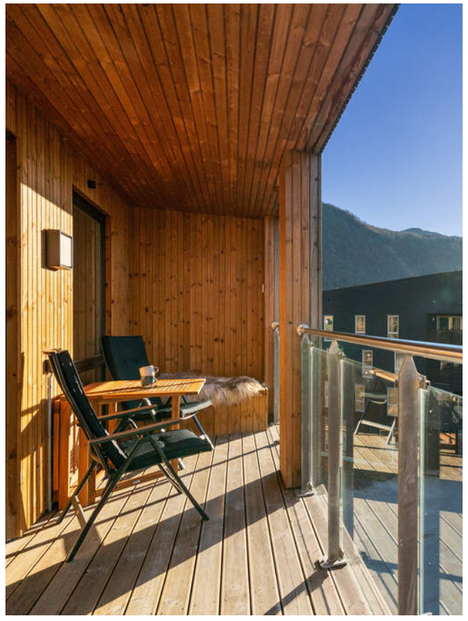
Langrenn



Alpin
- Myrkdalen
- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrekk i anlegget: 9

AKTIVITETER

Myrkdalen Hestesenter	17 min





VELKOMMEN TIL TORGGATA 31

Parkering
Leiligheten har 1 plass i garasje P2 og 1 p-plass utendørs.

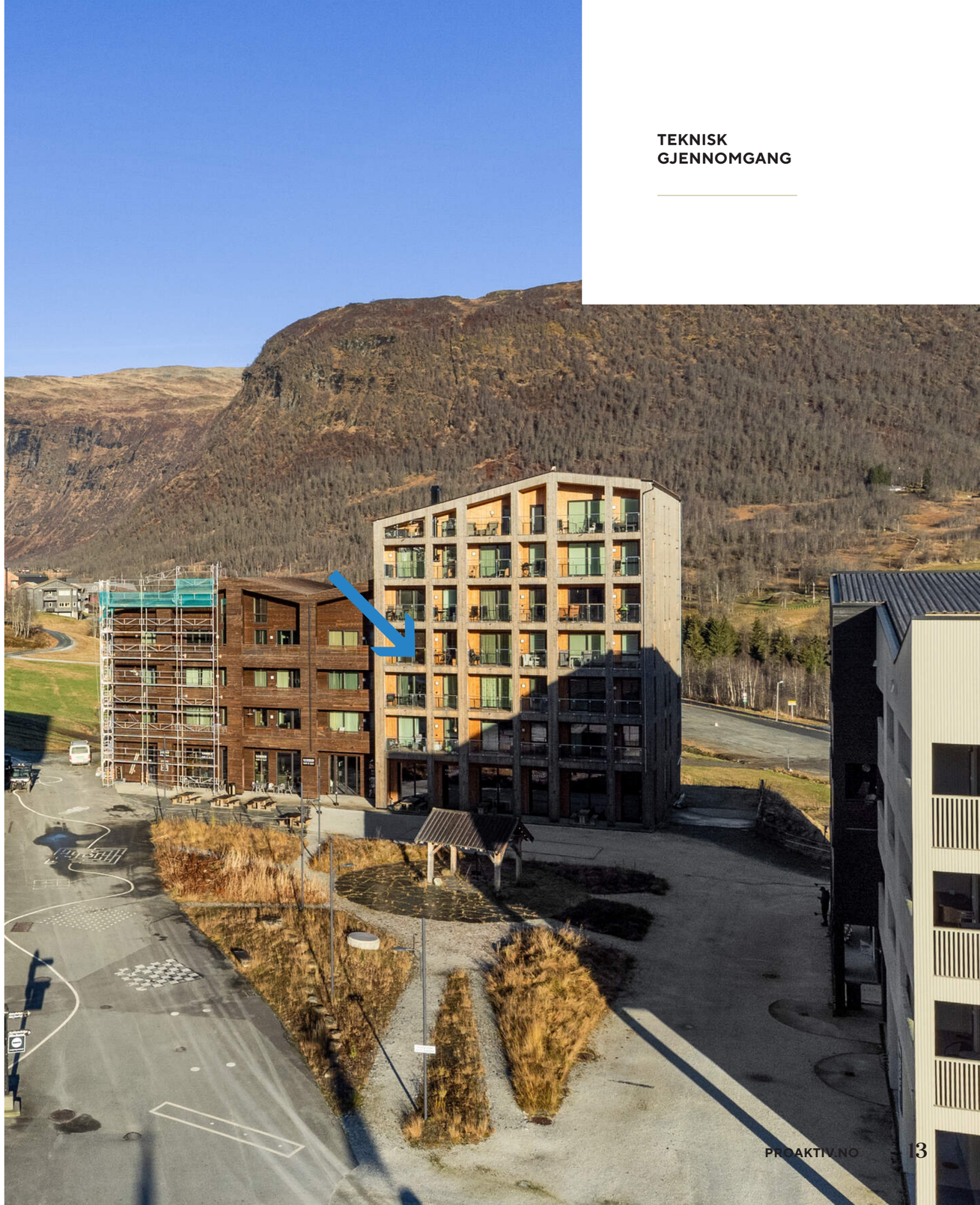
Tomtestørrelse
795,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Uteområdene rundt bygningen er opparbeidet med kjøre- og gangarealer, samt adkomst til parkeringsanlegg i kjeller.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner og har etasjeskillere av betong. Det er etablert parkeringsanlegg i kjeller og heis i bygningen. Yttervegger er oppført i en kombinasjon av betong og tre-/limtrekonstruksjoner, med stående trekledning utvendig. Takkonstruksjonen er utført med sperrer og limtre, med asfaltpapp som undertak og bordtak av tre som utvendig taktekking. Vinduer har to- og trelags isolerglass.

Tilstandsgrad 2 (TG2):
Bad – Vegger og himlinger: Begrenset tilluft til våtrommet er registrert, med profilert terskel og begrenset luftespalte under dørbladet. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under dørbladet, alternativt montere ventilrist i dørbladet.
Bad – Gulv: Det er registrert manglende fall på deler av gulvet utenfor dusjsonen, og gulvet fremstår stedvis tilnærmet flatt.
Det er ikke etablert membranoppkant ved dørterskelen. Det er også registrert sprekker og åpninger i silikonfugen mellom gulv og vegg, særlig langs veggen mot naboleiligheten. Sprekkdannelsen kan skyldes bevegelser mellom gulv- og veggkonstruksjonen etter ferdigstillelse. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer tilbakehold av lekkasjevann ved dørterskelen, samt å skifte skadde silikonfuger.
Bad – Membran og tettesjikt: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets membran/tettesjikt. Det er også registrert oppsprekking i silikonfugen mellom gulv og vegg, særlig langs veggen mot naboleiligheten. Sprekkdannelsen kan tyde på bevegelser mellom gulv- og veggkonstruksjonen. Slike bevegelser kan medføre belastning på underliggende tettesjikt. Det er ikke mulig å fastslå ved visuell kontroll om tettesjiktet er påvirket, og det ble ikke registrert tegn til fuktskade på befaringsdagen.
VVS-installasjoner: Fordelerskapet er plassert i himling på bad, mens fremlagt FDV-dokumentasjon viser at den aktuelle skaptypen kun er godkjent for installasjon i vegg. Det er ikke registrert egen løsning for kontrollert bortledning eller synliggjøring av lekkasjevann, og fordelerskapet mangler kursfortegnelse. Hovedstoppekranen er ikke merket. Det anbefales å avklare med rørlegger eller leverandør om fordelerskapet er godkjent og korrekt montert i himling, samt hvordan eventuelt lekkasjevann skal håndteres.
Fordelerskapet bør merkes med kursfortegnelse, og hovedstoppekranen bør merkes tydelig.
Vannbåren varme: Stamme for vannbåren varme er mangelfullt festet og står løst i fordelerskapet, med manglende klammer eller annen forankring i skapets etablerte festepunkter. Stammen anbefales festet med egnede klammer



UMIDDELBAR NÆRHET
TIL SKIANLEGGET

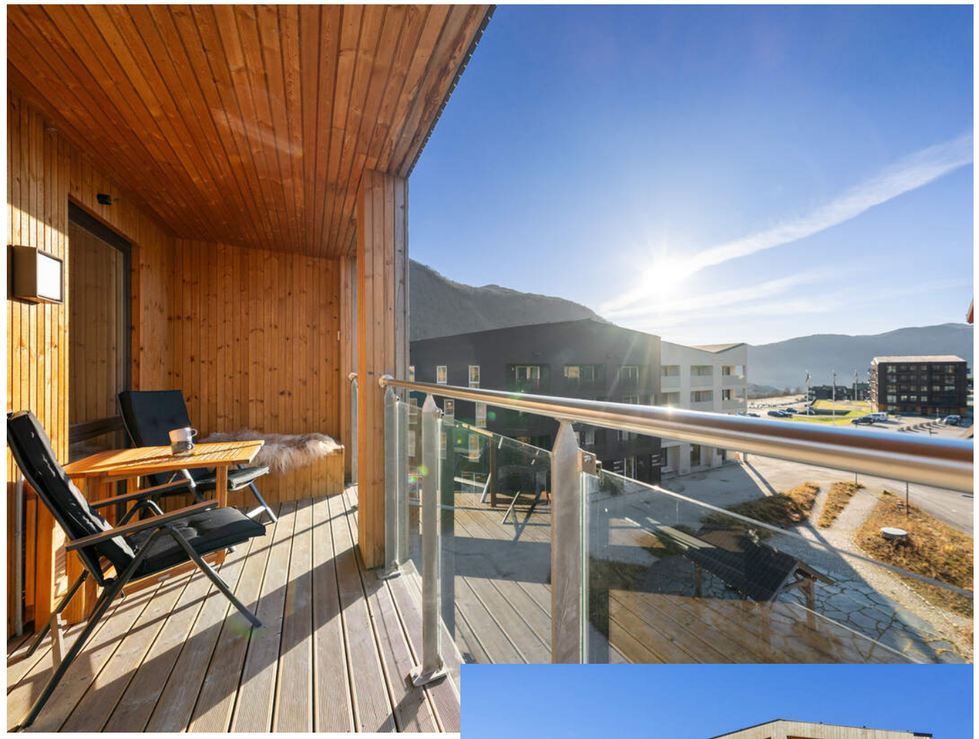


eller annen forankring i skapets etablerte festepunkter.

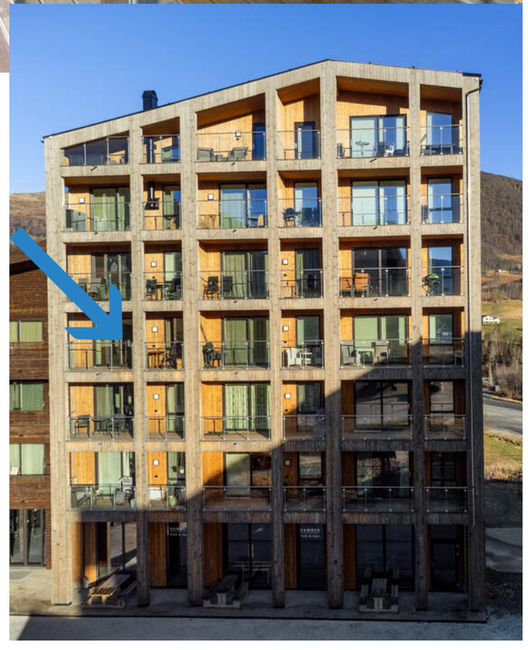
Bygningssakskyndig
Bjørnar Helland (befaringsdato: Onsdag, 4. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Ventilasjon: Filterskifte er utført årlig av eier.
Gulvvarme: Vaktmester har utført rensing av ventiler til gulvvarme.
Lekkasje parkeringskjeller: Det har vært en lekkasje i parkeringskjeller som påvirket deler av bodareal, men bod til denne leiligheten (nr. 845) ble ikke berørt.





OVERBYGD BALKONG
MED GODE SOLFORHOLD



VELKOMMEN INN!

P-plass i garasje P2 og 1 p-plass utendørs. Tilkomst via heis.
Overbygget inngangsparti.

Innhold
Gjennomgående leilighet med meget god beliggenhet i 4. etasje. Her er entré, kjøkken i åpen løsning med stue, bad og tre soverom. Fra stuen er det utgang til romslig og overbygd balkong. Lagringsplass i bod i kjeller. Heis i bygget. P-plass i garasje P2 og 1 p-plass utendørs.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

4. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

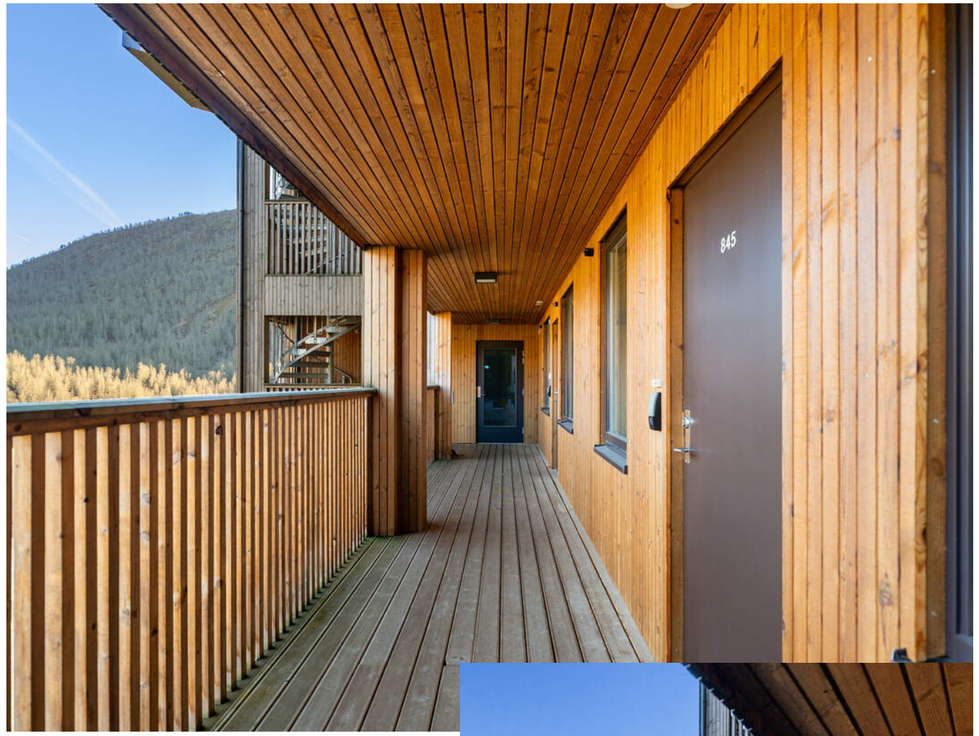
Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 9 kvm

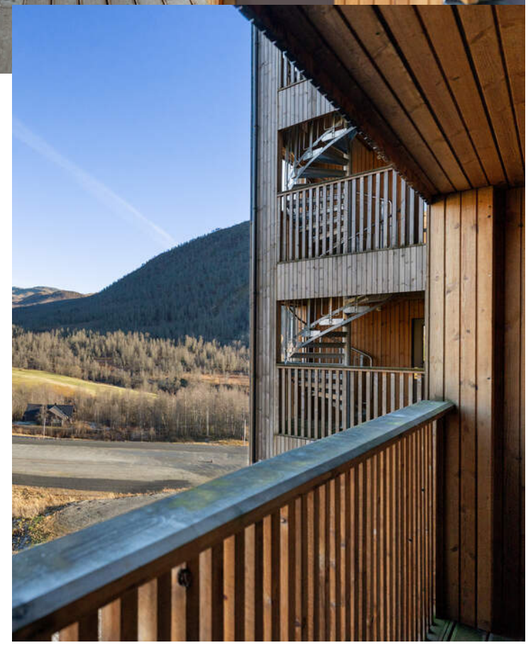
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Leilighetens innvendige kvaliteter består hovedsakelig av slettmalte himlinger og vegger, med parkett på gulv. Entré har flislagt gulv. Badet har fliser på vegger og gulv samt slettmalt himling. Innvendige overflater har generelt normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Av tekniske installasjoner kan nevnes balansert ventilasjon, fjernvarme og vannbåren varme.

