



VÅRSTØLEN 38



INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	28
Plantegning	42
Tekniske dokumenter	44

VELKOMMEN TIL

Vårstølen 38

Med en av Myrkdalens beste beliggenheter for den aktive fjellentusiasten, ligger denne flotte selveierleiligheten perfekt til med direkte adkomst til skibakkene og kort vei til områdets mange aktiviteter. Leiligheten har en funksjonell planløsning, gode kvaliteter og tilgang til romslige uteområder som gir gode opplevelser både sommer og vinter.

Høydepunkter:

- Ekte ski-in/ski-out i Myrkdalen
- Attraktiv beliggenhet med nærhet til alpinanlegg, turterreng og fasiliteter
- Store felles uteområder med gode oppholds- og aktivitetsmuligheter
- Terrasse på 6,3 m²
- Praktisk planløsning med 3 soverom
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Varmekabler i gulv i entré
- Ekstern bod på 2,1 m²
- Parkering på sameiets område



Bjørnar Berg

Eiendomsmegler

488 88 468

bjornar@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	4 890 000
Omkostninger	122 795
Totalpris	5 012 795
Bruksareal	70 m ²
BRA-i	68 m ²
BRA-e	2 m ²
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2010
Tomt	1 187 m ² eiet tomt













































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 70,0 m²

- BRA-i: 68,0 m²

- BRA-e: 2,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Boligen inneholder gang, stue/kjøkken, tre soverom og bad.

Ekstern bod ved ytterdør.

Beskrivelse

Dette er en arealeffektiv og praktisk fritidsleilighet i Myrkdalen fra 2010. Leiligheten ligger på ett plan og har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom og terrasse. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med et varmt og moderne uttrykk. Vegger er kledd med panel i fargen Skogbrun fra Moelven, som gir en lun og eksklusiv fjellhyttefølelse og passer godt inn i omgivelsene i Myrkdalen.

Entré/Gang:

Du kommer inn i en praktisk gang med flislagt gulv og varmekabler. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Gangen fungerer som et bindeledd mellom soverommene og leilighetens sosiale sone.

Stue:

Stuen og kjøkkenet danner et åpent og sosialt allrom på 32m². Rommet har plass til en romslig sofagruppe og spisebord. Ildsted gir ekstra varme og stemning på kalde dager.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en pen innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Det er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt ventilator. Kjøkkenet er en del av den åpne løsningen, noe som gjør det enkelt å være sosial mens man lager mat.

Soverom:

Boligen har flere gode soverom. Det største soverommet er romslig og benyttes i dag også som kombinert TV-stue/oppholdsrom for barna, noe som gir en ekstra sone hvor barn og ungdom kan trekke seg tilbake. Dette gir fleksibilitet i bruken av boligen og gode muligheter for både familie- og fritidsbruk.

Bad:

Badet er flislagt på gulv og vegger, og har varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne og en skuffeinredning med servant. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Boligbygget er fundamentert med grunnmur og fundamenter av betong til faste masser.

Yttervegger:

Ytterveggene er med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

Taket er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke. Taket er tekket med torv.

Etasjeskillere:

Etasjeskille med bjelkelag i trevirke

Tilstandsrapport

Takstmann: Ole Andre Skage
Takstfirma: Skage Taksering AS
Dato for takst: 17.07.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:

YTTERVEGGER/VEGGKONSTRUKSJON |

Beskrivelse:

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørring og redusere fuktbelastning
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen

OVERFLATER GULV |

Beskrivelse:

Parkett på gulv soverom og stue. Flis på gulve gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom flis i flere av flisen i gangen

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer

INNVENDIGE DØRER |

Beskrivelse:

Innerdører med profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er noe fuktskade på dørforing ved bad og gang

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må påregnes

BAD - OVERFLATER GULV |

Beskrivelse:

Flis på gulvet. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Svakt motfall fra sluksone mot dør, det er lagt ned kan rundt dusjsone, denne hindrer i tillegg mulig lekkasjevann å renne direkte til sluk

Konsekvens/tiltak:

- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker

risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer

BAD - VANNTETT SIKT, MEMBRAN OG SLUK |

Beskrivelse:

Gulvet har plast-sluk i dusjen. Det er lagt membran, en kan se spor av membran i sluken.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon
- Det er mangler 2 stk skruer i klemringen til sluken, et par av hullene er dekket med flislim, kan muligens være flere

Konsekvens/tiltak:

- Kan medføre at klemring ikke er tilstrekkelig tett, det bør monteres skruer i alle hullene for dette i klemringen

BAD - SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING |

Beskrivelse:

Veggmontert toalett, dushjørne med glassdører, skuffeinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

VARMTVANNBEREDER/TANK |

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder på ca 120 ltr. Bereder var innebygget ved befaringen, dermed ikke tilkomst for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift

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

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Ja, kun av faglært
- Det er lagt varmefolie i gulv i stuen/kjøkken og soverom/TVstue. Det er videre lagt ned også på soverom 2 og 3. (ikke tilkoblet) Arbeidet er utført som egeninnsats av fagutdannet elektriker (familiemedlem), men ikke gjennom registrert elektroforetak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidet

Kjenner du til om det er

innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- Ja, det er lagt nytt gulv i stue/kjøkken og alle soverom. Videre er det montert panel på vegger i nevnte rom, samt i gang. Det er videre plassbygget senger på samtlige soverom, skap på soverom 2 og gang. Videre er det montert ny baderomsinnredning/møbel

Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

- Ja. Det foreligger reguleringsplaner og detaljplaner for videre utbygging av Myrkdalen Fjellandsby

Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- Skigard montert 2021. Retningslinjene i Myrkdalen Fjellandsby tillater normalt ikke gjerder, men slike finnes flere steder i området. Skigarden er etablert på eiers risiko, og fremtidige pålegg kan ikke utelukkes. Det er ikke foretatt nøyaktig innmåling

Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- Vi har observert skjeggkre i leiligheten i 2020/2021 etter overtagelse, da mulig grunnet utleie til utenlandske turister. Vi har ikke sett dette de senere år, men ønsker likevel å opplyse om dette

Tekniske installasjoner

- Vannforsyningsrør med rør-i-rør system
- Avløpsrør av plast

- Varmtvannsbereder innebygget på badet
- Sikringsskap med automatsikringer

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Lys grønn C er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten

1187,00 m² eiet tomt.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass/grusplass i veien nedenfor leilighetene.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Møbler kan kjøpes etter nærmere avtale med selger.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best

mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Velkommen til Vårstølen og Myrkdalen Fjellandsby. Her bor du midt i et av Vestlandets mest komplette og snøsikre skianlegg, med direkte tilgang til alt fjellet har å by på, rett utenfor døren. Fra leiligheten er det ski-in/ski-out til alpinanlegget, langrennsløyper og alt av fasiliteter i fjellandsbyen. Dette er en helårsdestinasjon for den aktive familien.

Vinterstid handler livet her om ski. Du tar på deg skiene og skli rett ut i et anlegg med 22 varierte nedfarter og flere heiser, inkludert barneområder og kveldskjøring. Preparerte langrennsløyper starter også like ved, og gir utallige turmuligheter innover fjellet. Om sommeren forvandles landskapet til et nettverk av stier for fotturer og sykling. I selve fjellandsbyen finner du aktiviteter som sandvolleyballbane og treningssenteret MOVA, alt innen et par minutters gange.

Selv om du er på fjellet, er hverdagens nødvendigheter lett tilgjengelige. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Joker Vossestrand, en kort kjøretur på rundt ti minutter unna. For helgehandelen er Joker Haugsvik søndagsåpen, cirka 18 minutter med bil. Myrkdalen Fjellandsby har også et utvalg av spisesteder og afterski, slik at du kan nyte en god

middag eller en sosial kveld uten å måtte starte bilen. For lengre reiser er det omtrent en halvtimes kjøretur til Voss sentrum og togstasjonen, mens Bergen lufthavn Flesland ligger rundt to timer unna.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med ASK visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Sameiet

Sameiet Vårstølen RIB , Org.nr: 935 378 486

Sameiet består av 7 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 69/515

Det vil bli vedlikehold fremover som relaterer seg til byggets alder. Det er foreløpig planlagt å beslå alle pipene med blikk, noe som vil medføre en kostnad på ca. kr 10 000-15 000 per seksjon. Ved fasadeendringer må dette godkjennes av styret, og det skal tilstrebes at fasaden er mest mulig lik de andre enhetene.

Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, inkludert en felles stikkvei på sørsiden av bygget.

Hver seksjonseier kan fritt råde over sin seksjon, inkludert salg, pantsettelse og utleie, utover begrensningene i eierseksjonsloven og vedtektene. Det er tinglyste begrensninger for utleie utenom hotellet/Norway's best. Styret skal ha skriftlig beskjed ved overdragelser.

Ansvar for utvendig vedlikehold som maling, bytte av kledning og vannbord er delt mellom seksjonene for deres respektive bygningsdeler, og

kostnader og gjennomføring avtales internt. Slåing, kalking, gjødsling, snømåking og vedlikehold av tak er en felles vedlikeholdsplikt for hele sameiet, hvor styret vurderer behovet.

Styret opplyser at det er stadige nabovarsler i området, men ingen aktive eller til behandling for øyeblikket. Det er flere reguleringsplaner og godkjenninger i nærområdet som kjøper oppfordres til å sette seg inn i.

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring med polisenummer: 35692333

Fellesutgifter

Det er ingen faste månedlige fellesutgifter. Kostnader kreves inn ved behov og fordeles etter sameiebrøken (1/7 per seksjon).

I henhold til vedtektenes §4 er utvendig vedlikehold som maling og kledning (unntatt vedlikehold av tak, slåing og snømåking) et ansvar som deles og kostnadsfordeles internt mellom undergrupper av seksjoner, og er ikke en felleskostnad for hele sameiet. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre

økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm og forsikring. Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld

Sameiet har ikke felles lån.

Styregodkjenning og forkjøpsrett

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier. Seksjonseieren skal imidlertid gi skriftlig beskjed om alle overdragelser til styret.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 5 616 pr. år. I dette inngår gebyr for brannforebygging (tidligere feiing) og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Renovasjon faktureres direkte fra BIR Voss Hardanger og er ikke inkludert i de kommunale avgiftene.

Velforening

Eiendommen har medlemskap i velforening / veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen.

Årlig velavgift kr 5950 i Myrkdalen Fjellandsby Hytteeierlag.

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024 kr 1.200.000,-
Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 122 250,00

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00

Pantattest kjøper kr 272,00

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 12 900,00

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 026 512,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for Fritidsbustad - Nybygg på gnr. 276 bnr. 182, datert 08.02.2010

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 12.05.09 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (feltnavn FB2) i henhold til Bebyggelsesplan «Voss Fjellandsby, B1.D-utbyggingsplan» (plan-ID 123508001), vedtatt 10.04.2008.

Eiendommen omfattes også av «Kommunedelplan for Myrkdalen» (plan-ID 123506024), vedtatt 10.02.2010. I denne planen er eiendommen avsatt til senterområde, framtidig (feltnavn S1).

I «Kommuneplan for Voss herad 2020-2032» (plan-ID 12352019004), vedtatt 22.10.2020, er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende (feltnavn F).

Eiendommen berøres av hensynssone Om910: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Dette innebærer at eldre reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen. I kommuneplanens bestemmelser § 11.6 står det: «Tidlegare vedtekne kommunedelplanar, reguleringsplanar og utbyggingsplanar som gjeld framføre kommuneplanen. Sjå eigen liste som ligg som vedlegg til føresegnene.»

Rett foran bygget er området regulert til uteoppholdsareal og konsentrert fritidsbebyggelse. Se reguleringsplankart og tegnforklaring vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at området mellom eiendommen og skibakken er omfattet av planer som legger til rette for fremtidig utbygging. Det må derfor påregnes at området kan bli bebyggt med fritidsboliger/leilighetsbygg og tilhørende

anlegg. En eventuell fremtidig utbygging vil kunne medføre endringer i dagens omgivelser, herunder utsikts- og solforhold, samt økt aktivitet og trafikk i området. Det har tidligere vært en tvist knyttet til informasjon om reguleringsforhold og mulig fremtidig utbygging i området. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å sette seg grundig inn i gjeldende reguleringsplaner, reguleringsbestemmelser og øvrige plandokumenter for området. Interessenter oppfordres til å kontakte Voss herad ved behov for ytterligere informasjon om gjeldende og fremtidige planer.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei og felles privat vann- og avløpsanlegg for Myrkdalen. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Vedrørende overgang fra privat til kommunalt vann og avløp:

Eksisterende abonnenter med private VA-tjenester skal påkobles det nye kommunale anlegget for vann og avløp når disse er i drift. Statsforvalteren har stilt krav om at renseanlegget skal være i operativ drift innen utgangen av 2027, og per i dag er det mest sannsynlig at også det nye vannbehandlingsanlegget vil være i drift innen utgangen av 2027.

Andre kostnader:

Myrkdalen vassverk: ca. kr 4.100,- i året
Myrkdalen renseanlegg: ca. kr 9.500,- i året

Det vil komme tilknytningsavgifter iht. gebyrsatser for Voss Herad. For 2025 utgjorde disse ca. kr 18 125,- pr enhet/ seksjon/ andel for vann, og samme beløp for avløp. Voss Herads gebyrsatser ved tilknytningstidspunktet vil være gjeldende.

Det anbefales at interessenter sitter seg inn i Hovudplan vatn og avløp Myrkdalen med vedlegg. Dokumentet besittes av megler og oversendes ved forespørsel.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 1055783, tgl. 15.11.2016 - Seksjonering
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 69 / 515

Dnr. 481306, tgl. 02.07.2009 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 481306, tgl. 02.07.2009 - Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 481306, tgl. 02.07.2009 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 481306, tgl. 02.07.2009 - Erklæring/avtale
Ved offentlig utleie av eiendommen skal rettighetshavers bookingssystem benyttes.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

Det er tinglyste begrensninger knyttet til utleie utenom hotellet/Norway's best.

Radon

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.

Om oppdraget

Eiendommen

Vårstølen 38
276/182/0/1 i Voss

Type bolig: Leilighet

Selger

Linn Magnussen Lillefosse og Jens Magnussen
Lillefosse

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00233
Ansvarlig megler: Bjørnar Berg
+47 48 88 84 68
bjornar@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS

NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK

Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:

Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:

Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet

avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers

opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet

behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom

man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som

nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr

tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 47 500 inkl. mva)

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00

Visninger/overtakelse: 1 250,00

Betalingsutsettelse: 3 900,00

Kommunale opplysninger vederlag: 8 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.08.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Vårstølen 38

Høyde over havet

462 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	2 t 4 min 🚗
🚆 Kløve stasjon Linje R40	27 min 🚗 29.4 km
🚗 Myrkdalen Fjellandsby Linje 810, 970	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Vossestrand hotel Linje 810, 970	7 min 🚶 0.6 km

Avstand til byer

Bergen	2 t 🚗
--------	-------

Ladepunkt for el-bil

🚗 Myrkdalen Fjellandsby	2 min 🚶
🚗 Myrkdalen Hotel AS	3 min 🚶

Vintersport

Langrenn

Alpin

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



Aktiviteter

Myrkdalen Hestesenter	2 min 🚗
-----------------------	---------

Sport

🏐 Voss Fjellandsby - Myrkdalen - Sandv... Sandvolleyball	1 min 🚶 0.1 km
🏐 Myrkdalen skule Aktivitetshall	5 min 🚗 3.8 km
🏊 MOVA Myrkdalen	7 min 🚶

Dagligvare

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 9.9 km
Joker Haugsvik Søndagsåpent	18 min 🚗 19.3 km

Tilstandsrapport

 4-roms leilighet.

 Vårstølen 38, 5713 VOSSESTRAND

 VOSS kommune

 gnr. 276, bnr. 182, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 14.07.2026

Rapportdato: 17.07.2026

Oppdragsnr.: 20034-1612

Eiendomsverdi ref nr: EC6509

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.

Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste

8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos

større totalentreprenørselskap.

Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig

Ole Andre Skage

Uavhengig Takstingeniør

post@skagetaksering.no

471 79 040



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

4-roms fritidsleilighet,

STANDARD

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Myrkdalen med kort avstand til alpinanlegg, gode tur muligheter sommer og vinter, kort veg til skiskytter stadion som ligger like ved. Område rundt boligen er bebygget med tilsvarende fritidsboliger og hytter. Det er ca 100 meter fra leiligheten til Myrkdalen hotell, joker Vossestrand ca 8,7 km, Vossevangen ca 30 km og Bergen ca 130 km

TOMT

Felles tomt, opparbeidet med gruse adkomst, gressplener.

ADKOMST

Fra Voss, kjør mot Vinje. Ta av til venstre i krysset ved bensinstasjonen på Vinje. Følg veien ca. 10 minutter til du får Myrkdalen Fjellandsby på venstre hånd. Kjør opp mot Bygardslii, ta av første til høyre etter hotellet og inn i vårstølen. Leiligheten ligger i bygget lengst inne på venstre hånd.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet felle privat VA-anlegg for Myrkdalen. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

På grusplass ved leilighetsbygget.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Boligbygget er fundamentert med grunnmur og fundamenter av betong til faste masser.

Yttervegger:
Ytterveggene er med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med trekledning.

Takkonstruksjon:
Taket er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke. Taket er tekket med torv.

Etasjeskillere:
Etasjeskille med bjelkelag i trevirke.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Gang 5,5 kvm
Flis på gulvet, trepanel på veggene, trepanel i taket.

Stue/kjøkken 32 kvm
Parkett på gulvet, trepanel på veggene, trepanel i taket.
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, laminert benkeplate, stålvaske.
Integrerte hvitevarer oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn.
Frittstående hvitevarer, kjøøl/frysenskap.

Soverom 6,2 kvm
Parkett på gulvet, trepanel på veggene, trepanel i taket.

Soverom 10,4 kvm
Parkett på gulvet, trepanel på veggene, trepanel i taket.

Soverom 4,7 kvm
Parkett på gulvet, trepanel på veggene, trepanel i taket.

Bad 4,2 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, trepanel i taket.
Innredning med veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører, skuffeinnredning med overliggende servant.
Avtrekk med el-vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør med rør i rør system.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder innebygget på badet.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn i stuen.
Elektriske varmekabler i gulv bad og gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

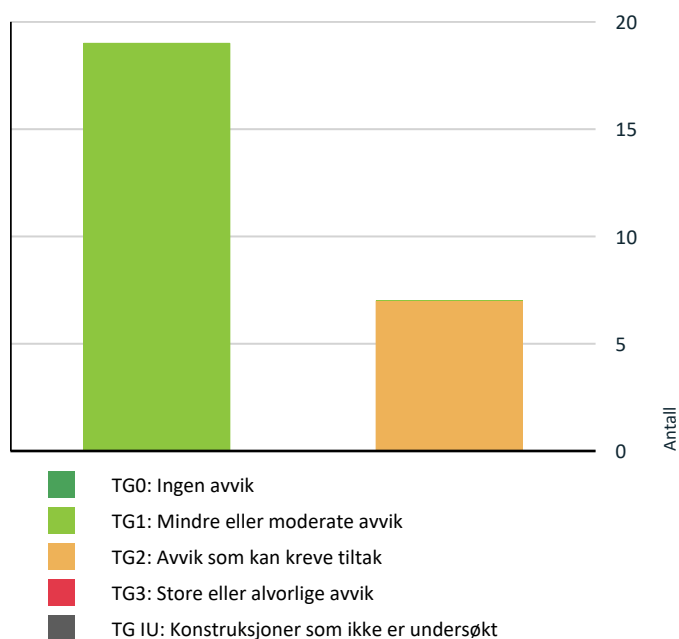
[Gå til side](#)

4-roms leilighet.

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 01 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbar gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. [Gå til side](#)



Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.



Avvik: Lampe i gang koblet i sukkerbit som ligger åpen.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank

[Gå til side](#)



Våtrom > 01 Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 01 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET.

Byggeår
2010

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med torv.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner av metall.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak oppbygget med trekonstruksjon. Taket er ikke vurdert innvendig da det ikke er yttertak direkte over gjeldene leilighet..

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke. Fasaden er kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er med 2-lagsglass i trekarmer.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med fabrikkklakkert dørblad i trevirke. Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting med belegningsstein av betong utenfor terrassedøren.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv soverom og stue.
Flis på gulve gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom flis i flere av flisen i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Trepanel på vegger og i tak på soverom, stue og gang.

Radon

Beskrivelse

Boligen er å regne at er utført med radonsperre da det kom krav til dette i TEK 10.
Etter som det foreligger ferdigattest skal radonsperre være montert.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er utført med murt konstruksjon av Leca.
Vedovn av stål med glassdør.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er noe fuktskade på dørforing ved bad og gang.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

01 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ferdigstilt i 2010.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest på boligen fra 2010, det er ikke gjort vesentlig endringer på badet med tanke på overflater og membraner siden byggeår.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på veggene. Trepanel i taket.

01 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Svakt motfall fra sluksone mot dør, det er lagt ned kan rundt dusjsone, denne hindrer i tillegg mulig lekkasjevann å renne direkte til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

01 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har plast-sluk i dusjen.

Det er lagt membran, en kan se spor av membran i sluken.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Det er mangler 2 stk skruer i klemringen til sluken, et par av hullene er dekket med flislim, kan muligens være flere.

Konsekvens/tiltak

- Kan medføre at klemring ikke er tilstrekkelig tett, det bør monteres skruer i alle hullene for dette i klemringen.

01 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, dushjørne med glassdører, skuffeinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

01 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk med el-vifte.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er foretatt uten avvik i konstruksjonen.

KJØKKEN

01 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, laminert benkeplate, stålvask.

Integrerte hvitevarer oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn.

Frittstående hvitevarer, kjøll/frysenskap.

01 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastrør med rør i rør system.

Fordelerskap delvis besiktiget, ikke tilkomst til hele skapet da det var plassert vaskemaskin.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vindu.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 120 ltr.

Bereder var innebygget ved befaringen, dermed ikke tilkomst for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet inneholder automatsikringer.

Anlegget er utført av Vangen Elektriske AS

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Avvik: Lampe i gang koblet i sukkerbit som ligger åpen.

Konsekvens/tiltak

- El-anlegget er utført av Vangen Elektriske ved oppføring.
- Mulig tilgang på strømførende elektriske deler.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn for boligbygget er med planerte steinmasser.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.

Dreneringen er utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligbygget er fundamentert med ringmur og grunnmur av betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

VA-ledninger er fra byggeår.