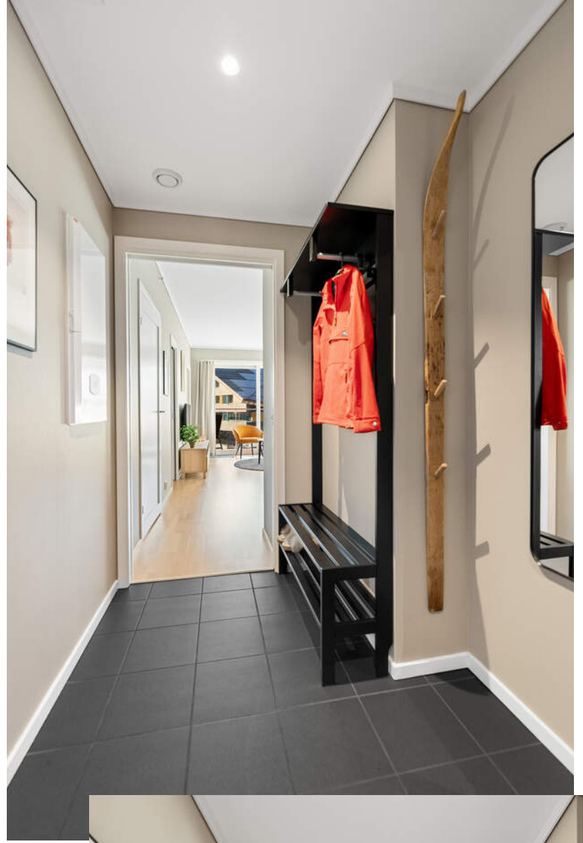
Leiligheten inneholder entré med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme, med plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy og sko. Fra gangen er det inngang til to soverom med skyvedører. Det ene rommet har familiekøye med 3 sengeplasser og det andre soverommet har køyeseng med 2 sengeplasser. Fra entréen er det praktisk skyvedør inn mot kjøkken og stue. Kjøkkenet har lys og tidløs innredning levert av Sigdal, med integrerte hvitevarer fra Bosch. Alt av servise og kjøkkenutstyr medfølger, i tillegg til alt av møbler, slik at leiligheten er klar for utleie, om det er ønskelig. Her er spisestue med 6 sitteplasser. Stuen er møblert med sittegruppe med sofa og stoler. Fra stuen er det glasskyvedør ut til den romslige og overbygde balkongen på 9 kvm, med sol fra formiddag til kveld og fin utsikt over fjellandsbyen. Badet er helfiset med moderne baderomsmøbler, vegghengt toalett og dusjhjørne med glasskyvedører. Det er også opplegg for vaskemaskin. Hovedsoverommet har praktisk løsning med inngang fra stuen via to skyvedører og er innredet med dobbeltseng og garderobeskap. Møblene i leiligheten er i hovedsak levert av TeBe Interiørbutikk på Voss, og medfølger handelen.







GJENNOMGÅENDE
LEILIGHET MED INNGANG
PÅ BAKSIDEN AV BYGGET



ENTRÉ

Entré med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme, med plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy og sko.



STUE

Tidløse, stilsikre kvaliteter, med parkett på gulv og malte overflater. Vannbåren varme og balansert ventilasjon.

Oppvarming
Elektrisk.
Fjernvarme (HBIO).
Vannbåren varme i stue og entré.

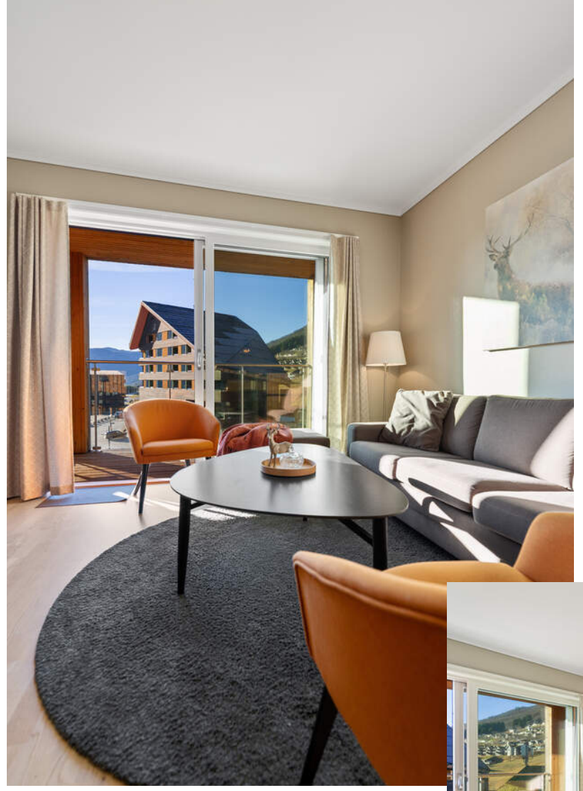
Info strømforbruk
Ca. 2500 kwh pr. år.

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
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

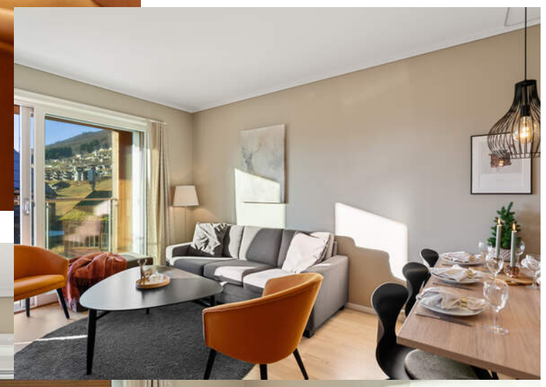






STUE

Stuen er møblert med sittegruppe med sofa og stoler. Fra stuen er det glasskyvedør ut til den romslige og overbygde balkongen på 9 kvm. Alt av møbler og TV medfølger.











STRÅLENDE SOL- OG
UTSIKTSFORHOLD FRA
OVERBYGD BALKONG









SPISESTUE

Spisestue med sitteplass til 6 personer.



KJØKKEN OG STUE
I ÅPEN LØSNING



KJØKKEN

Kjøkkenet har lys og tidløs innredning levert av Sigdal,
med integrerte hvitevarer fra Bosch.







KJØKKEN

Alt av servise og kjøkkenutstyr medfølger.

BAD

Badet er helfiset med moderne baderomsmøbler, vegghengt toalett og dusjhjørne med glasskyvedører.





Badet har opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Leiligheten har hele tre soverom og med dagens møblement er det sengeplass til 7 personer.



HOVEDSOVEROM

Soverommet har praktisk løsning med inngang fra stuen via to skyvedører og er innredet med dobbeltseng og garderobeskap.



SOVEROM NR. 2

Soverommet er innredet med familiekøyeseng med plass til 3 personer. Inngang fra entré via praktisk skyvedør.







SOVEROM NR. 3,
MED KØYESENG OG
GARDEROBESKAP





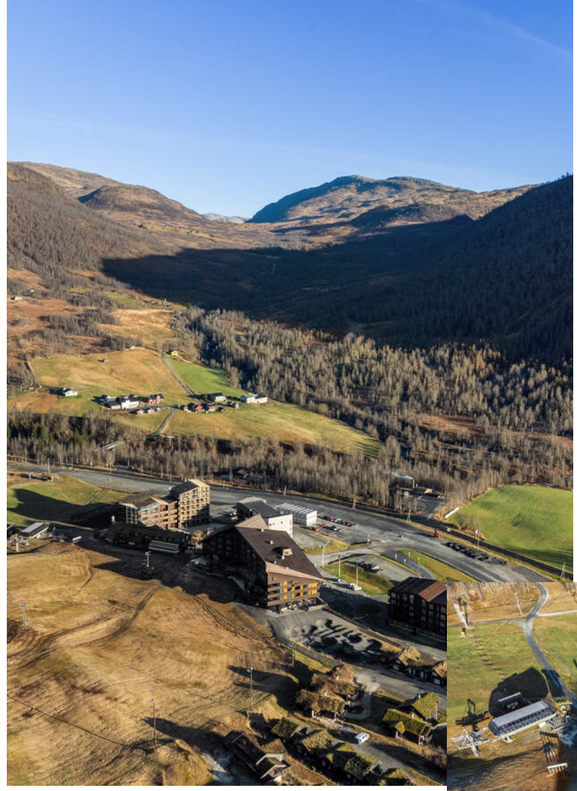
PARKERING I GARASJEANLEGG

I tillegg er det 1 p-plass utendørs.



SPORTSBOD

Lagringsplass i sportsbod i kjeller.









PLANTEGNING



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
795,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Uteområdene rundt bygningen er opparbeidet med kjøre- og gangarealer, samt adkomst til parkeringsanlegg i kjeller.

ØKONOMI

Forretningsfører
Vestbo BBL

Om sameiet
Bygget stod innflyttingsklart i 2019 og består av 26 fritidsleiligheter og to næringsseksjoner i 1. etasje.

Felleskostnader pr. mnd
2.421,-

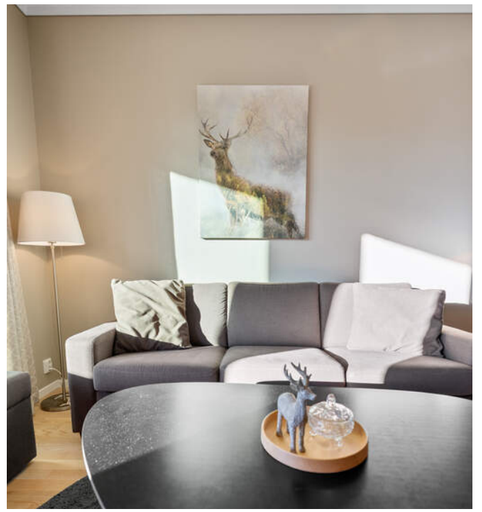
Felleskostnader inkluderer
Sameieavgift kr. 2333 og kontingent hytteeierlag kr. 87,50. Sameieavgiften dekker oppvarming av fellesareal, forsikringer, forretningsførsel og opparbeidelse av vedlikeholdskapital. En evt. økning i fellesutgifter vil bli tatt opp på årsmøtet i 2027.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiet hadde i 2025 et driftsresultat på kr. 405.287 og et årsresultat på kr. 430.404, som utgjør årets endring i disponible midler, med totale disponible midler pr. 31.12.2025 på kr. 1.629.649.

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, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.



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

Forkjøpsrett
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men styret skal skriftlig orienteres om overdragelsen. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.
Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Ingen krav til styregodkjennelse og informasjon om nye beboere meldes styret.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Formuesverdi primær
1.481.250,- for 2024

Kommunale avgifter
4.020,- for 2025

Eiendomsskatt
4.020,- for 2025

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

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.

Andre utgifter
Renovasjon kr. 2652 pr. år, abonnement fritidsbolig kl. 2. Ca. kr. 6000 pr. år i strømutgifter. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper. Avgift avløp for år 2025 til Myrkdalen Renseanlegg, totalt kr. 9.725.

Diverse
Dersom leiligheten skal leies ut må dette gjøres gjennom Myrkdalen Fjellandsby AS, fordelingen er 75/25.

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 ferdigattest pr. 04.12.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 4. desember 2019

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

4621/274/23/21:
20.07.1912 - Dokumentnr: 900110 - Bestemmelse om veg
vedr Mørkedalsvegen
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1912 - Dokumentnr: 900111 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrunn
vedr Mørkedalsvegen
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1913 - Dokumentnr: 900071 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:6
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:7
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1936 - Dokumentnr: 138 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1942 - Dokumentnr: 11 - Bestemmelse om veg
vedr. Voss - Vik
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1959 - Dokumentnr: 1405 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:8
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1960 - Dokumentnr: 1359 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:8
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1963 - Dokumentnr: 824 - Jordskifte
vedr. Bystøl - Hirth utmark
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1965 - Dokumentnr: 1691 - Jordskifte
vedr. Bystøl - Hirth
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1969 - Dokumentnr: 2009 - Jordskifte
Grensegangssak
vedr. stølen Skjelingen i Vik og stølene Grønndalen, Hola og Vetle Grungen i Voss m.v.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1971 - Dokumentnr: 622 - Best om garasje/parkering
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1979 - Dokumentnr: 196 - Jordskifte
Grensegangssak
vedr. Mørkves - Grøndalen
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1985 - Dokumentnr: 744 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver : Myrkdalen vassverk
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1988 - Dokumentnr: 2266 - Erklæring/avtale
vedr stølsretter i "Finnbuene og Vetlegrunnen"
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1991 - Dokumentnr: 45 - Erklæring/avtale
vedr Stølsheimen landskapsvernsområde. m.v.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.2002 - Dokumentnr: 1522 - Rettighet
Rettighetshaver: Myrkdalen Fjellandsby AS
Org.nr: 980 392 732
LEIEAVTALE
UTBYGGINGSAVTALE
mellom Voss Utvikling AS org.nr. 980 392 732 som utbyggar
og
Bygardslia Grunneigarlag BA om utbygging av
Voss Fjellandsby - Myrkdalen på ei rekkje vilkår:
Grunneigarar og utbyggars retter og plikter.
Bortfeste og salg av tomter.
Etablering av heisselskap.
Avtalen kan overdragast.
bestemmelser om prisar og pantsetting.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2007 - Dokumentnr: 909385 - Skjønn
Voss tingretts skjønn 2002-0058 B og
Gulating lagmannsretts overskjønn sak 05-150565SKJ-GULA/AVD2.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2008 - Dokumentnr: 510394 - Rettighet
Rettighetshaver: Myrkdalen Fjellheiser AS
Org.nr: 984 801 548
Avtale vedr. disponering av arealer til utbygging og bruk innenfor reguleringsplanen for Voss Fjellandsby.
Bestemmelser om skiheiser, løyper, friluftsområde m.v., veg, ledninger og kabler.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2008 - Dokumentnr: 527050 - Rettighet
Rettighetshaver: Myrkdalen Fjellheiser AS
Org.nr: 984 801 548
Bruksrett
Gjelder etablering og drift av skitrekk og alpinløyper i Myrkdalen iht. ekspropriasjonsvedtak av 14.02.2002, sak 0006/02.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2009 - Dokumentnr: 287760 - Jordskifte
Sak: 1230-2006-0002 v/Indre Hordaland jordskifterett.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2010 - Dokumentnr: 910801 - Rettighet
Rettighetshaver: Myrkdalen Fjellandsby AS
Org.nr: 980 392 732
Utbyggingsavtale.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4621 Gnr:274 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2019 - Dokumentnr: 1533399 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Bestemmelse om vedlikehold av felles veier og overvannsledning

20.12.2019 - Dokumentnr: 1533399 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Myrkdalen Fjellandsby AS
Org.nr: 980 392 732
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om trekkerør
Bestemmelse om kloakk-overvann
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

20.12.2019 - Dokumentnr: 1533399 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Myrkdalen Fjellandsby AS
Org.nr: 980 392 732
Bestemmelse om kabelskap og fordelingsskap

20.12.2019 - Dokumentnr: 1533399 - Bestemmelse om bruk av bookingselskap
Rettighetshaver: Myrkdalen Fjellandsby AS
Org.nr: 980 392 732

20.12.2019 - Dokumentnr: 1533399 - Bestemmelse om bebyggelse
Må bebygges innen 24 månender fra overtakelsen

29.11.2019 - Dokumentnr: 1431800 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 740/28403

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id 12352019004
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delareal 795 m2
KPHensynsonenavnOm910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 414 m2
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
Delareal 561 m
KPAngittHensyn Hensyn landbruk
KPHensynsonenavnOM510
Delareal 381 m
Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
OmrådenavnF

Kommunedelplaner:
Id 123506024
Navn: Kommunedelplan for Myrkdalen
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.02.2010
Delareal 795 m2
Arealbruk Senterområde,Framtidig
OmrådenavnS1

Reguleringsplaner:
Id 12352015009
Navn: Detaljreguleringsplan Myrkdalen fjellandsby
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11.05.2017
Delareal 795 m2
Formål: Fritidsbebyggelse-konsentrert
Delareal 34 m2
Bestemmelsesområdeutforming
Delareal 211 m
RPHensynsonenavnH220_1

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

Vei/Vann/Avløp
Privat vann og avløp.
Eiendommen er tilknyttet Myrkdalen renseanlegg via eget privat ledningsnett.
Eiendommen har privat ledningsnett som er tilknyttet Myrkdalen vassverk.
Adkomst via offentlig til privat vei.

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

Grunnboksdato
Onsdag, 21. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 490 000,00 (Prisantydning)

_____
4 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
112 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
113 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
126 640,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
4 603 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 616 640,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

Møbler medfølger, inkludert TV i stue.
Vaskemaskin medfølger ikke.
Bilder på vegger medfølger ikke.

Eier
Norunn Bø
Håkon Bø

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 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000).
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, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500.
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 7 500, Utlegg opplysninger forretningsfører kr. 5000. Utlegg tilstandsrapport/takst, pris (varierer fra takstmann til takstmann) kr 15 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger. kr 6 725.
Sum vederlag kr. 88 990
Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 070
Totalt kostnadsoverslag kr. 119 060
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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.

Info vannavgift
Vannavgift til Myrkdalen Vassverk er kr. 2063 for både 2025 og 2026.

Vannavgift
2.063,- for 2025

Dato salgsoppgave
10.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 29.10.2027

Torggata 31, 5713 VOSSESTRAND

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Voss	Fritidsbolig	1140260177
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Norunn Bø og Håkon Bø	2019	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Norunn Bø) Ja, hele eiertiden. (Håkon Bø) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If
Forsikringsnummer	SP2576200.7.1

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Filterskifte er utført årlig av eigar
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Eigar

Gjensidige

3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Vaktmester har utført rensing av ventiler til gulvvarme.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Vaktmester

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie

Gjensidige

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det har vert ein lekkasje i parkeringskjeller som påvirket noko av bodareal, men bod til 845 vart ikkje berørt.
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Norunn Bø	**2026-10-29**	**Håkon Bø**	**2026-10-29**

Identification

bankID Norunn Bø

Identification

bankID Håkon Bø

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Torggata 31
5713 Vossestrand

Voss Kommune

Gnr. 274, **Bnr.** 23, **Snr.** 21



Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
61 m²	3	1	1

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	5	5	0	1

Bjørnar Helland
Byggmester og takstmann

befar.io VERDIBYGG AS TAKST OG BYGGTEKNISK RÅDGIVING BMTF SAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **04/11/2026** Rapportdato : **10/11/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

OM TILSTANDSRAPPORT

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

OM TILSTANDSRAPPORT

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TILSTANDSRAPPORT

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Torggata 31, 5713 Vossestrand
Kommune	Voss Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 274, **Bnr.** 23, **Seksjonsnr.** 21
Hjemmelshaver	Håkon Bø, Norunn Bø
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2019
Tomtestørrelse	Felles tomt 795 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Håkon Bø
Øvrige forutsetninger	Det vises til punktet «Annet» for oppsummering av forutsetninger knyttet til oppdraget.
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter mms2

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Underetasje	-	5	-	-
4. etg	56	-	-	9
Sum	**56**	**5**	**-**	**9**
Sum BRA	**61**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Underetasje	3,20 m
4. etg	2,34–2,64 m

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet
- Areal er målt med laser i samsvar med NS 3940:2023. Innvendige mål er tatt fra ferdig vegg til ferdig vegg. Bruken av rommene på befaringsdagen er lagt til grunn ved fastsettelse av romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift eller mangle kommunal godkjenning. Definisjonene av rom gjelder på tidspunktet for oppmålingen. Der godkjente tegninger er framlagt, er rominndelingen og rombenevnelsene kontrollert opp mot tegningene og eventuelle avvik er beskrevet under punktet lovlighet.

Areal

- Tomteareal er hentet fra **Vossakart.no**
- Areal er målt på stedet med lasermåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
  Plantegninger var ikke fremlagt før befaringen.
  Leiligheten har et begrenset totalt areal, noe som gjør at mindre måleavvik og avrunding til hele kvadratmeter kan gi prosentvise avvik som fremstår større enn den faktiske differansen i areal.

ROMINNDELING

BRA-i

Underetasje:

4. etg:

Hovedsoverom (8,1 m²)
Stue (22,7 m²)
Soverom bak bad (6 m²)
Soverom bak kjøkken (5,6 m²)
Entre (5 m²)
Kjøkken (samme areal som stue)
Bad (5,3 m²)

BRA-e

Underetasje:

Bod (5 m²)

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige overflater består hovedsakelig av slettmalt himling og vegger, med parkett på gulv. Entré har flislagt gulv. Badet har fliser på vegger og gulv samt slettmalt himling.

Innvendige overflater har generelt normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det ble registrert enkelte fliser med bom i entré.

Total BRA
61 m²

Antall våtrom
1

Antall kjøkken
1

Antall soverom
3

BYGGEMÅTE

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner og har etasjeskillere av betong. Det er etablert parkeringsanlegg i kjeller og heis i bygningen. Yttervegger er oppført i en kombinasjon av betong og tre-/limtrekonstruksjoner, med stående trekledning utvendig. Takkonstruksjonen er utført med sperrer og limtre, med asfaltpapp som undertak og bordtak av tre som utvendig taktekking. Vinduer har to- og trelags isolerglass. Så langt undertegnede kjenner til har ikke bygningen krypkjeller eller loft.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Betong

Etasjeskillere:
Betong

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Kombinasjon av betong og trevirke/limtre
Kledning:
Stående trekledning

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Sperrer og limtre
Undertak:
Asfaltpapp
Taktekking:
Bordtak av tre

Vinduer:
Kombinasjon av to- og trelags isolerglass

Krypkjeller:
Finnes ikke

Loft:
Nei

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har balansert ventilasjon. Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system, med avløpsrør av plast. Oppvarming skjer med vannbåren gulvvarme i stue og entré samt elektriske varmekabler på bad. Vannbåren varme og varmtvannsforsyning er tilknyttet byggets fellesanlegg.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Rørinstallasjon
Vanntilførsler: Rør-i-rør
Avløp: Plast

Vannbåren varme
Stue og entre – Fellesanlegg

Luft-til-luft varmepumpe
Fellesanlegg

Varmtvannsbereder
Fellesanlegg

OM TOMTEN

Sentral beliggenhet i Myrkdalen Fjellandsby. Uteområdene rundt bygningen er opparbeidet med kjøre- og gangarealer samt adkomst til parkeringsanlegg i kjeller. Nærområdet består hovedsakelig av fritidsbebyggelse, friluftsområder, skog og landbruksarealer.

Grunnforhold

Ifølge NIBIOs arealressurskart er eiendommen registrert med konstruert grunn. Kartgrunnlaget er overordnet og dokumenterer ikke de konkrete grunnforholdene eller fundamenteringen under bygningen. Det foreligger ikke opplysninger om utførte grunnundersøkelser. Eiendommen ligger ifølge NGUs kartgrunnlag over marin grense.

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten ligger på ett plan og er oppført i 2019, med tilhørende bod i kjeller. Leiligheten fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, og det ble ikke registrert forhold som tilsier omfattende vedlikeholds- eller utbedringsbehov.

De viktigste avvikene er knyttet til badet og enkelte tekniske installasjoner. På badet er det tilfredsstillende fall innenfor dusjsonen, mens det utenfor dusjveggene er målt fall under minstekravet med stedvis tilnærmet flate partier. Det er ikke etablert membranoppkant ved dørterskelen som sikrer tilbakehold av eventuelt lekkasjevann. Det er også registrert oppsprekking i silikonfugen mellom gulv og vegg. Sprekkdannelsen kan tyde på bevegelser mellom gulv- og veggkonstruksjonen. Det er ikke mulig å fastslå om underliggende tettesjikt er påvirket. Videre er det registrert begrenset tilluft til badet, og dokumentasjon på utførelsen av våtrommets membran/tettesjikt er ikke fremlagt.

På kjøkkenet er det registrert knirk fra parketten enkelte steder.

For VVS-anlegget er det fremlagt dokumentasjon, men utførelsen av fordelerskapet for rør-i-rør-anlegget bør avklares nærmere. Skapet er plassert over himling, mens fremlagt FDV-dokumentasjon viser skaptypen montert i vegg. Det ble ikke registrert en tydelig løsning for kontrollert håndtering av eventuelt lekkasjevann fra skapet. Stamme for vannbåren varme er i tillegg mangelfullt festet.

Samlet sett fremstår leiligheten med normal tilstand sett i forhold til alder. De registrerte avvikene er i hovedsak avgrensede forhold som kan følges opp med mindre tiltak eller nærmere avklaringer. For nærmere beskrivelse av de enkelte forholdene vises det til rapportens vurderinger og anbefalte tiltak.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger (07.03.2018)

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (04.12.2019)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Spørreskjema
- Boligens FDV
- Egenerklæring
- Propcloud.no

Dokumentkontrollen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt fra oppdragsgiver. Det er fremlagt kommunale opplysninger, FDV-dokumentasjon, egenerklæring og spørreskjema. Dokumentasjonen er gjennomgått i den utstrekning den er relevant for rapportens kontrollpunkter. Enkelte forhold, blant annet våtrommets membran/tettesjikt og fordelerskapets montering og lekkasjehåndtering, er ikke fullt ut dokumentert.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Boligen er utstyrt med røykvarslere og er tilknyttet felles sprinkleranlegg. Det ble registrert et 6 kg håndslokkeapparat plassert på soverom. Håndslokkeapparatet kan med fordel festes til vegg med egnet brakett, slik at det står stabilt og er lett tilgjengelig ved behov.

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Vannbåren gulvvarme i stue og entre
- Elektriske varmekabler på bad
- Oppvarmingskilde: Fellesanlegg

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg, plass 845. I tillegg foreligger det rett til gratis utendørs parkering for én bil om gangen i angitte parkeringssoner. Det kan etter samtykke fra styret etableres ladepunkt for elbil i tilknytning til parkeringsplassen.

Annet

Miljømessige forhold
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet. Radon er en naturlig forekommende gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Aktsomhetskartet gir kun en overordnet vurdering av området og dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bygningen. Faktisk radonnivå kan kun dokumenteres ved måling. Eier kjenner ikke til at det er utført radonmåling i leiligheten. Det er ikke identifisert andre særlige miljømessige risikoforhold i den fremlagte risikorapporten.

Gulv og etasjeskille
Etasjeskillet er ikke kontrollert med nivellering eller andre målinger av planavvik. Ved normal gange ble det registrert knirk fra parketten enkelte steder. Det ble også registrert enkelte fliser med bom i entré. Forholdene er nærmere omtalt under de aktuelle kontrollpunktene.

TG 1 1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2018
- Alder dører: 2018
- Type vinduer: Toppsving og fastkarm
- Type dører: Hev- og senk skyvedør til balkong. Klassifisering ytterdør: EL30 brannmotstand. 42 dB lydklassifisert
- Type glass: To- og trelags isolerglass
- Materiale karmer: Tre med aluminiumsbeslag
- Materiale dører: Tre med aluminiumsbeslag. Ytterdør uten aluminiumsbeslag

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 Mindre avvik

Vinduer og ytterdører fremstår med normal tilstand sett i forhold til alder. Utvendig treverk er beslått med aluminium, noe som gir redusert vedlikeholdsbehov og beskytter treverket mot værpåvirkning. Det ble registrert brannklassifisert dør og vindu i vegg mot fellesareal/inngangsparti. Ett vindu i samme vegg hadde ikke synlig merking for brannklassifisering. Når flere vinduer og dører inngår i samme brannskillende vegg, vil det normalt være krav til brannegenskapene for de enkelte åpningene. Det fremstår derfor som uavklart hvorfor det aktuelle vinduet ikke har tilsvarende brannmerking som øvrige registrerte elementer i veggen. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon som avklarer dette. Forholdet anbefales kontrollert opp mot byggets brannkonsept eller annen brannteknisk dokumentasjon.

TG 1 2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 2019
- Plassering: Sørvestvendt balkong
- Type: Balkong i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 9 m²
- Type rekkverk: Glass
- Overbygd: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 Mindre avvik

Lav avstand mellom balkonggulv og balkongdør er registrert. Området ved dørterskelen bør holdes fritt for snø.

1. Avvik/Årsak: Lav avstand mellom gulv og dør

Avstanden mellom balkonggulv og balkongdør er mindre enn normalt anbefalt. Balkongen er imidlertid overbygd, og dørpartiet ligger godt skjermet mot direkte nedbør og snø. Det ble ikke registrert tegn til fuktpåvirkning eller skade ved dørpartiet. På bakgrunn av den skjermede plasseringen og registrert tilstand vurderes forholdet skjønnsmessig til TG1.

Risiko/Konsekvens

Den begrensede høydeforskjellen kan gi noe økt fuktbelastning dersom vann eller snø samler seg ved dørpartiet. På grunn av balkongens overbygde og skjermede plassering vurderes risikoen som liten.

Anbefalte tiltak

Området ved dørterskelen bør holdes fritt for snø.

3.1 BAD

TG 2 3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2019
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt gips
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Begrenset tilluft

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Begrenset tilluft til våtrommet er registrert, med profilert terskel og begrenset luftespalte under dørbladet. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under dørbladet, alternativt montere ventilrist i dørbladet.

1. Avvik/Årsak: Manglende tilluft

Det ble registrert begrenset tilluft til våtrommet. Døren har profilert terskel og begrenset luftespalte under dørbladet. For å sikre tilstrekkelig luftoverføring benyttes normalt en fri spalte under dørbladet, ofte omkring 16 mm, avhengig av blant annet dørbredde og nødvendig luftmengde. Registrert løsning vurderes å gi begrenset tilluft til rommet.

Risiko/Konsekvens

Begrenset tilluft kan redusere luftgjennomstrømningen i våtrommet og dermed påvirke ventilasjon og uttørking etter bruk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under dørbladet, alternativt montere ventilrist i dørbladet.

Bilder



Manglende luftespalte mellom dørblad og terskel

TG 2 3.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er målt høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør på 30 mm, og det er ikke målt motfall på deler av gulvet. Det er registrert manglende fall på deler av arealet. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende fall på deler av gulvet utenfor dusjsonen, og gulvet fremstår stedvis tilnærmet flatt. Det er ikke etablert membranoppkant ved dørterskelen. Det er også registrert sprekker og åpninger i silikonfugen mellom gulv og vegg, særlig langs veggen mot naboleiligheten. Sprekkdannelsen kan skyldes bevegelser mellom gulv- og veggkonstruksjonen etter ferdigstillelse. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer tilbakehold av lekkasjevann ved dørterskelen, samt å skifte skadde silikonfuger.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall på deler av gulvet og sprukket silikonfug

Det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk innenfor dusjveggene. Utenfor dusjsonen ble det målt svakere fall enn minstekravet på 1:100 fra området ved vegghengt toalett og vaskemaskin mot sluk. Gulvet fremstår stedvis tilnærmet flatt.

Det er ikke etablert membranoppkant ved dørterskelen som sikrer tilbakehold av lekkasjevann. For denne løsningen er preakseptert ytelse etter TEK17 fall på minimum 1:100 på hele gulvet, slik at eventuelt lekkasjevann ledes effektivt mot sluk.Det ble også registrert sprekker og åpninger i silikonfugen mellom gulv og vegg, særlig langs veggen mot naboleiligheten. Omfanget kan tyde på at det har vært bevegelser mellom gulv- og veggkonstruksjonen etter ferdigstillelse. Årsaken kan ikke fastslås sikkert ved visuell kontroll.

Risiko/Konsekvens

Ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner utenfor dusjsonen kan manglende fall føre til at vann blir stående på gulvet eller ikke ledes effektivt mot sluk. Dette øker risikoen for at lekkasjevann sprer seg til områder hvor det kan medføre fuktskade.Oppsprukket silikonfuge har redusert funksjon og kan slippe vann og smuss inn i overgangen mellom gulv og vegg. Det ble ikke registrert tegn til følgeskader på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

En løsning kan være å etablere en vanntett oppkant ved dørterskelen. Oppkanten skal være minst 15 mm over ferdig gulv og vil bidra til å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut av rommet. Dette er en preakseptert løsning etter TEK17.Sprukket og løs silikonfuge anbefales fjernet og erstattet med ny elastisk våtromsfuge. Overgangen bør holdes under oppsikt for å avklare om det er tegn til videre bevegelse.

TG 2 **3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT**

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2019
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Hulltaking er utført fra hovedsoverommet, i vegg mot dusjsonen på badet. Det ble ikke registrert synlige fuktskjolder eller rennmerker i konstruksjonen. Veggen er oppført med stålstendere, og det var derfor ikke mulig å utføre fuktmåling i stenderverket på samme måte som i en tradisjonell trevegg.)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets membran/tettesjikt. Det er også registrert oppsprekking i silikonfugen mellom gulv og vegg, særlig langs veggen mot naboleiligheten. Sprekkdannelsen kan tyde på bevegelser mellom gulv- og veggkonstruksjonen. Slike bevegelser kan medføre belastning på underliggende tettesjikt. Det er ikke mulig å fastslå ved visuell kontroll om tettesjiktet er påvirket, og det ble ikke registrert tegn til fuktskade på befaringsdagen.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets membran/tettesjikt. Det er i tillegg registrert oppsprekking i silikonfugen mellom gulv og vegg, særlig langs veggen mot naboleiligheten. Sprekkdannelsen kan tyde på at det har vært bevegelser mellom gulv- og veggkonstruksjonen etter ferdigstillelse. Omfanget av eventuelle bevegelser og årsaken til disse er ikke kjent.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gjør at tettesjiktets oppbygning og utførelse ikke kan verifiseres. Bevegelser mellom gulv og vegg kan også medføre belastning på underliggende tettesjikt. Det er ikke mulig å fastslå ved visuell kontroll om tettesjiktet er skadet, og det ble ikke registrert tegn til fuktskade på befaringsdagen. Eventuelle skader i tettesjiktet kan føre til lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke om dokumentasjon på utførelsen av våtrommets membran/tettesjikt kan fremskaffes. Ved utbedring av de oppsprukne silikonfugene bør det samtidig vurderes om det er tegn til fortsatt bevegelse i overgangen mellom gulv og vegg.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Hulltaking er utført fra hovedsoverommet, i vegg mot dusjsonen på badet. Det ble ikke registrert synlige fuktskjolder eller rennmerker i konstruksjonen. Veggen er oppført med stålstendere, og det var derfor ikke mulig å utføre fuktmåling i stenderverket på samme måte som i en tradisjonell trevegg.: **0** %

Bilder



Bilde er tatt inne i vegg bak dusjsonen. Ingen fuktskjolder eller rennmerker registrert

TG 1 **3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR**

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Dusj med glassdører/glassvegg
- Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Rørskap VVS i himling

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 **4. KJØKKEN**

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2019
- Type: Sigdal
- Overflater: Slettmalte overflater. Parkett på gulv

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Ventilator tilkoblet ventilasjon
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det er registrert knirk enkelte steder ved normal gange, knirkingen vurderes å være knyttet til selve parketten. Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak, dersom knirkingen oppleves som sjenerende, kan årsaken undersøkes nærmere og utbedring vurderes.

1. Avvik/Årsak: Knirk på deler av gulv

Kjøkken

Det ble registrert knirk enkelte steder ved normal gange. Knirkingen vurderes å være knyttet til selve parketten.

Risiko/Konsekvens

Knirk kan bli mer fremtredende over tid. For kjøper vurderes forholdet hovedsakelig som en bruksmessig ulempe.