VA-ledninger er ikke fysisk inspisert da disse ligger under bakkenivå. Boligen til tilknyttet felles privat VA-anlegg for Myrkdalen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Avvik: Lampe i gang koblet i sukkerbit som ligger åpen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- El-anlegget er utført av Vangen Elektriske ved oppføring.
- Mulig tilgang på strømførende elektriske deler.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

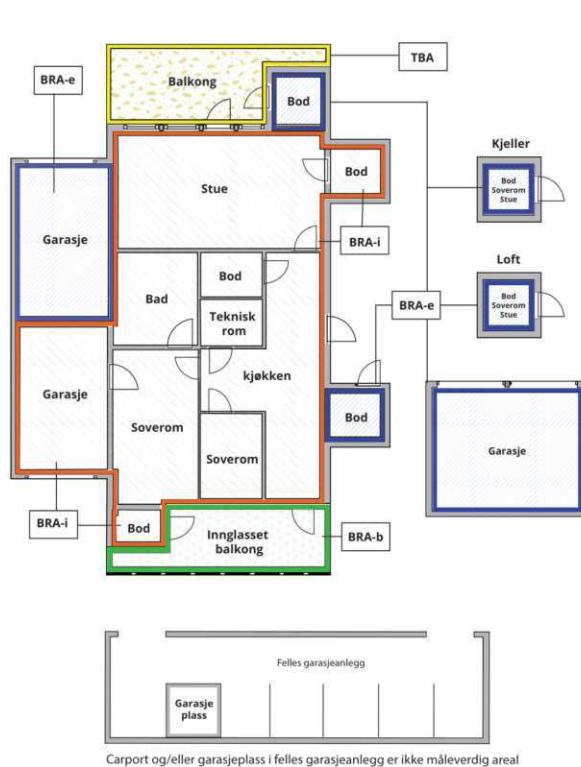
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
01 Etasje	68	2		70	6
SUM	68	2			6
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
01 Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Bod utv	

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m² (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:

Terrasse Beleggningsstein 6,3 kvm
Bod ved ytterdør 2,1 kvm

Arealer rom:

Gang 5,5 kvm
Stue/kjøkken 32 kvm
Soverom 6,2 kvm
Soverom 10,4 kvm
Soverom 4,7 kvm
Bad 4,2 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2026	Ole Andre Skage	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	276	182		1	1187 m ²	eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Vårstølen 38

Hjemmelshaver

Lillefosse Jens Magnussen, Lillefosse Linn
Magnussen

Kommentar

Felles tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00233
Adresse	Vårstølen 38		
Postnr.	5713	Sted	VOSSESTRAND
Selgers navn	Jens Magnussen Lillefosse		
Selgers navn	Linn Magnussen Lillefosse		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2020

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

JL
LL

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Initialer selger:

J L
L L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt varmefolie i gulv i stuen/kjøkken og soverom/TVstue. Det er videre lagt ned også på soverom 2 og 3. (ikke tilkoblet) Arbeidet er utført som egeninnsats av fagutdannet elektriker (familiemedlem), men ikke gjennom registrert elektroforetak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se over. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidet.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Initialer selger:

JL
62

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det er lagt nytt gulv i stue/kjøkken og alle soverom. Videre er det montert panel på vegger i nevnte rom, samt i gang. Det er videre plass-bygget senger på samtlige soverom, skap på soverom 2 og gang. Videre er det montert ny baderomsinnredning/møbel.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

J L
L L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ja. Det foreligger reguleringsplaner og detaljplaner for videre utbygging av Myrkdalen Fjellandsby.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Skigard montert 2021. Retningslinjene i Myrkdalen Fjellandsby tillater normalt ikke gjerder, men slike finnes flere steder i området. Skigarden er etablert på eiers risiko, og fremtidige pålegg kan ikke utelukkes. Det er ikke foretatt nøyaktig innmåling.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Initialer selger:

JL
LL

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Vi har observert skjeggkre i leiligheten i 2020/2021 etter overtagelse, da mulig grunnet utleie til utenlandske turister. Vi har ikke sett dette de senere år, men ønsker likevel å opplyse om dette.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

J L
L L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

20.08.2026

Signert av

Jens Magnussen Lillefosse

Signert av

Linn Magnussen Lillefosse

Initialer selger:

JL
66

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Vårstølen 38, 5713 VOSSESTRAND

Dato for energimerking

12.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-331150

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300063439

Gårdsnummer

276

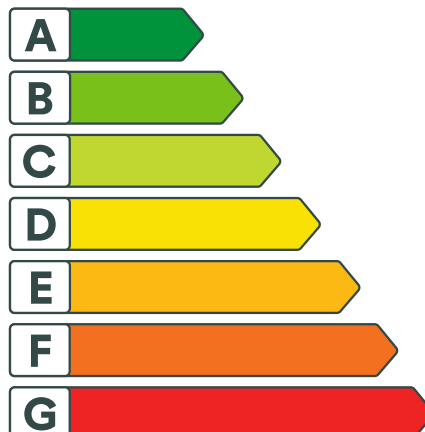
Bruksnummer

182

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2010

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

68,0 m²

Oppvarmet bruksareal

68,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

146,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

146,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 406 kWh



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 04.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	276	Bruksnr.	182	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Vårstølen 38, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004		
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.10.2020		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%C3%B8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20i%20tr%C3%A5d%20med%20HST-vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	1 186 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	F	
	Delareal	1 186 m ²	
	KPHensynsonenavn	Om910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Kommunedelplaner

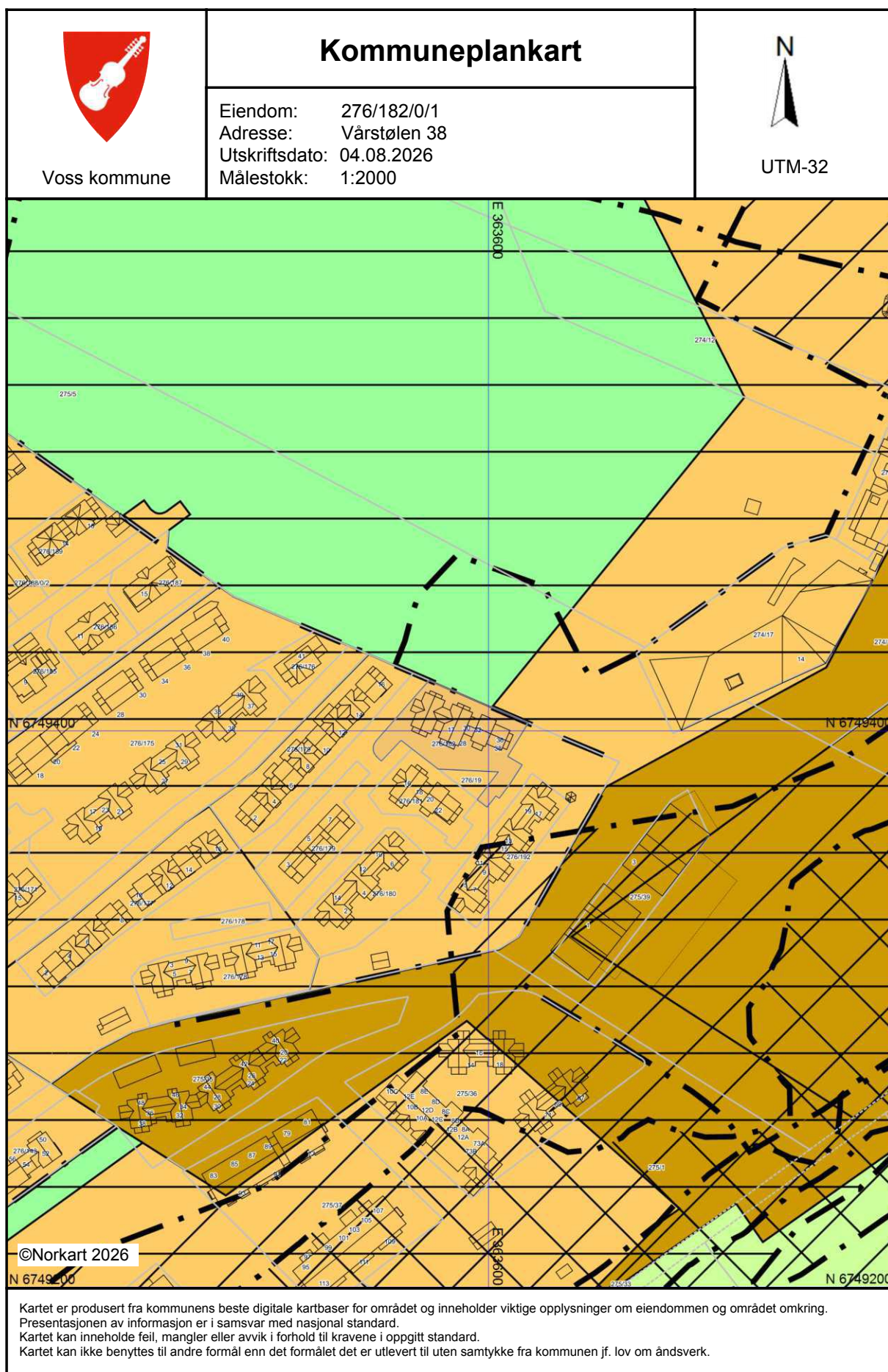
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123506024		
Navn	Kommunedelplan for Myrkdalen		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	10.02.2010		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/7256/Gjeldande%20f%c3%b8resegner_endret%20etter%20HST%20vedtak%2004092025.pdf		
Delarealer	Delareal	1 186 m ²	
	Arealbruk	Senterområde, Framtidig	
	Områdenavn	S1	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123508001		
Navn	Voss Fjellandsby, B1.D- utbyggingsplan		
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	10.04.2008		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1647/Reguleringsf%c3%b8resegner.pdf		
Delarealer	Delareal	1 186 m ²	
	Formål	Fritidsbebyggelse	
	Feltnavn	FB2	