Anbefalte tiltak

Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Dersom knirkingen oppleves som sjenerende, kan årsaken undersøkes nærmere og utbedring vurderes.

TG 2 5.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2019
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bad
- Drenering rørskap: Nei
- Stoppekran plassering: I fordelerskap
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja
- Type drenering på vegghengt toalett: Spalte mellom skål og vegg
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Fordelerskapet er plassert i himling på bad, mens fremlagt FDV-dokumentasjon viser den aktuelle skaptypen kun er godkjent for installasjon i vegg. Det er ikke registrert egen løsning for kontrollert bortledning eller synliggjøring av lekkasjevann, og fordelerskapet mangler kursfortegnelse. Hovedstoppekranen er ikke merket. Det anbefales å avklare med rørlegger eller leverandør om fordelerskapet er godkjent og korrekt montert i himling, samt hvordan eventuelt lekkasjevann skal håndteres. Fordelerskapet bør merkes med kursfortegnelse, og hovedstoppekranen bør merkes tydelig.

1. Avvik/Årsak: Uavklart lekkasjehåndtering og manglende merking stoppekran

Fordelerskapet for rør-i-rør-anlegget er plassert i himling på bad. Fremlagt FDV-dokumentasjon viser den aktuelle skaptypen montert innfelt i vegg. Det ble ikke registrert egen løsning for kontrollert bortledning eller synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra skapet. Fordelerskapet mangler også kursfortegnelse, og hovedstoppekranen er ikke merket.

Risiko/Konsekvens

Ved en eventuell lekkasje i fordelerskapet er det usikkert hvordan lekkasjevannet vil bli synliggjort og ledet bort. Vann kan dermed komme ut gjennom åpninger i skapet eller skapdøren og medføre fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner. Manglende merking gjør det også vanskeligere å identifisere rørkurser. For å sikre effektiv stenging av vann er det et krav at hovedstoppekran skal vere merket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å avklare med rørlegger eller leverandør om fordelerskapet er godkjent og korrekt montert i himling, samt hvordan eventuelt lekkasjevann skal håndteres. Fordelerskapet bør merkes med kursfortegnelse, og hovedstoppekranen bør merkes tydelig.

5.2 VARMTVANNSBEREDER

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Varmtvannsbereder er ikke lokalisert. Varmtvannsforsyningen antas å være en del av sameiets fellesanlegg. Punktet er derfor ikke nærmere vurdert.

Hvordan kontrollen er utført

TG IU 5.3 VARMESENTRAL

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Varmekilde: Fellesanlegg
- Tilknytning: Ikke direkte tilknyttet boligen
- Vurdering: Inngår ikke i vurderingen

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbårent varmeanlegg kontrolleres synlige forhold knyttet til rørføringer, fordelerskap, radiatorer, gulvvarme, ventiler, varmekilder og øvrige tilgjengelige komponenter. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller redusert funksjon.

Oppsummering av bygningsdel

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen er ikke direkte tilknyttet boligen og inngår derfor ikke i vurderingen.

TG 2 5.4 VANNBÅREN VARME

Nøkkelfakta

- Type varmekilde: Gulvvarme
- Alder på varmekilde: Byggeår

Kontrollspørsmål

- Er rørene innebygde? Ja
- Er det registrert korrosjon eller skader på synlige rør og koblinger? Nei
- Er det registrert avvik i fordelerskap til gulvvarme? Ja
- Er det påvist sprekker eller svelling i gulvets overflatemateriale? Nei
- Er det registrert eller opplyst om andre avvik ved anlegget? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbåren varme (rør og radiatorer) kontrolleres synlige rør, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler der disse er tilgjengelige. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv undersøkes, sammen med termisk isolasjon. Ved gulvvarme ses det etter sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale. Innebygde rør vurderes ut fra alder.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Stamme for vannbåren varme er mangelfullt festet og står løst i fordelerskapet, med manglende klammer eller annen forankring i skapets etablerte festepunkter. Stammen anbefales festet med egnede klammer eller annen forankring i skapets etablerte festepunkter.

1. Avvik/Årsak: Stamme for vannboren varme sitter løst

Stamme for vannbåren varme er mangelfullt festet. Stammen står løst i fordelerskapet og mangler klammer eller annen forankring i skapets etablerte festepunkter.

Risiko/Konsekvens

Manglende innfesting kan føre til bevegelse i rørene og økt belastning på koblinger og andre tilkoblingspunkter. Over tid kan dette bidra til slitasje og i verste fall lekkasje.

Anbefalte tiltak

Stammen anbefales festet med egnede klammer eller annen forankring i skapets etablerte festepunkter.

TG 1 6. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2019
- Siste filterbytte: 2026
- Sist rengjort: 2026

Kontrollspørsmål

- Er filteret lett tilgjengelig for kontroll og utskifting? Ja
- Er det synlige tegn til fukt eller mugg i filteret? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

7. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2019
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Entre
- Antall kurser: 9
- Utført kontroll av det lokale el-tilsyn: Nei

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2019
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Nundal Consult AS, 3.1.2018

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Hovedsikringen, som brukes til å koble ut strømmen til hele leiligheten, er ikke særskilt angitt i kursfortegnelsen. Sikringen er likevel identifiserbar i sikringsskapet.
-
- Stikkontakt for ventilasjonsanlegget er plassert over nedforet himling i entré og er tilgjengelig via inspeksjonsluke.

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen. Hovedsikringen er identifiserbar i sikringsskapet, men er ikke særskilt angitt i kursfortegnelsen. Stikkontakten for ventilasjonsanlegget er tilgjengelig via inspeksjonsluke i himlingen.

Bilder



Innebygget stikkontakt

Total: 5 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

3.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Begrenset tilluft til våtrommet er registrert, med profilert terskel og begrenset luftespalte under dørbladet. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under dørbladet, alternativt montere ventilrist i dørbladet.

3.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert manglende fall på deler av gulvet utenfor dusjsonen, og gulvet fremstår stedvis tilnærmet flatt. Det er ikke etablert membranoppkant ved dørterskelen. Det er også registrert sprekker og åpninger i silikonfugen mellom gulv og vegg, særlig langs veggen mot naboleiligheten. Sprekkdannelsen kan skyldes bevegelser mellom gulv- og veggkonstruksjonen etter ferdigstillelse. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer tilbakehold av lekkasjevann ved dørterskelen, samt å skifte skadde silikonfuger.

3.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets membran/tettesjikt. Det er også registrert oppsprekking i silikonfugen mellom gulv og vegg, særlig langs veggen mot naboleiligheten. Sprekkdannelsen kan tyde på bevegelser mellom gulv- og veggkonstruksjonen. Slike bevegelser kan medføre belastning på underliggende tettesjikt. Det er ikke mulig å fastslå ved visuell kontroll om tettesjiktet er påvirket, og det ble ikke registrert tegn til fuktskade på befaringsdagen.

5.1 VVS-installasjoner

Fordelerskapet er plassert i himling på bad, mens fremlagt FDV-dokumentasjon viser den aktuelle skaptypen kun er godkjent for installasjon i vegg. Det er ikke registrert egen løsning for kontrollert bortledning eller synliggjøring av lekkasjevann, og fordelerskapet mangler kursfortegnelse. Hovedstoppekranen er ikke merket. Det anbefales å avklare med rørlegger eller leverandør om fordelerskapet er godkjent og korrekt montert i himling, samt hvordan eventuelt lekkasjevann skal håndteres. Fordelerskapet bør merkes med kursfortegnelse, og hovedstoppekranen bør merkes tydelig.

5.4 Vannbåren varme

Stamme for vannbåren varme er mangelfullt festet og står løst i fordelerskapet, med manglende klammer eller annen forankring i skapets etablerte festepunkter. Stammen anbefales festet med egnede klammer eller annen forankring i skapets etablerte festepunkter.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU)**

5.3 Varmesentral

Bygningsdelen er ikke direkte tilknyttet boligen og inngår derfor ikke i vurderingen.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Bjørnar Helland er byggmester, teknisk fagskoleingeniør og takstmann med lang erfaring fra oppføring, rehabilitering og vurdering av boliger. Han er medeier i Verdibygg AS og arbeider til daglig med tilstandsrapporter, skadeutredninger og byggteknisk rådgivning.

Gjennom praktisk erfaring og teknisk kompetanse legges det vekt på grundige undersøkelser, faglige vurderinger og rapporter som gir kjøper og eier et realistisk bilde av bygningens tilstand.



Ansvarlig for rapporten:
Bjørnar Helland
Byggmester og takstmann

Songvesborgi 26, 5700 Voss
+4797753265 | bjornar@verdibygg.com

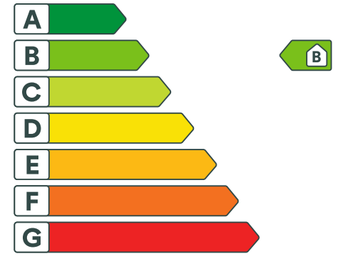
10/11/2026

enova

Energiattest

B

Adresse **Torggata 31, 5713 VOSSESTRAND**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376289**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300752311**
Gårdsnummer **274**	Bruksnummer **23**
Seksjonsnummer **21**	Brukseiningsnummer **H0403**



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarma bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år
79,57 kWh/m²

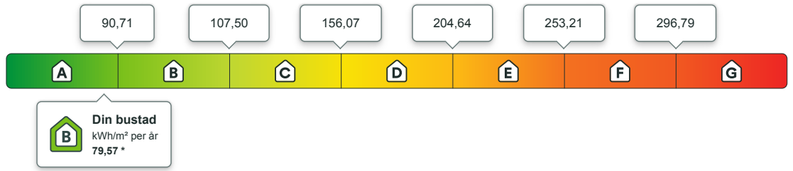
Torggata 31, 5713 VOSSESTRAND

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikkje givast utan gjennomført tettheitskontroll. Dette føreset at det er gjennomført lekkasjetest av bustaden i samsvar med NS-EN 13829. Meir informasjon i Forskrifta om energimerking.

Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
5 617,72	**79,86**

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no

Vedlegg

Torggata 31, 5713 VOSSESTRAND

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetal **Nei**

Vedlegg

Torggata 31, 5713 VOSSESTRAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: 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 varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

VEDTEKTER

EIERSEKSJONSSAMEIET
Kamben
Gnr 274 bnr 23

Innholdsfortegnelse:

§ 1 Sameiets navn og omfang

§ 2 Formål

§ 3 Bruksrett

§ 4 Råderett over seksjon og bruksenhet

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

§ 6 Utleie

§ 7 Ansvar for sameiets forpliktelser

§ 8 Vedlikehold

§ 9 Misligh old og fravikelse

§ 10 Sikkerhet

§ 11 Forsikringer

§ 12 Årsmøte

§ 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

§ 14 Møteledelse og avstemming

§ 15 Styret

§ 16 Oppløsning / reseksjonering / utbygging sentrumsområdet

§ 17 Rettigheter og plikter knyttet til seksjonen

§18 Forholdet til eierseksjonsloven, fremtidig etablert hytteeierlag sentrumsområdet, øvrige seksjonseiere i Myrkdalen Fjellandsby og Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS

§ 19 Parkering og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

§ 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er ”**Sameiet Kamben** ” (heretter kalt sameiet) og består av eiendommen gnr.274, bnr. 23 i Voss Kommune. Eiendommen består av fritidsboliger, næringsarealer, tilleggsdeler og fellesarealer ute og inne.

I henhold til oppdelingsbegjæring er eiendommen delt i 28 seksjoner, hvorav seksjon 1 og 2 er næringsseksjoner og seksjon 3- 28 er fritidsboligseksjoner (også omtalt som boligseksjonene) i henhold til egen fordelingsliste.

Bruksenhetene består av en hoveddel, samt tilleggsdeler i form av bod i kjeller og parkeringsplass dersom det er kjøpt.

Parkeringsplassene i U1 og U2 er tilleggsdeler til fritidsboligseksjonene som har kjøpt slik parkeringsplass.

Øvrige parkeringsplasser og bodareal i U1 og U2 som p.t. er usolgt er tilleggsdeler til næringsseksjonene, som står fritt til å leie ut disse, og eventuelt selge en eller flere av disse tilleggsdelene til seksjonseiere eller til andre. Eier av næringsseksjonene/Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS kan om nødvendig kreve å gjennomføre reseksjonering for å omgjøre disse tilleggsdelene til egne seksjoner, nye tilleggsdeler til fritidsboligseksjoner eller del av fellesareal hvor det sikres bruksrettigheter eller andre former for reseksjonering for å kunne gjennomføre salg av disse tilleggsdelene, jf vedtektene § 16.

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

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes inneareal, der parkeringsareal og boder i U1 og U2 er vektet 50 % lavere enn øvrig relevant inneareal.

§ 2 Formål

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

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

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler slik det fremgår av oppdelingsbegjæringen, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte sammen med de

øvrige seksjonseierne og etter de regler årsmøtet fastsetter og som fremgår i denne paragrafen.

Fritidsboligseksjonene har i felleskap enerett til å bruke sportsbod i 1.etasje, merket «Sportsbod friluftsbustader» på vedlagte plantegninger.

Næringsseksjonene har i felleskap enerett til å bruke ventilasjonsrom i U1 og toalett i 1.etasje merket henholdsvis med «Ventilasjon Næring» og «Toalett næring» på vedlagte plantegninger. Se også pkt. 4 om råderett.

§ 4 Råderett over seksjon og bruksenhet

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en bruksenhet med hoveddel og eventuelle tilleggsdeler (bod og/eller parkeringsplass i U1 og U2). Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Dette hindrer likevel ikke at utbygger/eier av næringsseksjonen kan selge parkeringsplasser som er tilleggsdel til næringsseksjonen separat og gjennomføre reseksjonering, jf § 1 femte avsnitt. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse, med unntak av parkeringsplasser og boder som p.t. er tilleggsdeler til næringsseksjon, jf. ovenfor.

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

Den enkelte boligseksjonseier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Bruken av bruksenhetene eller fellesarealene, herunder bruken av næringsseksjonene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere og Myrkdalen Fjellandsbys sine besøkende.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer (tilleggsdel), eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

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

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret, forretningsføreren og Myrkdalen Fjellandsby AS

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet (bruksavtale, sameieavtale, ordensregler m.m.), samt reguleringsbestemmelsene for Myrkdalen Fjellandsby, bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet i et evt. fremtidig etablert felles hytteeierlag for sentrumsområdet og utbygger av Myrkdalen Fjellandsby. Erververen skal undertegne på vedtektene som akseptert for ham, samt dateres.

Ytterligere oppdeling av fritidsboligseksjonene eller sammenslåing av fritidsboligseksjoner kan ikke finne sted uten samtykke fra Utbygger, Myrkdalen Fjellandsby AS, eller den Utbygger evt. overlater videre utbygging i området til, og samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall, se dog seksjonseiernes plikt til medvirkning ved Utbygger, Myrkdalen Fjellandsby AS, sin rett til reseksjonering etter § 16.

Utbygger/Myrkdalen Fjellandsby AS/eier av næringsseksjon kan foreta reseksjonering uhindret av dette, herunder ved ytterligere salg av parkeringsplasser og boder, jf § 1 femte avsnitt.

§ 6 Utleie

Utleie av seksjonen er frivillig og kan finne sted. Det medfølger imidlertid forpliktelse til å benytte Myrkdalen Fjellandsby sitt bookingsystem ved helt eller delvis utleie av seksjonen eller dens tilleggsdeler. Forpliktelsen tinglyses på hver boligseksjon.

Seksjonseier og bookingselskapet er ansvarlig for at leietaker følger vedtekter, husordensregler, avtaler og øvrige regler for sameiet. m.m.

§ 7 Ansvar for sameiets forpliktelser

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder utgifter til vedlikehold av bygning og andre uteomhusarbeider skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av sameiet – herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, forsikringspremier utgifter til forretningsførsel, oppvarming mv.

For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen kan årsmøte vedta å opprette nødvendige avsetninger (fond) til dekning av slike utgifter. Innbetaling til fondet fordeles etter brøk.
Ved salg av seksjonen blir andelen av vedlikeholdsfondet stående i sameiet.

§ 8 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Herunder skal maling/beising av bygning foretas ca hvert 5. år og evt. reparasjon av tak skal utføres så snart dette er nødvendig. Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS eller Myrkdalen Eigedom AS skal alene kunne bestemme utvendig farge og type av maling/beis.

Dersom Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS eller Myrkdalen Eigedom AS anser det nødvendig å påkoste fasade/tak/vinduer utover/oftere enn det som fremgår ovenfor herunder påbygging og eller ombygging på eiendommen samt videre utbygging i senterområdet har denne rett til å igangsette og utføre dette uten godkjenning fra seksjonseierne/årsmøte. Dog skal slike eventuelle påbygginger/ombygginger ikke forringe de enkelte seksjonseieres bruksenhet.

Ev. påkostninger/påbygginger eller ombygginger skal i tilfelle Myrkdalen Fjellandsby eller Myrkdalen Eigedom AS bekoste selv.

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

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

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

§ 9 Mislighold og fravikelse

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

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

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 10 Sikkerhet

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

§ 11 Forsikringer

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

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

§ 12 Årsmøtet

Seksjonseierne utøver den øverste myndighet gjennom årsmøtet.

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

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

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

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

Det ordinære årsmøte skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Styrets regnskap for foregående år

4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
5. Årlig budsjett
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

§ 13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

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

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

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

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

§ 14 Møteledelse og avstemming

Hver seksjon har én stemme.

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

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

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

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall eller bestemmer annet, kreves totredjedels flertall av de avgitt stemmer til vedtak om:

a) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som i forhold til sameiet eller utgiftens størrelse må anses som vesentlig.

b) Fastsettelse av vedtekter og endring i disse.

c) Salg eller bortfeste av vesentlige deler av eiendommens areal

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

§ 15 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer, hvor minst ett medlem til enhver tid skal representere næringsseksjonene. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer.

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

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

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig, samt felles rettigheter og plikter vedtatt av Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS og evt. fremtidig etablert felles hytteeierlag i sentrumsområdet.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet og ev. av fremtidig etablert hytteeierlag i sentrumsområdet, samt i samsvar med reguleringsbestemmelser for Myrkdalen Fjellandsby og bestemmelser fra utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres

lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

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

§ 16 Oppløsning/Reseksjonering/Utbygging sentrumsområdet

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

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

Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS sin rett omfatter også reseksjoneringer som er nødvendig for at fremtidige byggetrinn innlemmes og blir en del av eierseksjonssameiet. Innlemming av fremtidige byggetrinn i eierseksjonssameiet kan eksempelvis skje gjennom å tilføre sameiet nye arealer (grunn) som senere reseksjoneres slik at antallet seksjoner i eierseksjonssameiet utvides, eller ved at andre eierseksjonssameier slås sammen med eierseksjonssameiet. Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS står fritt til å velge den fremgangsmåte de anser mest hensiktsmessig. Sameiet og den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til gjennomføringen, jf. ovenfor.

Utbygger Myrkdalen Fjellandsby AS eller eier av næringsseksjoner står også fritt til å gjennomføre reseksjoneringer som måtte være nødvendige eller hensiktsmessige for å kunne selge parkeringsplasser og boder som i dag er tilleggsdeler til næringsseksjonene. Dette kan eksempelvis innebære rett til å foreta reseksjonering til egne bod- eller parkeringsseksjoner, reseksjonering til fellesareal hvor det sikres bruksrett, eller å tilordne parkeringsplasser eller boder som tilleggsdeler til fritidsboligseksjoner i eierseksjonssameiet. Seksjonseierne plikter å medvirke til at reseksjoneringen kan gjennomføres.

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

§ 17 Rettigheter og plikter knyttet til eiendommen/seksjonen

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

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

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

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

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

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

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

§19 Parkering og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal være tilgjengelige for disse. For å sikre denne tilgjengeligheten, kan styret pålegge en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret kan gi nærmere regler om kriteriene for tildeling og bytte av parkeringsplass etter dette avsnitt under punkt 19 her.

Andre avsnitt under punkt 19 her kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av andre avsnitt under punkt 19 her.

Myrkdalen, den ……

……..…	……..
Kamben sameige	
Myrkdalen Fjellandsby	Forbruker/Seksjonseier
Ihht.fullmakt	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker Dato utkjørt: 30.10.26 Side 1 av 2

Sameiet Kamben		**Vår ref.:**	421/21	**Fødselsdato eier:**	15.11.1979
Torggata 31		**Type:**	Frittstående seksj.sameier/andre sameier	**Fødselsdato medeier:**	08.01.1982
5713 VOSSESTRAND		**Eiere:**	Håkon Bø, Norunn Bø		
Organisasjonsnr:	924 305 789	**Seksjonsnr:**	21		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 420,50**

Felleskostnader:	Sameieavgift	2 333
Tilleggsytelser:	Kontigent hytteeierlag	87,50

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Terje Gjeraldstveit
Adresse:	Tvildesvegen 16F
Postnr/-sted:	5705 VOSS
Telefon:	Mob.: 90580896
E-post:	Post@kamb1.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	654
Annen formue:	42 458	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2019
Gårds/bruksnr:	274/23 - seksjon:21
Bygningstype:	Lav blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass utendørs ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjoner

Fasiliteter:

Innflyttingsklart i 2019. Bygget består av 26 fritidsleiligheter og to næringsseksjoner i 1. etg

LEGALPANTERETT: Eierseksjonssameier har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

GODKJENNING: Informasjon om nye beboere meldes styret.

DYREHOLD: Det er tillatt med dyrehold.

PARKERINGSFORHOLD: Fast egen parkeringsplass i fellesgarasje.

GJESTEPARKERING: Ingen gjesteparkering.

BODER: Egen innvendig bod, samt felles bodanlegg i kjeller/loft.

Elektrisk og fjernvarme. F jernvarmen omfatter oppvarming av deler av boligen og varmt vann med egen måler

Boligopplysninger:

Sameiet Kamben	**Vår ref.:**	421/21	**Fødselsdato eier:**	15.11.1979
Torggata 31	**Type:**	Frittstående seksj.sameier/andre sameier	**Fødselsdato medeier:**	08.01.1982
5713 VOSSESTRAND	**Eiere:**	Håkon Bø, Norunn Bø		
Organisasjonsnr: 924 305 789				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KABEL-TV/BREDBÅND: Ingen felles tilkobling med kabel-tv.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ **Dato:**_____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. / Leiligheten tjener ikke som felles bolig for ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Håkon Bø
Andelseiers underskrift

Norunn Bø
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

vestbo

Innkalling til Årsmøte Sameiet Kamben



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Sameiet Kamben

Sameierne i Sameiet Kamben innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 30.03.2026 kl 17:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Myrkdalen Hotel møterom 1.etg.

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøtte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av varamedlemmer

5.2 Styrets sammensetning etter valget

5.3 Valg av valgkomité

6 Saker

6.1 Parkering for seksjonseigarane

6.2 Husreglar

6.3 Reparasjon av dør inn til bodavdelingen i P2 er bestillt.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

04.03.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 er lagt fram.

Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrehonoraret har ikkje vore endra sidan 2022.

Styret tilrår å oppjustere styrehonoraret for 2025-2026 med konsumprisindeks frå 2022.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret vert oppjustert frå kr. 26.000 til kr. 29.000

Styret fordeler styrehonoraret.

5. Valg

Styret som vart valgt i juni 2025 vart valgt for to år.

Ingen av styremedlemene er på valg.

5.1 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Forslag til vedtak: Varamedlem: Håkon Bø

5.3 Valg av valgkomité

Styret er valgkomite for valget i 2027.

Forslag til vedtak: Styret er valgkomite

6. Saker

6.1 Parkering for seksjonseigarane

Styret har søkt om bekreftelse frå Myrkdalen Fjellandsby AS (MFB) at kvar leilegheit i Kamben har ein gratis parkeringsplass på parkeringsplass sone 1, 3 og 5. Styret kjem tilbake når me har fått svar og korleis dette skal organiserast.

6.2 Husreglar

Styret minner om nokre viktige punkt i husreglane/kjøpskontrakt:

- ◦ Det er forbod mot lagring av ski og utstyr på svalgangar og i trapp/ heisrom p.g.a brannvesnet sitt krav til uhindra røming ved brann.

- Utleige av leilegheiter skal skje via Myrkdalen Fjellandsby AS sitt bookingsystem.
- Det er kun tillatt med elektrisk grill på altan

Siste versjon av husreglane vert sendt ut etter årsmøtet.

6.3 Reparasjon av dør inn til bodavdelingen i P2 er bestillt.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Kamben mandag 30.03.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 for Sameiet Kamben

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 28 seksjoner, hvorav 26 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner av eiendommen Gnr 274. og Bnr. 23, adresse Torggata 31, 5713 Vossestrand i Voss herad.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 2 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Revisjon av driftsavtalar og samarbeid med MFB Teknisk avdeling som skal følge opp drifta.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

1. Planlegging av behandling av ytterkledning.

2.Gjennomføre tiltak for avløp framfor skiskaprom.

3. Følge opp MFB sitt arbeid med feilretting på yttervegg aust.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Det er i løpet av året utført ca 20 timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er: Etablering og oppfølging av musefelle i P2 trapperom, snø og is-fjerning framfor inngangsparti til trapp/heis og skiskaprom.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: God kvalitet og tilfredstillande vedlikehald. Ytterkledningen treng snart behandling (beis/maling)

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Vestbo skifta i 2025 HMS-system. Det nye systemet vart sett i drift 1.1.2026. Styret arbeider med oppdatering av driftsavtale med MFB Teknisk avdeling og drifts- og vedlikehaldsavtalar for tekniske anlegg.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er IF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert 2 skadesaker (overvatn i P2 og skade på ytterkledning/vindu ved 862).

Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte mandag 30.06.2025 bestått av:

Styreleder, Terje Gjeraldstveit
Styremedlem, Knut Kettermann
Styremedlem, Nils Akselberg
Varamedlem, Håkon Bø

Andre tillitsvalgte i perioden: Ingen

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Ingen på valg. Alle styremedlemene vart valgt for to år.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

421 Sameiet Kamben RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 074 696	950 706	1 074 696	1 074 707
Andre inntekter	3	27 300	27 301	27 300	27 300
SUM INNTEKTER		**1 101 996**	**978 007**	**1 101 996**	**1 102 007**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	4	0	3 980	0	0
Styrehonorar	4	26 000	26 000	26 000	26 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	3 666	4 227	3 666	3 666
Forretningsførsel		56 593	50 844	56 595	58 856
Andre honorarer		0	3 504	3 500	0
Revisjon		6 700	6 700	7 200	6 700
Forsikringspremier		81 547	85 233	94 000	108 000
Energikostnader		335 118	202 527	330 000	265 000
Andre driftskostnader	5	123 203	132 653	86 200	120 200
Vedlikehold	6	63 883	73 251	123 000	198 000
SUM KOSTNADER		**696 709**	**588 919**	**730 161**	**786 422**
DRIFTSRESULTAT		**405 287**	**389 088**	**371 835**	**315 585**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		25 116	18 848	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**25 116**	**18 848**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	1, 2	**430 404**	**407 936**	**371 835**	**315 585**
Overføringer og disponeringer		**430 404**	**407 936**	**0**	**0**

421 Sameiet Kamben BALANSE 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		9 824	2 527
Vestbo i mellomregning		0	1 293 508
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		1 710 099	0
Sum omløpsmidler		**1 719 923**	**1 296 035**
SUM EIENDELER		**1 719 923**	**1 296 035**

421 Sameiet Kamben BALANSE 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	1 629 649	1 199 245
Sum opptjent egenkapital		**1 629 649**	**1 199 245**
Sum egenkapital	**2**	**1 629 649**	**1 199 245**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		70	2 618
Leverandørgjeld		88 467	94 171
Annen kortsiktig gjeld		1 737	0
Sum kortsiktig gjeld		**90 274**	**96 789**
Sum gjeld:		**90 274**	**96 789**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 719 923**	**1 296 035**

Sted:_____, dato:_____

Terje Gjeraldstveit	Knut Kettermann	Nils Akselberg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 421 Sameiet Kamben 2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt
Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Voss herad

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 421 Sameiet Kamben 2025

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 199 245**	**791 310**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	430 404	407 936
B. Årets endring i disponible midler	**430 404**	**407 936**
C. Disponible midler	**1 629 649**	**1 199 245**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	1 293 508
Kortsiktige fordringer	9 824	2 527
Kontanter og bankinnskudd	1 710 099	0
Omløpsmidler	**1 719 923**	**1 296 035**
Kortsiktig gjeld	**-90 274**	**-96 789**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 629 649**	**1 199 245**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	1 199 245	430 404	1 629 649
Sum egenkapital 31.12.	**1 199 245**	**430 404**	**1 629 649**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3900 Annen driftsinntekt	27 300	27 301
Sum	**27 300**	**27 301**

3900: Kontingent hytteeigarlag

Note 421 Sameiet Kamben 2025

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	0	3 980
5330 Styrehonorar	26 000	26 000
5400 Arbeidsgiveravgift	3 666	4 227
Sum	**29 666**	**34 207**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	7 200	0
6390 Andre driftskostnader	28 798	91 702
6391 Alarm og brannvern	2 720	7 039
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	84 485	32 856
7791 Annen kostnad	0	1 056
Sum	**123 203**	**132 653**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	28 294	14 072
6640 Periodisk vedlikehold	11 972	20 604
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	10 926	38 575
6695 Forsikringsskadesaker	12 691	0
Sum	**63 883**	**73 251**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kamben.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kamben

Styreleder	Terje Gjeraldstveit (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Nils Akselberg (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Knut Kettermann (sign.)	02.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Kamben

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kamben som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: A0KJ5-3G9DC-C0G8Y-1G7W7-ZZQ0M-HF1R2

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 12. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: A0KJ5-3GDC-C0G8Y-1G7W7-ZZQ0M-HF1R2

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kamben mandag 30.03.2026 kl. 17:00 - Myrkdalen Hotel møterom 1.etg.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte representantar for : 12 seksjonar på møte og 2 seksjonar på teams

Antall fremlagte fullmakter: 0

Hvilket utgjorde totalt 14 stemmeberettigede til stede.

Totalt møtte det 20 personar på møte + teams.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Varsel om møtet og frist for innspel vart sendt ut på epost 4.mars og innkalling til årsmøtet vart sendt ut på epost 18.mars

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Styreleiar Terje Gjeraldstveit vart føreslått som møteleiar.

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Terje Gjeraldstveit

1.4 Valg av referent

Styret sin sekretær Nils Akselberg vart føreslått som referent.

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Nils Akselberg

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Knut Kettermann

1.6 Valg av tellekorps

Ved behov for tellekorps vart Astrid Akselberg føreslått som teljekorps.

Vedtak:
Følgende ble valgt til tellekorps: Astrid Akselberg

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 er lagt fram.

Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrehonoraret har vore kr 26.000,- og ikkje vore endra sidan 2022.

Styret tilrår å oppjustere styrehonoraret for 2025-2026 med konsumprisindeks frå 2022.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 29.000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlemmer: Håkon Bø

5.2 Styrets sammensetning etter valget

Styret vart i juni 2025 vakgt for to år og såleis er det ingen på valg.

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Terje Gjeraldstveit styreleder valgt for 2 år i 2025

Knut Kettermann styremedlem valgt for 2 år i 2025

Nils Akselberg styremedlem valgt for 2 år i 2025

Håkon Bø varamedlem valgt for 2 år i 2025

5.3 Valg av valgkomité

Styret er valgkomite for valget i 2027.

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Styret

Ved valg i årsmøtet i 2027 skal halve styret velgjast for eit år og halve for to år.
Varamedlem skal velgjast for eit år.

6. Saker

6.1 Parkering for seksjonseigarane

Styret har søkt om bekreftelse frå Myrkdalen Fjellandsby AS (MFB) at kvar leilegheit i Kamben har ein gratis parkeringsplass på parkeringsplass sone 1, 3 og 5. Styret kjem tilbake når me har fått svar og korleis dette skal organiserast.

I epost dat. 20.mars 2026 bekreftar Myrkdalen Fjellandsby AS (MFB) at kvar leilegheit i Kamben har ein gratis parkeringsplass på parkeringsplass sone P1.

Opplyst på møtet frå Norways Best: Styret sender epostadresse for kvar seksjonseigar via Knut Kettermann til OnePark. **Seksjonseigar får så tilsendt ein epost frå Autopay** som er OnePark sin parkeringsapp der kvar enkelt administrerer kva bilnummer som har rett til å parkere på den utendør gratis parkeringsplassen i sone P1, P3 og P5. Dette gjeld kun den fyrste bilen som køyrer inn og som står på bilnummerlista. Dvs kun ein bil om gongen.

Styret sjekkar om denne retten til ein gratis utvendig parkeringsplass bør/kan tinglysast på eigedommen.

Vedtak:
Årsmøtet tar bekreftelse på parkeringsrett for kvar seknsjon på utvendig parkeringsplass P1, P3 og P5 til etterretning.

6.2 Husreglar

Styret minner om nokre viktige punkt i husreglane/kjøpskontrakt:

- ◦ Det er forbod mot lagring av ski og utstyr på svalgangar og i trapp/heisrom p.g.a brannvesnet sitt krav til uhindra røming ved brann.
  ◦ Utleige av leilegheiter skal skje via Myrkdalen Fjellandsby AS sitt bookingsystem.
  ◦ Det er kun tillatt med elektrisk grill på altan

Siste versjon av husreglane vert sendt ut etter årsmøtet.

Etter at saklista for årsmøtet vart sendt ut fekk styret epost om to tilfeller med bråk etter kl 23 i leilegheiter i løpet av mars. Styret vil følge opp desse sakene, og i fyrste omgang minner me om husreglane : det skal vere ro i bygget etter kl 23. For å sikre dette har me ein avtale med Myrkdalen Hotel at dersom dei har kapasitet rykker vektarane ut dersom det er bråk etter kl 23 og at kostnaden med dette vil bli fakturert til eigar/leigetakar av leilegheita der det er bråk.