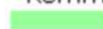


Tegnforklaring

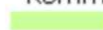
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)

-  Fritidsbusetnad - eksisterande
-  Sentrumsformål - eksisterande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - eksisterande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Rød sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Faresonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål



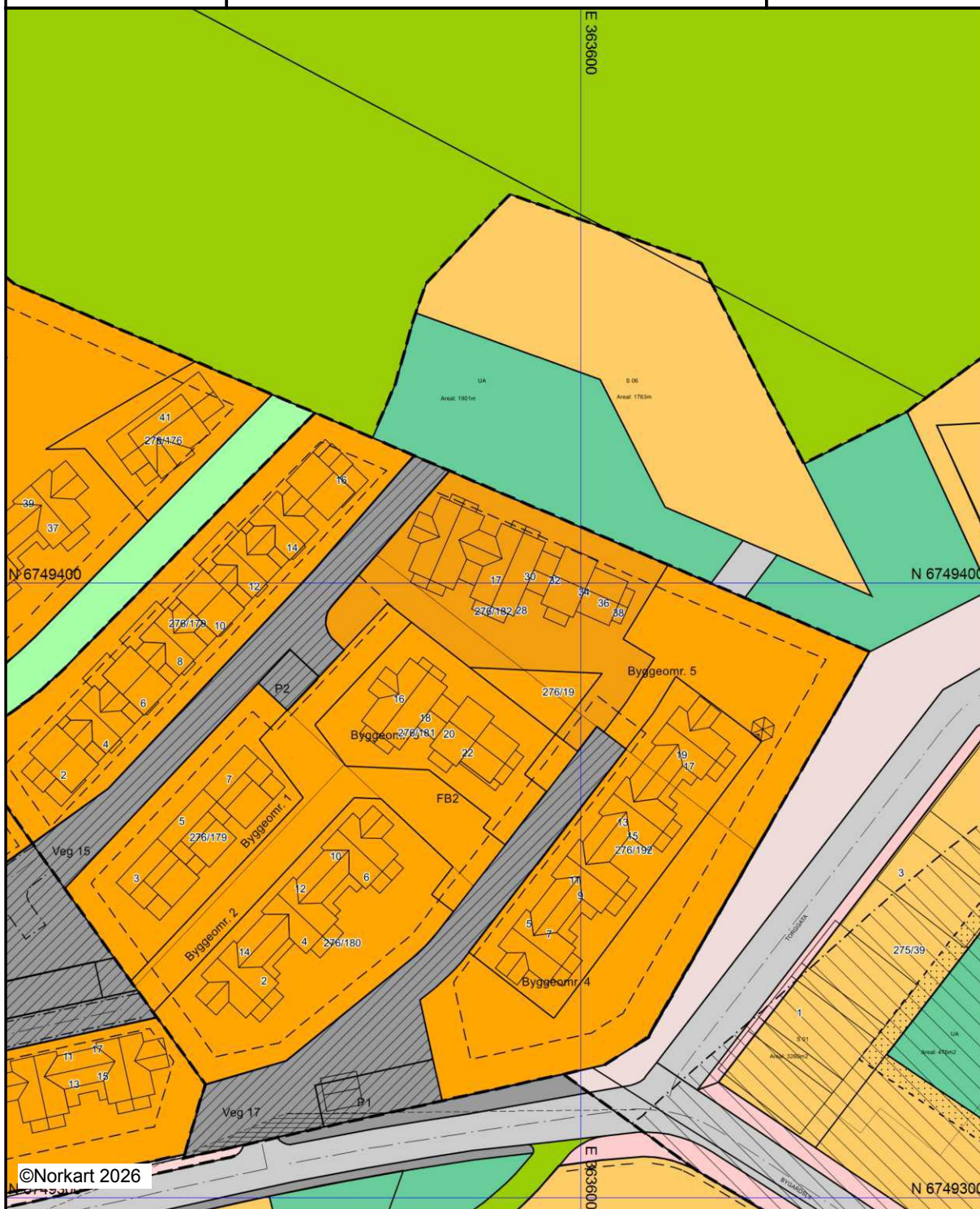
Voss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 276/182/0/1
Adresse: Vårstølen 38
Utskriftsdato: 04.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

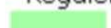
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

 Område for fritidsbusetnad

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

 Skiløype

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)

 Idrettsanlegg som ikkje er offentleg tilgjengel

 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 27)

 Felles avkjørsel

 Felles parkeringsplass

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 28)

 Unyansertformål (kun for eldre planar)

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)

 Fritidsbusetnad - konsentrert

 Idrettsanlegg

 Skianlegg

 Skiløypetrasé

 Uteopphaldsareal

 Anna uteopphaldsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Køyreveg

 Fortau

 Gatetun

 Annan veggrunn - tekniske anlegg

 Parkering

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindr

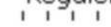
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

 Sikringsone - Frisikt

 Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442

 Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 13)

 Føresegningsområde - Anlegg- og riggområde

 Føresegningsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringssonengrense

 Støysonegrense

 Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Formålsgrænse

 Regulert tomtegrænse

 Byggjegrænse

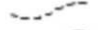
 Bygningar som inngår i planen

 Regulert senterlinje

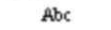
 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Regulert parkeringsfelt

 Målelinje/ avstandslinje

 Påskrift reguleringsformål/arealformål

 Påskrift breidde

 Påskrift plantilbehør

 Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Voss kommune
Kommunalavdeling for tekniske tenester
Reguleringsføresegner
P-ID 06024 Kommunedelplan for Myrkdalen

Utarbeidd av: Opus Bergen as
Plankart datert 13.01.2010

Reguleringsføresegner datert 27.01.2010, endra i samsvar med KST vedtak 10.02.2010

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

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

Arkivsak: 06/1720 og 25/6286

Sakstittel: Kommunedelplan for Myrkdalen Planidentitet: 06024

Voss herad

Berit Marie Galaaen

Berit Marie Galaaen
Sign.....

Saksbehandling:

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

**Utfyllande planføresegner
etter plan- og bygningslova § 20-4**

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

0 Vassdragsbelte

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

1 Generelt om heimelen for føresegnene

Alle tilvisingane i dette punktet er til plan- og bygningslova

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

2 Tidlegare vedtekne reguleringsplaner

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

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

3 Generelt om seinare reguleringsplaner

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

For delfeltet B1 – Hirthelid gjeld ikkje dette kravet.

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

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

3.3 Der det er aktuelt skal reguleringsplaner/utbyggingsplaner til turvande detaljeringsnivå dokumentere/avklare/vise:

- Plassering, storleik, takform, mønehøgde og estetisk utforming av bygga.
- Område som vert spesielt tilrettelagde for rørslehemma.
- Trafikkale løysingar.
- Parkering
- Natur- og/eller kulturhistoriske verdiar som skal takast vare på.
- Skiløyper, turstiar og aktivitetsområde.

- Terrengbehandling. Under dette bruk av støttemuar, skjeringar og fyllingar.
- Moglege behov for sikring mot skrentar og bekkar.
- Støytilhøva (også frå snøproduksjonsanlegg)
- Radonproblematikken
- Utgreiing om energiløysing
- Aktuelle rekkefylgjekrav

3.4 Reguleringsplaner skal utarbeidast på slik måte at kravet i punkt 0 vert oppfylt.

3.5 Ved utarbeiding av reguleringsplaner for felt F3, F5 og F6 skal planområda inndelast i soner som sikrar at krava i pkt 4.3.3, 4.3.5 og 4.3.6 om fordeling av utbygginga mellom nedre og øvre del av felt vert oppfylte.