På møtet vart det drøfta nokre spørsmål som styret skal fylgje opp:

1. Merking av døra inn til skiskapa
2. Er det aktuelt med småbarnsleikeplass primært for sommarbruk ?
3. Skal styret etterspørre utbygging/reparasjon av lysanlegget i Årmotslia, sidan seksjonseigarane betaler ein relativt stor sum pr.år

Vedtak:
Årsmøtet tar påminninga om husreglar/kjøpekontrakt til etterretning.

6.3 Reparasjon av dør inn til bodavdelingen i P2 er bestillt.

Reparasjon av dør inn til bodavdelingen i P2 er bestillt.

Vedtak:
Årsmøtet tar bestillingen til etterretning.

Protokoll for Sameiet Kamben

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Terje Gjeraldstveit (sign.)	01.04.2026
Protokollvitne	Knut Kettermann (sign.)	01.04.2026


Snitt A
Snitt 1
17 028
2 050
8 200
1 735
1 700
18 461
10 761
6 060
6 000
7 700
30 605
22 147
15 492
5 100
Svalgang
Stue
Soverom
Gang
Bad
Bod
Stue/kjøkken
Bryggerom
Trapp
Balkong 2.1
Balkong 2.2
Balkong 2.3
Balkong 2.4
Balkong 2.5
Balkong 2.6
Balkong 2.7
Balkong 2.8
Balkong 2.9
Balkong 2.10
Balkong 2.11
Balkong 2.12
Balkong 2.13
Balkong 2.14
Balkong 2.15
Balkong 2.16
Balkong 2.17
BRA Boenhet
BRA Etasjevinn 2
Balkong og takterrasse
Tittel
Prosjekt nr. 8 Kvartalet
Prosjektnavn ARK
Tegningstittel Bæreevnekart
Arkitektfirma AS
Målestokk 1:100 (A3)
Dato 07.03.2018
Tegning nr. E 04
Rev. A00
Tiltakshaver
Tiltakstype Rammetillatelse
Adresse Kvartalet Strandveien 66
Postadresse Strandveien 66, 5300 Kleppestø
Arkitektfirma AS
Adresse Bøllhaugen 8
Postadresse Bøllhaugen 8
5006 BERGEN
Tegning
Plan 2. Etasje


Snitt A
Snitt 1
17 665
2 050
8 200
1 735
1 700
3 000
2 400
6 060
6 000
50 338
38 967
21 093
5 100
Trapp
Teknisk rom
Fjernvarmerom
Parkering U2
Bodareal
123.0°
90.0°
7.5 m²
5.1 m²
5.0 m²
5.3 m²
7.1 m²
5.2 m²
4 965
7 100
3 900
5 000
6 500
BRA Boenhet U2
BRA Etasjevinn U2
Tittel
Prosjekt nr. 8 Kvartalet
Prosjektnavn ARK
Tegningstittel Bæreevnekart
Arkitektfirma AS
Målestokk 1:100 (A3)
Dato 07.03.2018
Tegning nr. E 01
Rev. A00
Tiltakshaver
Tiltakstype Rammetillatelse
Adresse Kvartalet Strandveien 66
Postadresse Strandveien 66, 5300 Kleppestø
Arkitektfirma AS
Adresse Bøllhaugen 8
Postadresse Bøllhaugen 8
5006 BERGEN
Tegning
Plan U2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1431800/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-29 11:08

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602606589
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
960510542	VOSS KOMMUNE	Postboks 145, 5701 VOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
980392732	MYRKDALEN FJELLANDSBY AS		Postboks 14, 5701 VOSS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1235	274	23

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1235	274	23	0	1	3175 / 28403	Næringsseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	2	2860 / 28403	Næringsseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	3	969 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	4	653 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	5	658 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	6	571 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	7	762 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	8	674 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	9	753 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	10	991 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	11	580 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	12	576 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	13	642 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	14	678 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	15	736 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	16	740 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	17	954 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokid: 1431800 Tinglyst: 29.11.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1431800/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-29 11:08

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1235	274	23	0	18	944 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	19	898 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	20	891 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	21	740 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	22	744 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	23	747 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	24	838 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	25	736 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	26	751 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	27	2270 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei
1235	274	23	0	28	1872 / 28403	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

08.11.2019
Emma Marita Silberg

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Voss	Postboks 143, 5701 Voss	Emma Marita Silseng

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Myrkdalen Fjellandsby AS	980392732	nils.akselberg@myrkdalen.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 14	5701	Voss	91673013

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1235	Voss kommune	274	23	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
980392732	Myrkdalen Fjellandsby AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjons-nummer	Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring			Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	3175	B	13	B	642	B	25	B	736	B	37				49			
2	N	2860	B	14	B	678	B	26	B	751	B	38				50			
3	B	969	B	15	B	736	B	27	B	2270	B	39				51			
4	B	653	B	16	B	740	B	28	B	1872	B	40				52			
5	B	658	B	17	B	954	B	29	B		B	41				53			
6	B	571	B	18	B	944	B	30	B		B	42				54			
7	B	762	B	19	B	898	B	31	B		B	43				55			
8	B	674	B	20	B	891	B	32	B		B	44				56			
9	B	753	B	21	B	740	B	33	B		B	45				57			
10	B	991	B	22	B	744	B	34	B		B	46				58			
11	B	580	B	23	B	747	B	35	B		B	47				59			
12	B	576	B	24	B	838	B	36	B		B	48				60			
Sum tellere: 28403				Nevner = 28 403															

Dato	Innsenderens underskrift
28.10.2019	Nils Akselberg

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

Side **1** av **4**

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

~~Erklæring dat. 28.10.2019~~

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
28.10.2019	Nils Akselberg

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

Side **2** av **4**

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Myrkdalen, 28.10.2019	Nils Akselberg	Nils Akselberg
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1235	Voss	274	23	

Dato	Underskrift	Stempel
08.11.19	Emma Marita Silberg	Kommunalavdeling Tekniske tenester

Dato	Innsenderens underskrift
28.10.2019	

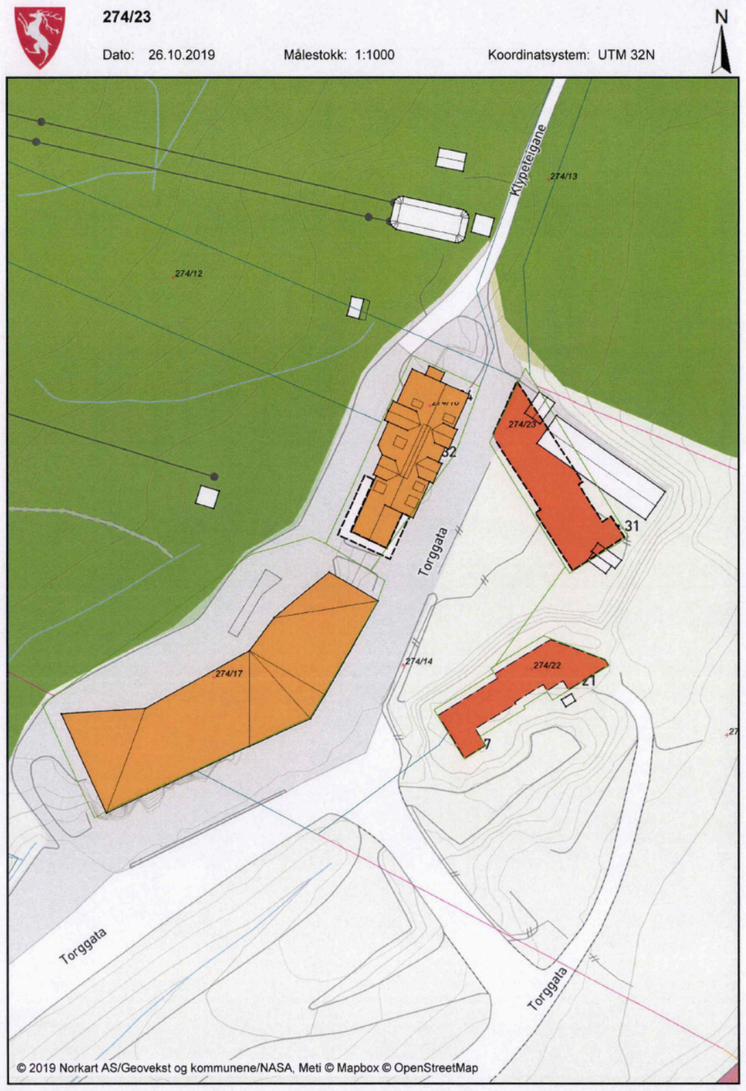
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
28.10.2019	Nils Akselberg



Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Festegrunn
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg
- Godkj. Tilbygg
- Uspes. Tiltak
- Omriss Tiltak
- Godkj. Nyb./Tilb./P.åb.

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru
- Bygningsavgrensning på tiltak

Kartverket **Attestert kopi av dok.nr. 2019/1431800/200**
Attesteringstidspunkt 2026-10-29 11:08



Kartverket **Attestert kopi av dok.nr. 2019/1431800/200**
Attesteringstidspunkt 2026-10-29 11:08

Kamben — Gnr 274 bnr 23

Oversikt over eierandeler og fordeling av boder og garasjeplasser

ETG	Leil.nr.	Sekjon nr.	Leilighetens areal uten altan/garasj	Bod nr.	Bod areal	P-plass nr.	P-plass m2	Altan	Sum areal m2	Brøk-teller	Brøk-teller x 10	Eier-andel %
1		1	155		48		115	0	318	318	3175	11,2
1		2	266		6		14	0	286	286	2860	10,1
2	2.1	3	74	2.1	4	U1-8	6	12	97	97	969	3,4
2	2.2	4	46	2.2	3	U1-12	7	9	65	65	653	2,3
2	2.3	5	46	2.3	3	U1-18	8	9	66	66	658	2,3
2	2.4	6	46	2.4	3		0	9	57	57	571	2,0
2	2.5	7	56	2.5	3	U1-6	9	10	76	76	762	2,7
2	2.6	8	56	2.6	3		0	9	67	67	674	2,4
2	2.7	9	56	2.7	3	U2-11	8	10	75	75	753	2,7
					0		0				0	0,0
3	3.1	10	74	3.1	5	U1-7	8	12	99	99	991	3,5
3	3.2	11	46	3.2	3		0	9	58	58	580	2,0
3	3.3	12	46	3.3	3		0	9	58	58	576	2,0
3	3.4	13	46	3.4	3	U2-10	6	9	64	64	642	2,3
3	3.5	14	56	3.5	3		0	10	68	68	678	2,4
3	3.6	15	56	3.6	3	U2-9	6	9	74	74	736	2,6
3	3.7	16	56	3.7	3	U2-8	6	10	74	74	740	2,6
					0		0				0	0,0
4	4.1	17	74	4.1	3	U2-7	6	12	95	95	954	3,4
4	4.2	18	75	4.2	4	U2-6	6	9	94	94	944	3,3
4	4.3	19	70	4.3	3	U1-15	7	9	90	90	898	3,2
4	4.4	20	70	4.4	3		8	9	89	89	891	3,1
4	4.5	21	56	4.5	3	U2-5	6	10	74	74	740	2,6
4	4.6	22	56	4.6	3		7	9	74	74	744	2,6
4	4.7	23	56	4.7	3		7	10	75	75	747	2,6
					0		0				0	0,0
5	5.1	24	65	5.1	3	U2-4	6	10	84	84	838	2,9
5	5.2	25	56	5.2	3	U2-3	6	9	74	74	736	2,6
5	5.3	26	56	5.3	3	U2-2	7	10	75	75	751	2,6
					0		0				0	0,0
6	6.1	27	172	6.1	5	U1- 2 TIL 5	28	23	227	227	2270	8,0
6	6.2	28	154	6.2	3	U1-9	6	24	187	187	1872	6,6
SUM											28403	

28.403


Plan U2
Fellles
Tilleggsdel, næring 1
Tilleggsdel, leilighet
GNR: 274 / BNR: 23
KNR: 1235
Voss
5,00
5,46


Plan U1
Fellles
Tilleggsdel, næring 2
Tilleggsdel, næring 1
Tilleggsdel, leilighet
Ventilasjon Næring
GNR: 274 / BNR: 23
KNR: 1235
Voss
5,00
5,46


Plan 1. Etasje
Næring 1
Næring 2
Felles
B Bad m/WC
K Kjøkken
T2
S.nr 1
S.nr 2
Toalett næring B
Sprinkelsentral
GNR: 274 / BNR: 23
KNR: 1235
Voss


Plan 4. Etasje
Leilighet
Felles
B Bad m/WC
K Kjøkken
S.nr 17
S.nr 18
S.nr 19
S.nr 20
S.nr 21
S.nr 22
S.nr 23
GNR: 274 / BNR: 23
KNR: 1235
Voss

vosskommune
Byggesak

Referanse	Utval	Dato
18/00602-47	Utval for formannskap/plan og økonomi	04.12.2019

Mad Bergen AS
Domkirkegaten 3
5017 BERGEN

Ferdigattest, gbnr 274/3

Vi syner til søknad om ferdigattest.

Tal piper: 1

Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova (pbl.).

Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget.

Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Jonny Rokne

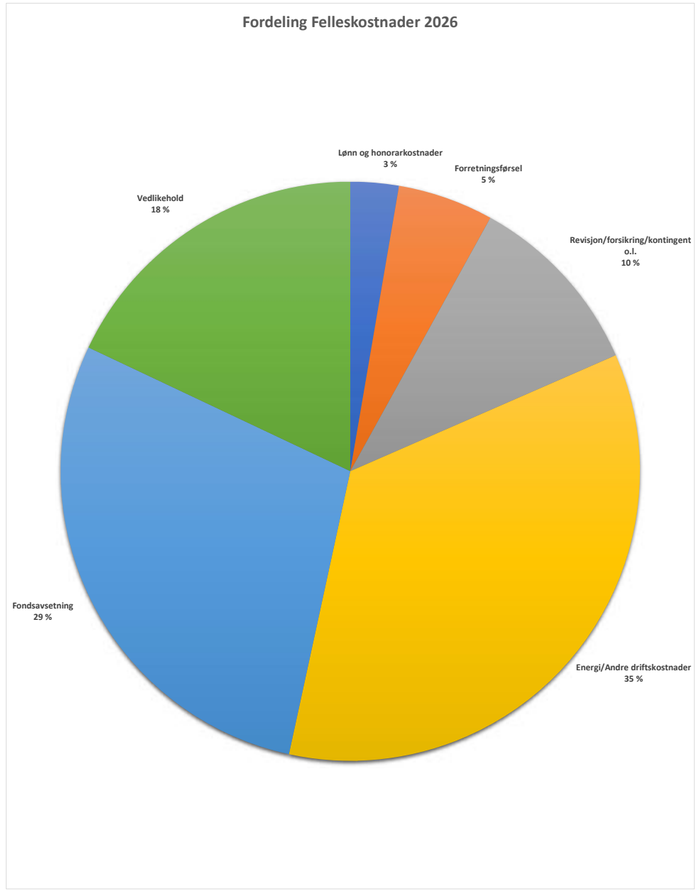
Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Mottakar:
Mad Bergen AS

Voss kommune
Utrågata 9
5701 Voss
Telefon: 56 51 94 00
E-post: postmottak@voss.kommune.no
Foretaksregisteret:
960510542
Bankkonto:
3201 46 70954

421 Sameiet kamben

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett

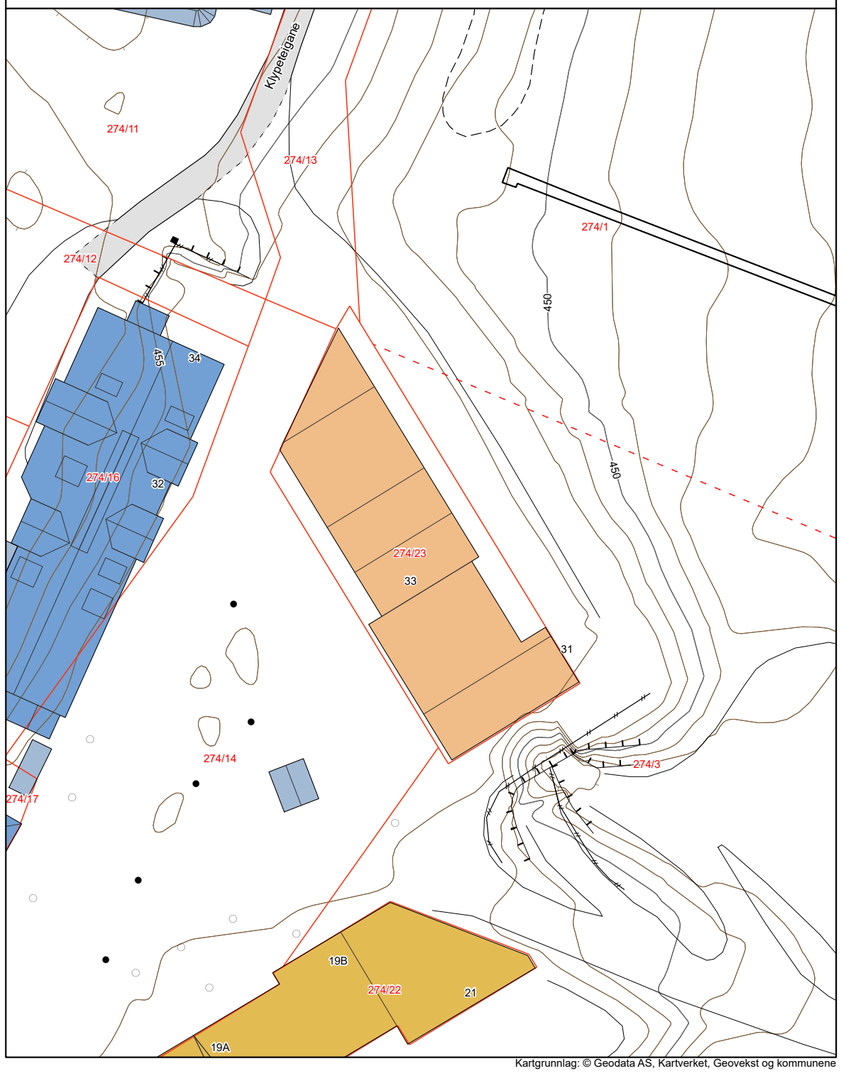


Oversiktskart

Adresse: **Torggata 31, 5713 Vossestrand**
Gnr/Bnr: **4621/274/23/0/21**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 795 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.10.2026