4 Byggeområda

Hogst og/eller opparbeiding av tomter, leikeplassar, vegar, løypetrasear m.m. må ikkje gjennomførast på måte som i påviseleg grad endrar vassføring i elvar og bekkar utan at tilhøva er vurderte og turvande avbøtande tiltak vert iverksette.

Retningsliner for alle byggeområda

- *Med einingar med "varme senger" meinest einingar som vert utleigde i minst 9 mnd av året.*

Fylgjande føresegnar og retningsliner gjeld for dei einskilde delfelta i samsvar med inndeling på plankart datert 02.05.2009 .

4.1 Områda for bustadbygg (B-områda)

4.2 Områda for næringsbygg (N-områda)

4.3 Områda for fritidsbygg (F-områda)

4.4 Sentrumsområda (S-områda)

4.1.1 B1 – Hirthelid

I feltet kan det byggast inntil 7 husvære.

4.1.2 B2 – Mørkve

For feltet skal gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde i slikt omfang som det er markert på plankartet.

4.1.3 B3 – Mørkve øvre

I feltet kan det byggast inntil 10 nye husvære.

4.2.1 N1 – Årnot utleigehusvære (fritidshusvære)

Feltet er teke ut av planforslaget

4.2.2 N2 – Årnot Camping

Feltet er teke ut av planforslaget

4.2.3 N3 – Helgatun Fjellpensjonat

For feltet skal gjeldande reguleringsplan framleis gjelde.

4.2.4 N4 – Vossestrand Hotell

For feltet skal gjeldande reguleringsplan framleis gjelde.

4.2.5 N5 – Bystøl Camping

For feltet skal gjeldande reguleringsplan framleis gjelde.

4.2.6 N6 – Myrkdalen Camping

For feltet skal gjeldande reguleringsplan framleis gjelde.

4.2.7 N7 – Flisram Næringsområde

Feltet er teke ut av planforslaget

4.2.8 N8 – Skjervheimshaugen

I området kan det oppførast bygg for servering, møterom og servicefunksjonar. Bygg kan også innhalde funksjonar i tilknytning til drift og vedlikehald av løyper og skiheisar/skitrekk.

Bygga kan samla maksimalt ha eit BRA på inntil 600 m², utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

4.3.1 F1 - Årnot

Feltet er teke ut av planforslaget

4.3.2 F2 – Voss Fjellandsby

For feltet skal gjeldande reguleringsplan framleis gjelde i slikt omfang som det er markert på plankartet.

4.3.3 F3 – Hyrtamyrane

Område for fritidsbustader i tett utbygging og einskildtomter og alpinanlegg.

I feltet kan det oppførast fritidsbustader med tilhøyrande anlegg som vegar, parkering, leikeområde, stiar, skiheisar/skitrekk, heistrasear og løypetrasear og skiløyper. Alt med tilhøyrande anlegg for teknisk drift av feltet.

Det kan førast opp inntil 200 bueiningar innan slik utnytting:

Bygningane: BRA på i alt inntil 30.000 m², utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

Parkering/grasje: BRA på i alt inntil 8.000 m², utrekna etter reglane i

teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

Samla utnytting: BRA på i alt inntil 38.000 m², utrekna etter reglane i tekniske forskrifter til plan- og bygningslova

BRA for parkering knytt til skiheisar/skitrekk kjem i tillegg.

Utbygginga skal skje på slik måte at største talet av fritidsbustadane kjem i nedre delen av feltet og eit mindre tal kjem i øvre delen. Ved utarbeiding av reguleringsplan/utbyggingsplaner skal planane inndelast i soner som sikrar slik fordeling.

Nærare reglar vert å fastleggje i reguleringsplan/utbyggingsplan. Dette gjeld m.a. plassering av skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løyper med turvande sikringssoner m.m., intern trafikk (også for brukarar av ski/brett). Vidare krav til parkering knytt til skiheisar/skitrekk (storleik og dekkingsmåte). Jfr også pkt 3.3.

Retningslinjer

- *Fritidsbustadane kan oppførast som einskilde einingar eller gruppert i rekkjetun eller klyngetun med opp til 12 einingar i kvar bygningskropp*

4.3.4 F4 – Mørkve

Område for fritidsbustader i tett utbygging og einskildtomter.

I feltet kan det oppførast fritidsbustader med tilhøyrande anlegg som vegar, parkering, leikeområde, stiar, skiløyper og anlegg for teknisk drift av feltet. Skiheisar/skitrekk, heistrasear og løypetrasear kan også innpassast.

Det kan det førast opp inntil 40 bueiningar innan slik utnytting:

Bygningane: BRA på i alt inntil 6.000 m², utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

Parkering/grasje: BRA på i alt inntil 1.600 m², utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

Samla utnytting: BRA på i alt inntil 7.600 m², utrekna etter reglane i tekniske forskrifter til plan- og bygningslova

BRA for parkering knytt til skiheisar/skitrekk kjem i tillegg.

Nærare reglar vert å fastleggje i reguleringsplan/utbyggingsplan. Dette gjeld m.a. mogleg plassering av skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løyper med turvande sikringssoner m.m., interne trafikk (også for brukarar av ski/brett). Vidare krav til parkering knytt til mogleg skiheisar/skitrekk (storleik og dekkingsmåte). Jfr også pkt 3.3.

Retningslinjer

- *Fritidsbustadane kan oppførast som einskilde einingar eller gruppert i rekkjetun eller klyngetun med opp til 12 einingar i kvar bygningskropp*

4.3.5 F5 - Skjervheim/Mørkve

Område for fritidsbustader i tett utbygging og einskildtomter.

I feltet kan det oppførast fritidsbustader med tilhøyrande anlegg som vegar, parkering, leikeområde, stiar, skiløyper og anlegg for teknisk drift av feltet. Skiheisar/skitrekk, heistrasear og løypetrasear kan også innpassast.

Det kan det førast opp inntil 395 bueiningar innan slik utnytting:

Bygningane:	BRA på i alt inntil 59.250 m ² , utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
Parkering/grasje:	BRA på i alt inntil 15.800 m ² , utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
Samla utnytting:	BRA på i alt inntil 75.050 m ² , utrekna etter reglane i tekniske forskrifter til plan- og bygningslova

BRA for parkering knytt til skiheisar/skitrekk kjem i tillegg.

Utbygginga skal skje på slik måte at største talet av fritidsbustadane kjem i nedre delen av feltet og eit mindre tal kjem i øvre delen. Ved utarbeiding av reguleringsplan/utbyggingsplaner skal planane inndelast i soner som sikrar slik fordeling.

Nærare reglar vert å fastleggje i reguleringsplan/utbyggingsplan. Dette gjeld m.a. mogleg plassering av skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løyper med turvande sikringssoner m.m., interne trafikk (også for brukarar av ski/brett). Vidare krav til parkering knytt til mogleg skiheisar/skitrekk (storleik og dekkingsmåte). Jfr også pkt 3.3.

Retningslinjer

- *Fritidsbustadane kan oppførast som einskilde einingar eller gruppert i rekkjetun eller klyngetun med opp til 12 einingar i kvar bygningskropp*

4.3.6 F6 – Skjervheim

Område for fritidsbustader i tett utbygging og einskildtomter.

I feltet, som består av 2 delfelt, kan det oppførast fritidsbustader med tilhøyrande anlegg som vegar, parkering, leikeområde, stiar, skiløyper og anlegg for teknisk drift av feltet. Skiheisar/skitrekk, heistrasear og løypetrasear kan også innpassast.

Det kan det førast opp inntil 255 bueiningar innan slik utnytting:

Bygningane:	BRA på i alt inntil 38.250 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
Parkering/grasje:	BRA på i alt inntil 10.200 m2, utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
Samla utnytting:	BRA på i alt inntil 48.450 m2, utrekna etter reglane i tekniske forskrifter til plan- og bygningslova

BRA for parkering knytt til skiheisar/skitrekk kjem i tillegg.

Utbygginga skal skje på slik måte at største talet av fritidsbustadane kjem i nedre delen av feltet og eit mindre tal kjem i øvre delen. Ved utarbeiding av reguleringsplan/utbyggingsplaner skal planane inndelast i soner som sikrar slik fordeling.

Nærare reglar vert å fastleggje i reguleringsplan/utbyggingsplan. Dette gjeld m.a. mogleg plassering av skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løyper med turvande sikringssoner m.m., interne trafikk (også for brukarar av ski/brett). Vidare krav til parkering knytt til mogleg skiheisar/skitrekk (storleik og dekkingsmåte). Jfr også pkt 3.3.

Retningslinjer

- *Fritidsbustadane kan oppførast som einskilde einingar eller gruppert i rekkjetun eller klyngetun med opp til 12 einingar i kvar bygningskropp*

4.3.7 F7 – Tveite

Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde. Feltet kan i tillegg utvidast med 7 bueiningar med same krav til bruk, storleik/utnytting m.m som i gjeldande reguleringsplan.

4.3.8 F8 – Nesheim

Feltet er teke ut av planforslaget

4.3.9 F9 – Ulvund

Feltet er teke ut av planforslaget

4.4.1 S1 – Voss Fjellandsby

Kombinert område for sentrumsfunksjonar/fritidsbustader/alpinanlegg

Feltet kan nyttast til fylgjande:

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

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

anlegg for teknisk drift av feltet.

Talet på einingar (fritidsbustader og hotellrom) kan til saman maksimalt vere 2.000 med eit samla BRA på inntil 130.000 m², utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Minst 60 % av desse einingar skal vere med "varme senger".

I tillegg kan eit areal på maksimum 20.000 m², rekna som BRA etter reglane i forskrift til plan- og bygningslova nyttast til kontor, serveringsstader, servicefunksjonar m.m.

BRA for parkering/garasje kjem i tillegg.

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

Retningslinjer

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

4.4.2 S2 – Mørkve

Kombinert område for sentrumsfunksjonar/fritidsbustader/alpinanlegg

Feltet kan nyttast til fylgjande:

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

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

Talet på einingar (fritidsbustader og hotellrom) kan til saman maksimalt vere 150 med eit samla BRA på inntil 18.000 m², utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Minst 60 % av desse einingar skal vere med "varme senger".

I tillegg kan eit areal på maksimum 6 000 m², rekna som BRA etter reglane i forskrift til plan- og bygningslova nyttast til kontor, serveringsstader, servicefunksjonar m.m.

BRA for parkering/garasje kjem i tillegg.

Det skal leggjast spesiell vekt på at utbygginga vert tilpassa landskapet og eksisterande vegetasjon.

Nærare reglar vert å fastleggje i reguleringsplan/utbyggingsplan. Dette gjeld m.a. tillatt

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

Retningslinjer

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

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

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

4.4.3 S3 – Myrkdalen bygdasenter

Kombinert område for sentrumsfunksjonar/fritidsbustader/bustader

Feltet kan nyttast til fylgjande:

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

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

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

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

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

BRA for parkering/garasje kjem i tillegg.

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

Retningslinjer

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

4.4.4 S4 – Skjervheim/Mørkve

Kombinert område for sentrumsfunksjonar/fritidsbustader/alpinanlegg

Feltet kan nyttast til fylgjande:

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

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

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

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

BRA for parkering/garasje kjem i tillegg.

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

Retningslinjer

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

5 Friluftsområde

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

FR1 - Skiskyttaranlegg på Årnot
FR2 - Hoppbakke
FR3 - Alpinområde
FR4 - Parkområde
FR5 - Våtmarksområde
FR6 - Jovika (Friluftsområde på Nesheim)

Området FR5 ligg innan vedteken reguleringsplan for Myrkdalsdeltaet som framleis skal gjelde, jfr pkt 2.

For dei andre områda gjeld at hogst og/eller opparbeiding av løypetrasear m.m. må ikkje gjennomførast på måte som i påviseleg grad endrar vassføring i elvar og bekkar utan at tilhøva er vurderte og turvand avbøtande tiltak vert iverksett.

5.1 **FR1 - Skiskyttaranlegg på Årnot**

Feltet kan nyttast/utbyggjast til fylgjande:

- Konkurranseløyper for langrenn og skiskyting for vinter- og sommarbruk med tilhøyrande standplass og tilhøyrande bygg og anlegg for drift og vedlikehald, som kontor, tidtakarbu, garderobe- og toalettbygg, lysanlegg m.m.
- Turløyper, sykkelstiar, sykkelpark og anlegg for andre fritidsaktivitetar.
- Løypetrasear og standplass kan asfalterast med sikte på sommarbruk.

5.2 **FR3 - Alpinområde**

- Skiheisar/skitrekk med tilhøyrande løypetrasear, trekktrasear, anlegg for snøproduksjon, lysanlegg, parkeringsplassar, tilkomstvegar og mindre bygg for drift og vedlikehald kan oppførast/opparbeidast i området. Vidare kan mindre bygg for servering førast opp. Kvart slikt bygg kan ha eit BRA på inntil 100 m², utrekna etter reglane i teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Skiløyper, sykkelstiar, sykkelpark og anlegg for andre fritidsaktivitetar kan også oppførast/opparbeidast i området. Mindre terrenginngrep i samband med opparbeiding av løyper kan tillatast. Ved opparbeiding av heis-/trekktrasé og løypetrasé skal det dokumenterast at traseane er forsvarleg sikra mot ras, eller det skal utarbeidast ein plan for rassikring som kan gjere traseane trygge. Sikringstiltak mot skrentar og bekkar kan tillatast.
- Eksisterande tomter, gnr 272/19 og gnr 275/10 (i partiet nord for Feissgroa) som det er oppført fritidsbustader på kan framleis nyttast til slikt føremål. For desse fritidsbustadane skal gjelde dei generelle føresegnar og retningslinjer for fritidsbustader som er/vert nedfelt i den til kvar tid gjeldande kommuneplan (den generelle kommuneplanen for heile kommunen).

Retningslinjer

- *Skog kan ikkje takast ut som flatehogst eller tilsvarande måte i omfang som i avgjerande grad aukar risikoen for ras.*

5.3 **FR6 - Jovika (Friluftsområde på Nesheim)**

Feltet er teke ut av planforslaget

6 LNF-område med spreidd fritidsbusetnad

6.1 LNF1 - Kråko

Tomter i området som pr 01.05.2009 er utskilde med sikte på bygging av fritidsbustader framleis nyttast til slikt føremål. Dette gjeld både tomter som det er bygde på og tomter som det enno ikkje er bygde på.

For desse fritidsbustadane skal gjelde dei generelle føresegner og retningslinjer for fritidsbustader som er/vert nedfelt i den til kvar tid gjeldande kommuneplan (den generelle kommuneplanen for heile kommunen).

7 Rekkefylgjekrav

- 7.1** Parkeringsplassar må vere opparbeidde til å dekke det behovet som utbygginga på eit kvar tid initierer. Unntak for dette er parkering knytt til større arrangement. Unntaket gjeld også for avgrensa opparbeidings- og byggetiltak i skiskyttaranlegget på Årnot, jfr pkt 5.2.

Parkeringsbehovet må dekkast i dei delområda, med tilhøyrande aktivitetar, som utløyser behovet for parkering.