N



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

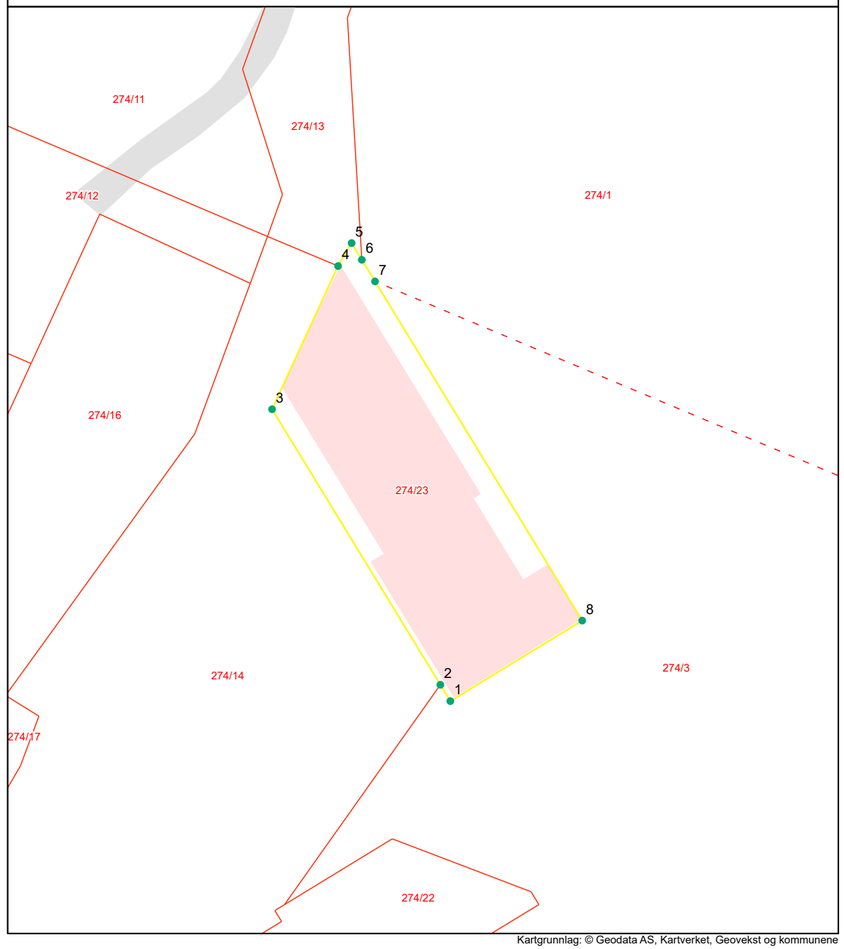
Adresse: **Torggata 31, 5713 Vossestrand**
Gnr/bnr: **4621/274/23/0/21**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 795 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Utskriftsdato: 29.10.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	274	**Bruksnr.**	23	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	21
Adresse	Torggata 31, 5713 VOSSESTRAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eigedomsskatt fritid	4 020,00 kr
Sum	**4 020,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt fritid	0%	1914500	3.10	1/1	0 %	5 934,00 kr	5 934,00 kr
					Sum	**5 934,00 kr**	**5 934,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg

Utskriftsdato: 29.10.2026

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	274	**Bruksnr.**	23	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	21
Adresse	Torggata 31, 5713 VOSSESTRAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 29.10.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	274	**Bruksnr.**	23	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	21
Adresse	Torggata 31, 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
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 795 m^2 **KPHensynsonenavn** Om910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 414 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 561 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** OM510

	Delareal 381 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** F

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123506024
Navn	Kommunedelplan for Myrkdalen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/7256/Gjeldande%20f%c3%b8resegner_endret%20etter%20HST%20vedtak%2004092025.pdf
Delarealer	**Delareal** 795 m^2 **Arealbruk** Senterområde,Framtidig **Områdenavn** S1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352015009
Navn	Detaljreguleringsplan Myrkdalen fjellandsby
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3663/F%c3%b8resegner%20og%20planomtale.pdf
Delarealer	**Delareal** 795 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse-konsentrert
	Delareal 34 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 211 m^2 **RPHensynsonenavn** H220_1

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Voss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 274/23/0/21
Adresse: Torggata 31
Utskriftsdato: 29.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2
- Fritidsbusetnad - konsentrert
- Idrettsanlegg
- Skianlegg
- Anna uteopphaldsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Køyreveg
- Fortau
- Gatetun
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Kollektivhaldeplass
- Parkering
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk i

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frili
- Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindr

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL20(
- Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde
- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Støysonegrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2(
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Bygningar som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Abc Påskrift plantilbehør

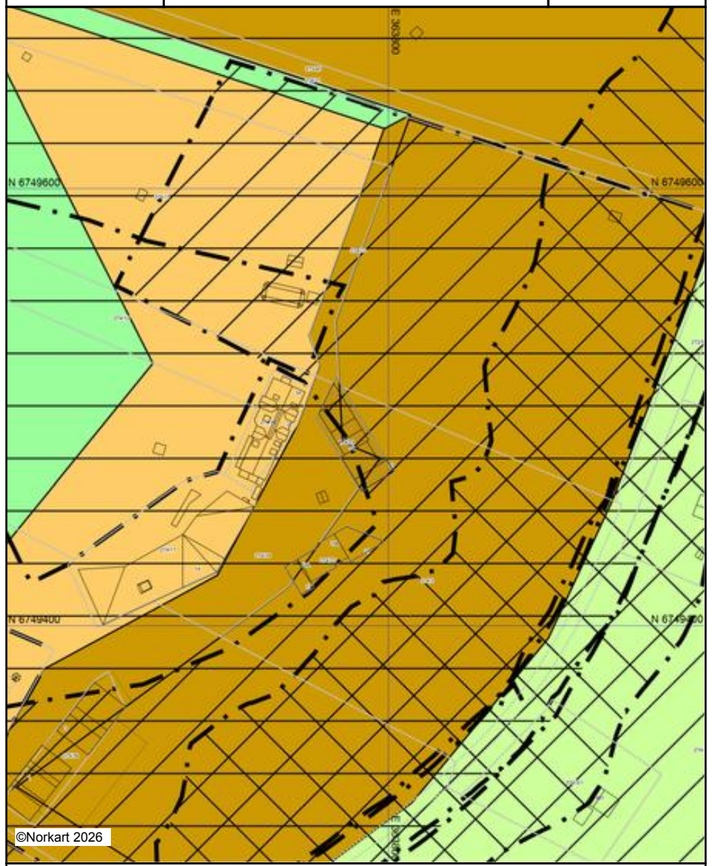
Voss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 274/23/0/21
Adresse: Torggata 31
Utskriftsdato: 29.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20
Fritidsbusetnad - eksisterande
Sentrumsformål - eksisterande
Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11·
Friområde - eksisterande
Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11
Faresone - Ras- og skredfare
Støysone - Rød sone etter T-1442
Støysone - Gul sone etter T-1442
Angitt omsynsone - omsyn landbruk
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei
Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2
Faresonegrense
Støysonegrense
Angitt omsynsgrense
Detaljeringsgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.10.2026 13:31

Eiendom 4621-274/23/0/21

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	29.11.2019	Andel	
Kommunenr	4621	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	274	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	23	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	21	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Torggata 31	5713 Vossestrand	Myrkdalen	Vossestrand	Vinje

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.11.2019	Seksjonering	4621-274/23	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	4621-274/23	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	300752311			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.04.2018	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	3811/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	3811/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	9	Areal, (bebygd/ubebygd)	623/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	56	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	56	4	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	56	4	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	46	3	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	46	3	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	46	3	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	74	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	56	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	56	4	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	56	4	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	46	3	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	46	3	1	1	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	46	3	1	1	Kjøkken
H0307		Hovedetasje	74	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	56	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	56	4	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	56	4	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	70	4	1	1	Kjøkken

H0405	Hovedetasje	70	4	1	1	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	70	4	1	1	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	74	4	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	56	4	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	56	4	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	65	4	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	154	6	2	2	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	172	5	2	2	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	155	2	2	2	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	266	1	1	1	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	488/0	488/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	485/0	485/0
H03	Hovedetasje	0	0/0	485/0	485/0
H04	Hovedetasje	0	0/0	485/0	485/0
H05	Hovedetasje	0	0/0	314/0	314/0
H06	Hovedetasje	0	0/0	224/0	224/0
H07	Hovedetasje	0	0/0	130/0	130/0
U01	Underetasje	0	0/0	600/0	600/0
U02	Underetasje	0	0/0	600/0	600/0

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/510394/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-28 22:02
Side 1 av 8

Retur. Utg. brev: adv.fa. Stiegler ans.
Org 984076207 5809 Bergen

AVTALE

mellom

Myrkdalen Fjellheiser AS
(heretter MF) org.nr. 984801548

Doknr: 510394 Tinglyst: 23.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og

Sameiere/rettighetshavere i felles utmarksområde i Myrkdalen
(heretter Sameiet)

1. Avtalens formål

1.1. Avtalen gjelder disponering av Sameiets arealer til utbygging og bruk innenfor reguleringsplanen for Voss Fjellandsby, godkjent i Voss kommunestyre 09.02.2006.

1.2. MF får alltidvarende rett til å disponere arealer innenfor områdene S 2, S 1 og F1 i samsvar med vedtatt reguleringsplan og nedenstående bestemmelser. MF sine rettigheter kan overføres til annet selskap som eier eller driver virksomheten.

1.3. Ved opphør av bruk av arealene slik reguleringsplanen forutsetter, faller denne avtale bort.

2. MF sine rettigheter

2.1. Spesialområde S 2 (skiheiser, løyper, friluftsområde mv)

MF får alltidvarende rett til anlegg og drift av alpinløyper og skiheisanlegg som vist på reguleringsplanen for Voss Fjellandsby med tilhørende reguleringsbestemmelser. Rettighetene omfatter plassering av mastefester og andre nødvendige installasjoner for de tre skiheisanleggene som er vist på kart. Videre har MF rett utnytting av arealene innenfor planområde S 2 til preparerte løypetraseer, hvor det også kan foretas mindre terrengbearbeiding for å få gode løypetraseer.

MF skal ha rett til å utvide område S 2 til et trekantareal på ca 19,6 da sør for F 1 øst for elven Feisgrova, som inngår i leiearealet som del av S 2. Arealet er vist på kartbilag til denne avtalen.

MF sin bruk av område S 2 med tilleggsareal er begrenset til perioden med snødekt mark, og Sameiet har den fulle rådigheten over arealene utenfor skisesongen. Det skal likevel være adgang til å foreta reparasjoner og vedlikehold av skitrekket utenfor driftssesongen, med tilbørlig hensyn til andre brukere.

Ved sesongslutt skal den som driver anlegget sørge for at eventuelle midlertidige sikringsgjerder og eventuelt annet utstyr fjernes fra arealet så snart heisanlegget stenger for sesongen. Samtidig skal det foretas opprydning av eventuelt avfall som måtte ligge igjen etter driftssesongen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/510394/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-28 22:02
Side 2 av 8

2.2. Område F 1 – område for servering.

Innenfor regulert område F1 har MF rett til å utnytte arealene i samsvar med pkt 3.2 i reguleringsplanens bestemmelser, med den begrensing som følger av eksisterende bebyggelse og bruken av denne innenfor området.

Innenfor området kan MF oppføre bygninger med maks 600 kvm BRA. Tomt for bygninger forutsettes fradelt, og det utarbeides vanlig festekontrakt på fastsatt skjema for denne. MF dekker delings- og tilhjemlingskostnadene.

MF har bruksrett til eksisterende stølsvei fra offentlig vei og fram til Vetlebotn, område F1. Bruken gjelder utbyggers og driftselskaps utnytting i forbindelse med anlegg og drift av skiheisanleggene og nødvendig transport m.v. til bebyggelse i F1. Tilkomst for publikum og parkering skal skje via regulert tilkomst og parkeringsplass der det er etablert fra før med tilkomst fra hovedveien.

Dersom det er tilstrekkelig med snø til å drive ett eller flere skitrekk fra Vetlebotn, men utilstrekkelig med snø for å drive skitrekket fra parkeringsplassen til Ondrahaugen, skal MF ha adgang til bruk av stølsveien til Vetlebotn for transport av skitrekkbrukerne med minibuss fra parkeringsplassen. MF kan i den forbindelse foreta nødvendig opprusting av veien til slik bruk.

MF overtar vedlikeholdet av veien.

2.3. Trase for VA-ledninger

MF har rett til å legge og ha liggende VA ledninger samt kabler for snøproduksjon med tilhørende el.ledninger og signalledninger langs eksisterende løypetraseer over sameiets eiendom opp til F1. Med ca 40 – 50 meters mellomrom lages fundamenter for plassering av snøkanoner. Traseen er vist på kartvedlegg 2 til denne avtale

Traseen vil bli gjenfylt og ryddet og terrenget tilbakeført samme tilstand som før inngrep så langt mulig. Ledningstraseen klausuleres mot bebyggelse og andre inngrep som kan påføre ledningene skade. Nærmere bestemmelser, herunder vederlag for klausulering, er fastsatt i egen avtale.

3. Leievederlag for S 2 med tillegg og F 1

3.1. Leiebeløpet for område S 2 og tilleggsareal til S 2 fastsettes til en årlig av gift basert på 5% av en grunnverdi på kr. 500 pr. da. Beløpet kan kreves justert hvert år i samsvar med endring i SSB sin konsumprisindeks med utgangspunkt i avtalens underskriftsdato.

3.2. Oppstart av leiebetaling for området S 2 skal skje trinnvis i henhold til anleggstidspunkt for hvert av de tre skitrekkene som inngår i reguleringsplanen, og fordeles med 1/3 av totalsummen på hvert trekk.

1/3 av leiebeløpet betales fra anleggsstart for første skitrekk 9.9.2006. Fra dette tidspunkt løper avsavnsrente av beløpet med 4 % p.a. til oppgjør finner sted.

For de to gjenværende trekkene betales 1/3 av leien fra anleggsstart for hvert av disse. Inntil ordinær leie begynner å løpe for hvert skitrekk svares en opsjonsavgift på 10 % av årlig leiebeløp.

3.3. Løpende leie forfaller til betaling 14 dager etter signet avtale, og betales forskuddsvis samme dato hvert år.

For området F1 svares en festavgift på kr 9.000,- for tomt til bygning. Avgiften er basert på at arealet maksimalt kan utbygges med 600 m² BRA.

Festeavgiften er gjenstand for regulering hvert år i henhold til konsumprisindeksen med basis i avtaletidspunktet.

For den øvrige del av F 1, som disponeres av MF til løyper og skitrekk, skal det svares
samme avgift som for S 2, med samme reguleringsintervall etter konsumprisindeks.
MF fremlegger arealoppgave som grunnlag for beregningen.

Leien for F 1 forfaller til betaling 14 dager etter signert avtale, og betales forskuddsvis samme dato hvert år.

3.4 All leie/festeavgift innbetales av MF med befriende virkning samlet til en felles konto for sameiet. Sameiet har ansvaret for at ikke andre rettighetshavere enn de som er kjent og har godkjent avtalen fremsetter krav om ytterligere vederlag.

3.5 De av de signerende brukseierne som ikke har rett til heiskort i kraft av tidligere avtale skal ha rett til 2 sesongkort (for enkeltperson) i året.

4. **Heving av skjønnssak mv.**
Ved denne avtale heves skjønnssak nr.06-101102 for Nordhordland tingrett som forlikt.

MF dekker Sameiernes utgifter til juridisk bistand i forbindelse skjønnskravet og med denne avtale.