- 7.2** Før nye bygningar kan takast i bruk må vassforsyninga vere utbygt for å dekke brannsløkking på måte som brannvernet kan godkjenne.
- 7.3** Opparbeiding av leikeplassar, stiar, skiløyper m.m. skal i aktuelt omfang innarbeidast i føresegner til reguleringsplaner/ utbyggingsplaner som rekkefylgjekrava, jfr pkt 3.3
- 7.4** Moglege krav til ferdigstilling av skiheisar/skitrekk i høve til utbygging av tilgrensande/nærliggjande utbyggingsområde skal vurderast og event innarbeidast i føresegner til reguleringsplaner/ utbyggingsplaner som rekkefylgjekrava, jfr pkt 3.3
- 7.5** Alle næringsbygg (hotell, kontor m.m) og bygg for konsentrert fritidsbustader skal ha oppvarming baserast på vassbåren varme.
- I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og/eller utbyggingsplanar for dei einskilte delområda, skal det leggjast fram ei vurdering av ulike alternativ for miljøvenlege og berekraftige energikjelder med tilråding om val av løysingar for området. Denne vurderinga skal også omfatte byggetekniske tiltak og energistyringstiltak med sikte på å redusere energibruken.
- 7.6** Før utbygging av nye utbyggingsområde skal det vedtakast avtalar mellom dei aktuelle utbyggjarane for utbyggingsområda og Statens vegvesen om event økonomisk medverknad til tiltak på riksvegen. Slike avtalar skal vere på plass før reguleringsplan for dei ulike delområda/tiltaka kan godkjennast.
- 7.7** Avkjørsle til områda S1, F2, N3, LNF1 og alpinanlegget på nordsida av Feissgroa (sjå pkt 3.1) skal vurderast samla og fastleggjast i den einskilte reguleringsplan. Krav til

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

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

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

7.10

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

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

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

7.11

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

Endringa i samsvar med KST vedtak 10.02.2010

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

Microsoft Word - 10022578.PLB

Final Audit Report

2026-01-15

Created:	2026-01-14
By:	Zehra Causevic (zehra.causevic@voss.herad.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAaZm1-sTSonj920GRViDEBeXVw0BF86Ks

"Microsoft Word - 10022578.PLB" History

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



ARKITEKTBRUKET ANS
Postboks 123

5701 VOSS

Vår ref
09/909-7

Etat/ avd.
UTV

Saksbeh
STK

Ark.
GBNR 276/182

Dykkar ref.

Dato
08.02.2010

FRITIDSBUSTAD - NYBYGG PÅ GNR. 276 BNR. 182

FERDIGATTEST, jf. sak D FPL 181/09 datert 18.06.09

Gjeld:

Gnr/Bnr.:

Byggestad:

Tiltakshavar:

ANSVSØK:

ANSVPRO: Arkitektur

ANSVKPR: Arkitektur

ANSVPRO: Bygningsteknikk

ANSVKPR: Bygningsteknikk

ANSVPRO: Sanitæranlegg

ANSVKPR: Sanitæranlegg

ANSVUTF: Sanitæranlegg

ANSVKUT: Sanitæranlegg

ANSVUTF: Grunn, terreng, betong, pipe, mur H H D Bygg og Betong AS

ANSVKUT: Grunn, terreng, betong, pipe, mur H H D Bygg og Betong AS

ANSVUTF: Tømrerarbeid

ANSVKUT: Tømrerarbeid

Nybygg

276/182

Voss Fjellandsby

Vårstolen Utleige AS

ARKITEKTBRUKET ANS

Arkitektbruket ANS

Arkitektbruket ANS

Edvin Haugsbø AS

Edvin Haugsbø AS

Grønsberg og Sønner AS

Grønsberg og Sønner AS

Grønsberg og Sønner AS

Grønsberg og Sønner AS

H H D Bygg og Betong AS

H H D Bygg og Betong AS

Seimen AS

Seimen AS

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i, eller i medhald av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan- og bygningsloven. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningsloven § 93.

Med helsing

Stefan Karlstrøm
saksbehandlar

Kopi til: Vårstølen Utleige AS, Oppheimsvegen 137, 5713 VOSSESTRAND
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

Vedtekter for Sameiet Vårstølen RIB

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet og i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1 Sameiet

Sameiets navn er Sameiet Vårstølen RIB og består av eiendommen gårdsnummer 276 og bruksnummer 182 i Voss Kommune.

Sameiet består av 7 eierseksjoner fordelt på 7 like store sameiebrøker – 1/7 brøk pr. seksjon: Seksjon 1 Vårstølen 38, seksjon 2 Vårstølen 36, seksjon 3 Vårstølen 34, seksjon 4 Vårstølen 32, seksjon 5 Vårstølen 28, seksjon 6 Vårstølen 30, seksjon 7 Øvre Vårstølen 17.

2 Råderett over seksjonene

2.1 Rettslig råderett over eierseksjonene

Utover de begrensningene som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene, kan hver seksjonseier råde fritt over sin eierseksjon, herunder selge, pantsette og leie ut seksjonen. Seksjonseieren skal gi skriftlig beskjed om alle overdragelser til styret.

2.3 Bruksrett til bruksenheten og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med bruksformålet.

Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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.

3 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten

omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer, ytterdører og utvendig belysning.

Ved gjennomføring av vedlikehold skal det tilstrebes at fasade er mest mulig lik de andre enhetene i sameiet. Fasadeendring må godkjennes av styret.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet og tredje avsnitt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4 Sameiets vedlikeholdsplikt

Ansvar for utvendig maling, bytte av kledning og vannbord mv. og vedlikehold av tak, tilhører seksjon 1 og 2 for sin del av bygget, seksjon 3, 4 og 5 for sin del av bygget og seksjon 6 og 7 for sin del av bygget. Kostnader til og gjennomføring av dette vedlikeholdet avtales internt mellom seksjonseierne i hver enkelt del.

Slåing (inkl. kalking og gjødsling) og snømåking av tak er en felles vedlikeholdsplikt, og faller ikke inn under bestemmelsen i første avsnitt. Dette er ett felles vedlikeholdsansvar for sameiet og det er styrets ansvar å vurdere behovet for slåing og snømåking.

Ut over dette gjelder følgende:

Sameiet skal holde fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under

den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter punkt 3 ovenfor. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i dette avsnittet. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet avsnitt, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre felleskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5 Felleskostnader

Med unntak av kostnader nevnt i punkt 4 første avsnitt, er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Styret skal sørge for at felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Den enkelte seksjonseieren hefter for sameiets felles ansvar og forpliktelser utad etter sin sameiebrøk.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Styret tegner forsvarlig forsikring for bygningen. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

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

6 Panterett

Sameiet har ikke panterett i bygningsmasse.

7 Årsmøtet

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet alltid behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, samt velge styremedlemmer.

Regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker som årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter punkt 7.5, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med punkt 7.4. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller den har gyldig forfall.

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

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første avsnitt gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13 Beregning og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal sendes til seksjonseierne pr. post eller elektronisk.

8 Styret

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges av årsmøtet. Styret skal ha 3 -7 styremedlemmer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Hvert styremedlem har én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst to styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne/sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10 Vedtektsendring

Vedtektene kan bare endres på årsmøtet. Med mindre loven stiller strengere krav kan beslutninger om endringer bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Oppdaterte vedtekter skal signeres av styrelederen og sendes ut til seksjonseierne samtidig med protokollen fra årsmøtet.

11 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter punkt 3, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter punkt 4, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

12 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter punkt 4, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

13 Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter punkt 3 og 4 første og annet avsnitt omfatter ikke indirekte tap (med mindre det er utvist uaktsomhet). Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter punkt 3 og 4 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

14 Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter punkt 3 og 4 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan f.eks. være håndverker eller konsulent, som seksjonseieren har engasjert for å gjøre arbeid i bruksenheten. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter punkt 3 og 4 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

15 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter punkt 18. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen.

16 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Det kan også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier etter reglene i dette punktet.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

17 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

18 . mars 2025

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.

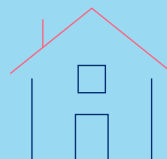
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklen i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

 Kolibri

Les mer om oss på
→ [Kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00233

Adresse: Vårstølen 38, 5713 Vossestrand

Betegnelse: Gnr. 276, Bnr. 182, Snr. 1, Voss kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____

Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____

_____ kr

SUM _____

_____ kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert 26.08.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no