5. **Tinglysing**
Avtalen kan tinglyses på følgende eiendommer:

Arvid Berland – fnr. 100747[redacted]	gnr 272 bnr 1
Lilly J. Vines - fnr. 200349[redacted]	gnr 272 bnr 3
Gunnar Flisram – fnr. 050165[redacted]	gnr 274 bnr 1
John Ivar Norheim - 190665[redacted]	gnr 274 bnr 3
Gunhild Østrem – fnr. 190647[redacted]	gnr 272 bnr 8
Øistein Hirt – fnr. 160458[redacted]	gnr 275 bnr 1
Narve Lirhus – fnr. 200252[redacted]	gnr 275 bnr 5
Aksel G Hirth – fnr. 060355[redacted]	gnr 276 bnr 1
Olav K Hirth – fnr. 111056[redacted]	gnr 276 bnr 8

Grunneiere

Myrkdalen den 16. 11. 2007,

Arvid Berland Gnr. 272,bnr.1	Lilly Johanne Vines gnr. 272, bnr. 3	Gunnar Flisram gnr. 274, bnr. 1
Jon Ivar Norheim gnr. 274, bnr. 3	Øistein Hirth gnr. 275, bnr. 1	Narve Lirhus gnr. 275, bnr. 5
Aksel K. Hirth Gnr. 276, bnr. 1	Olav K. Hirth gnr. 276, bnr. 8	Voss Fjellandsby gnr. 272, bnr. 2

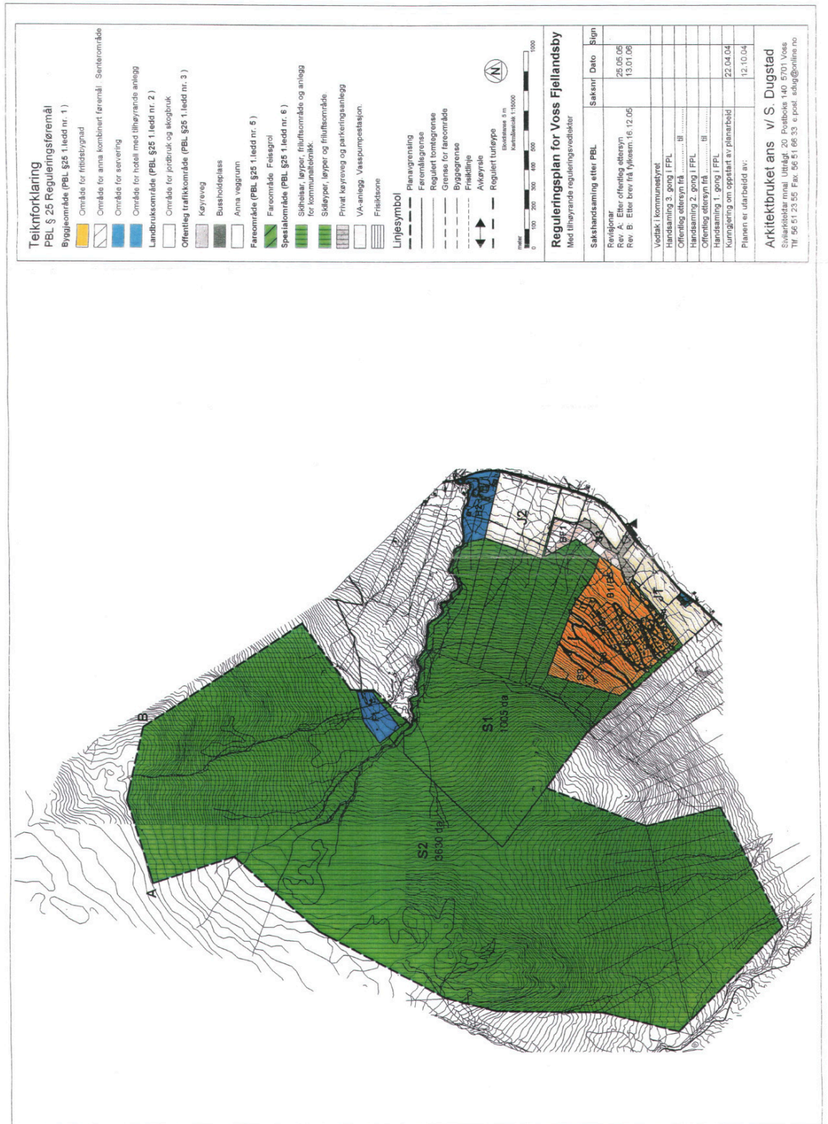
etter fullmakt
Monte Østem
Gunhild Østem
Bnr 272 bnr 8

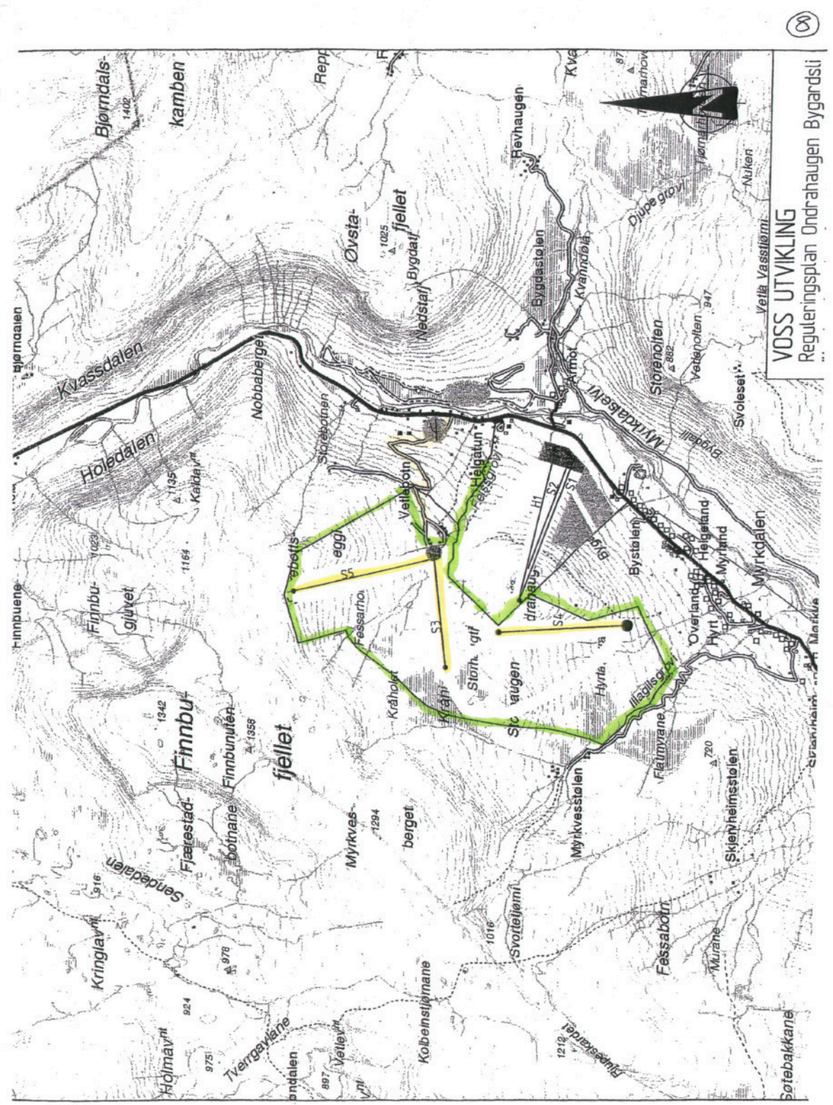
Beiterettshavere:

Margit Bystøl Vangsnes Gnr. 271, bnr. 11	Lars Helgeland gnr. 272, bnr. 5	Henrik Dugstad gnr. 272, bnr. 4
Gunhild Helleve Gnr. 275, bnr. 2	Lars Ove Sausjord m/fl. gnr. 273, bnr. 2	Knut A. Gjerde m/fl gnr. 274, bnr. 5

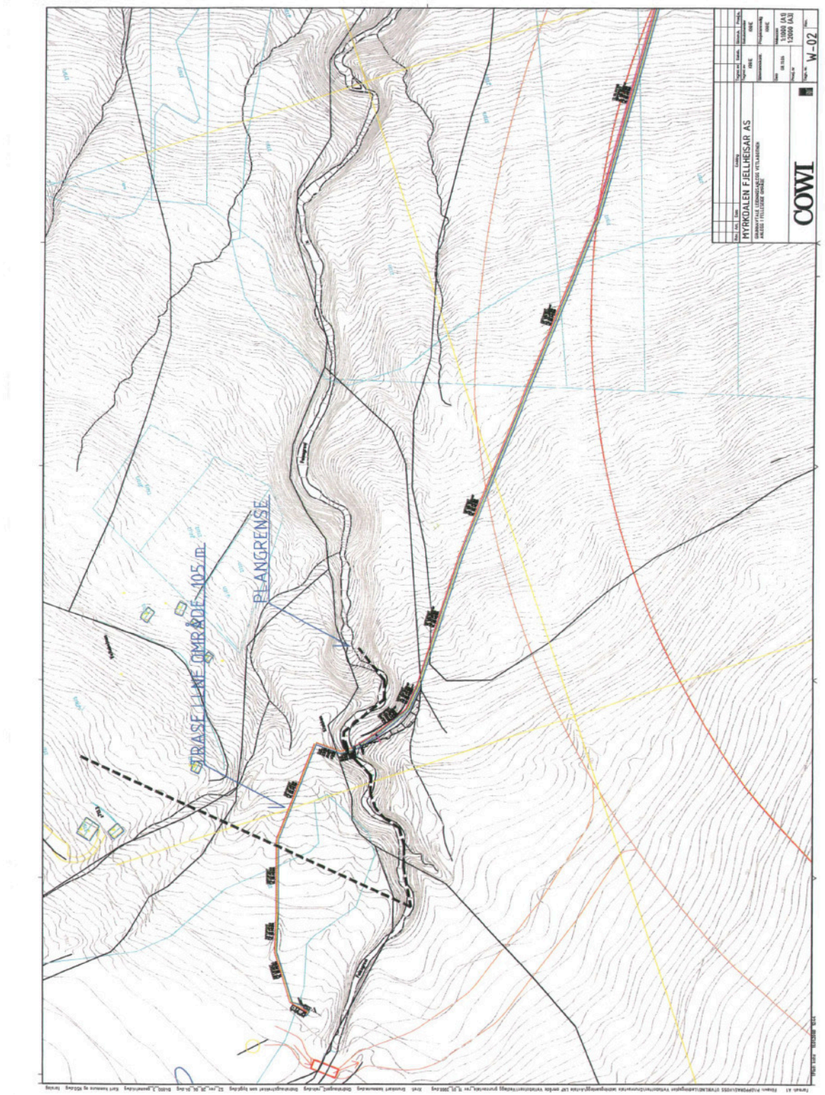
Myrkdalen Fjellheiser AS

Vedlegg:
Reguleringsplankart Voss Fjellandsby
Kart over skiheiser i S 2
Ledningskart
Kart over utvidelse av S 2

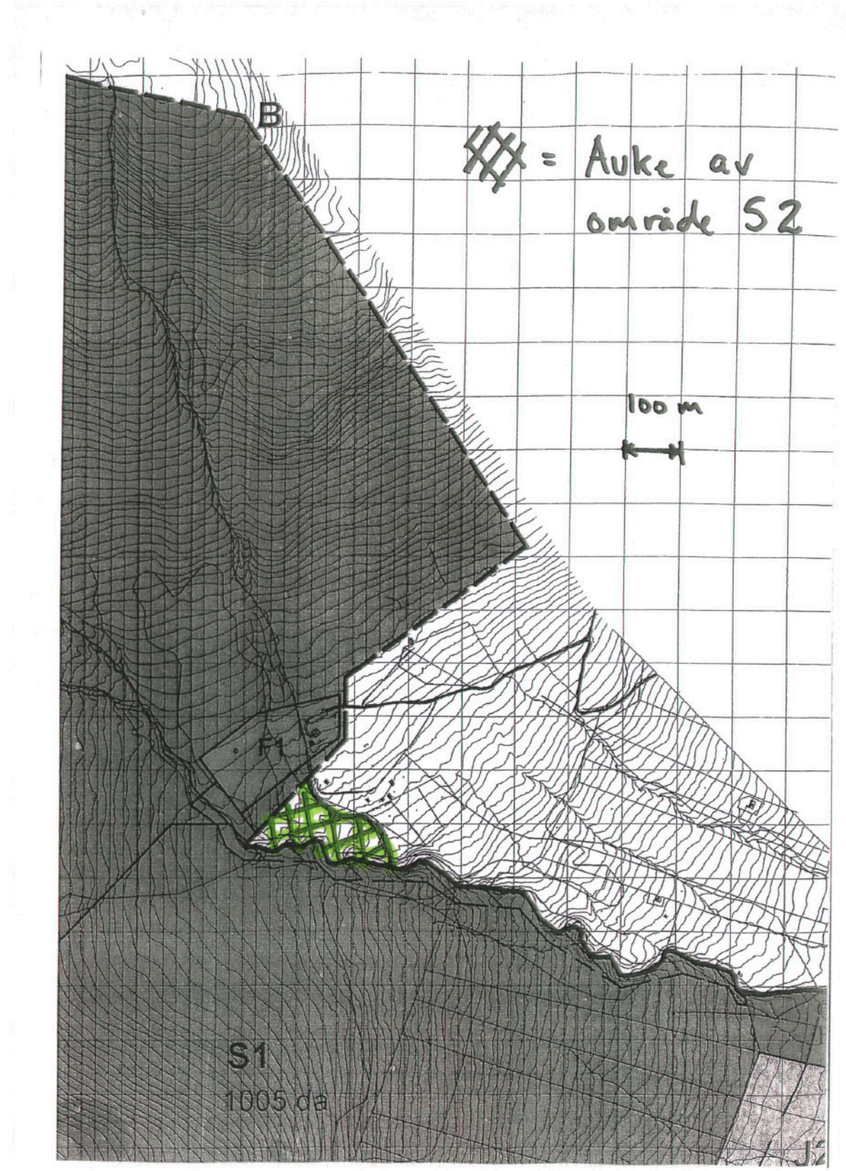

Teiknforklaring
PBL § 25 Reguleringsformål
Byggeområde (PBL §25 1.ledd nr. 1)
Område for fritidsbygstad
Område for anna kombinert føremål: Sentrumsområde
Område for servering
Område for hotell med tilhøyrande anlegg
Landbruksområde (PBL §25 1.ledd nr. 2)
Område for jordbruk og skogbruk
Offentleg trafikkområde (PBL §25 1.ledd nr. 3)
Køyreveg
Busshaldeplass
Anna veggrunn
Fareområde (PBL §25 1.ledd nr. 5)
Fareområde Faregrl
Spesialområde (PBL §25 1.ledd nr. 6)
Stiforbindar, lekeplar, friluftsområde og anlegg for kommunalområde.
Sidelenper, leyper og friluftsområde.
Privat køyreveg og parkeringsanlegg
VA-anlegg. Vasspumpestasjon.
Friskbelte
Linjesymbol
Planavgrensing
Føremålsgrense
Regulert tomtegrense
Grense for fareområde
Byggegrense
Frisiktsone
Avkøyrsle
Regulert turlepos
Målestokk 1:n
kartdatum 1:1000
Reguleringsplan for Voss Fjellandsby
Med tilhøyrande reguleringsvedtekter
Saksbehandsming etter PBL
Saksnr
Dato
Sign
Revisjon:
Rev. A: Etter offentleg ettersyn
25.05.06
Rev. B: Etter krav frå fylkesm. 16.12.05
13.01.06
Vedtak i kommunestyret
Handsaming 3. gong i FPL
Offentleg ettersyn frå
til
Handsaming 2. gong i FPL
Offentleg ettersyn frå
til
Handsaming 1. gong i FPL
Kunngjering om oppstart av planarbeid
22.04.04
Planen er utarbeidd av:
12.10.04
Arkitektbruket ans v/ S. Dugstad
Svolværfjellet rimal Utbygd 20 Postboks 140 5701 Voss
Tlf 56 51 23 55 Fax 56 51 66 33 e post sdug@online.no
A
B
S1
1203 da
S2
3630 da


VOSS UTVIKLING
Reguleringsplan Ondrahaugen Bygardsil
Kvassdalen
Holodalen
Nobbabeigen
Bjørndals-
kamben
Øvsta-
fjellet
Bygdastølen
Kvamdalen
Nedstal
Bygdal
Havhaugen
Djupe grov
Nuken
Veita Vassdalen
Storenolten
Veitenosten
Sveleseti
Myrkdalsvegen
Myrkdalen
Bystølen
Helgeland
Myrland
Overland
Pyrt
Skjenheimstølen
Flatmyrane
Myrkvesstølen
Myrkves-
berget
Finnbu-
fjellet
Finnbulien
Fjærestad-
Bothane
Sandedalen
Kringlavatn
Holmavatn
Tvergavatne
Kolbeinstjørnane
Svortetjørni
Fossabotn
Mjuhane
Skjenheimstølen
Tørtevassbotn
Potebakkane
Innpuene
Finnbu-
gluvet
Fessarnbo
Kråhola
Hyrta
Ilsetlisetra
Stolpegrova
Bystølen
Helgeland
Myrland
Overland
Pyrt
Myrkdalen
Marklia
S1
S2
S3
S4
S5
Helgatun
Vallebotn
Stolpegrova
Bystølen
Myrkdalen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/510394/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-28 22:02



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/510394/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-28 22:02



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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 budgivnings-plattform, 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:
Torggata 31, 5713 VOSSESTRAND. Gnr. 274, bnr. 23, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260177
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

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

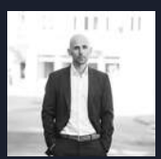
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Even Lindseth
Partner / Megler MNEF /
Salgsleder
982 39 656
el@proaktiv.no

PROAKTIV

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