



DRAUGSVOLLSHAMMAREN 6



INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	22
Plantegning	36
Tekniske dokumenter	38

VELKOMMEN TIL

Draugsvollshammaren 6

ASK Eiendomsmegling ved Bjørnar Berg har gleden av å presentere Draugsvollshammaren 6!

Innholdsrik 4-roms fritidsleilighet med attraktiv ski in/ski out-beliggenhet, like ved alpinbakken. Leiligheten fremstår moderne og innbydende med tidsriktige materialvalg, samtidig som den gode hyttefølelsen er godt ivaretatt. Fra stuen er det utgang til en koselig balkong med gode solforhold og flott utsikt over dalen. Det medfølger fast parkeringsplass med elbillader.

Beliggenheten er svært attraktiv, med alpinbakken like utenfor døren og kort vei til skiløyper, skitrekk og øvrige fasiliteter i fjellandsbyen. Her ligger alt til rette for aktive dager på fjellet og hyggelige stunder med familien.

Velkommen til visning, husk påmelding!



Bjørnar Berg

Eiendomsmegler

488 88 468

bjornar@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	5 290 000
Fellesgjeld	0
Omkostninger	132 795
Totalpris	5 422 795
Bruksareal	79 m²
BRA-i	76 m²
BRA-e	3 m²
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2014
Tomt	2 487 m² eiet tomt

































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 79,0 m²

- BRA-i: 76,0 m²

- BRA-e: 3,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Boligen inneholder entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad og bod/teknisk rom.

Ekstern bod.

Beskrivelse

Dette er en svært innbydende 4-roms fritidsleilighet i Myrkdalen fra 2014. Leiligheten ligger på ett plan og har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, bad og terrasse. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med et varmt og moderne uttrykk.

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.

Stue:

Stuen og kjøkkenet danner et åpent og sosialt allrom på 37 m². Rommet har plass til en romslig sofagruppe og spisebord. Ildsted gir ekstra varme og stemning på kalde dager. Fra stuen har man utgang til leilighetens solrike balkong på hele 10,5 m².

Kjøkken:

Kjøkkenet har en pen innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, kjøl/frysenskap og

oppvaskmaskin. Kjøkkenet er en del av den åpne løsningen, noe som gjør det enkelt å være sosial mens man lager mat.

Soverom:

Boligen har tre gode soverom på henholdsvis 5,7 m², 8,0 m² og 9,0 m². Rommene har god plass til ønsket møblement og kan enkelt innredes etter eget behov - enten som soverom, gjesterom eller annet oppholdsrom.

Bad:

Leiligheten har et flislagt bad på 6,6 m² med varme i gulv. Rommet er utstyrt med toalett, dusjhjørne og servant, samt opplegg for vaskemaskin.

I tillegg har leiligheten ekstern bod i fellesareal på 3,0 m².

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

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

Yttervegger:

Ytterveggene er utført med trekonstruksjon, fasaden er kledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

Taket er oppbygget med sperrekonstruksjon, taket er tekket med torv.

Etasjeskillere:

Etasjeskiller med betongdekke.

Tilstandsrapport

Takstmann: Ole Andre Skage

Takstfirma: Skage Taksering AS

Dato for takst: 27.07.2026

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:

BAD - OVERFLATE GULV |

Beskrivelse:

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk

Konsekvens/tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Vanntett list ved dusj hindrer vann i å renne til sluken

BAD - VANNTETT SJIKT, MEMBRAN OG SLUK |

Beskrivelse:

Gulvet har plastsluk. Det er lagt membran, merker av membran på klemringen i sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet. Det bør etableres en åpning i list ved dusj slik at lekkasjevann kan renne fritt til sluken

KJØKKEN - OVERFLATER OG INNREDNING |

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter laminert benkeplate, stålvaske. Integrerte hvitevarer, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er det ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstantert fuktskade
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010

Konsekvens/tiltak:

- Det drypper litt fra tilkobling blandebatteri på kjøkkene, denne må tettes
- Det er et fuktmerke på parketten ved kjøkkeninnredningen. Det ble utført fuktmåling i parketten, men det er ikke registrert unormale

verdier ved befaringen

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon

VARMTVANNSSBEREDER/TANK |

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 115 ltr. Årstall: 2011. Kilde: Produksjonsår på produkt.

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 er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Det var i 2023 et avløp tilhørende en leilighet i 1 etasje som gikk tett. Vi er ikke tilknyttet samme hovedavløp. Alt avløp fra bygg ble sjekket og utbedret i forbindelse med dette

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

- Ja, kun av faglært (Rørlegger Voss)
- Det var i 2023 et avløp tilhørende en leilighet i 1

etasje som gikk tett. Vi er ikke tilknyttet samme hovedavløp. Alt avløp fra bygg ble sjekket og utbedret i forbindelse med dette

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

- Ja, tilknyttet Myrkdalen vassverk

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

- Det ble i 2025 oppdaget fukt og råte i bærende konstruksjoner på balkonger i nord og sør, dette omfattet leilighetene 104, 204, 304 og leilighetene 101, 201 og 301. Denne leiligheten (202) ikke omfattet. Dette ble utbedret våren/sommeren 2026, se pkt 16

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

- Ja, kun av faglært (Seimen AS)
- På alle 12 balkonger i bygget våren/sommeren 2026: Utskifting og oppgradering av limtretrager og søyle til trykkimpregnert materiale. Etablering av nytt søylepunkt, inkludert ny søyle nært yttervegg

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

- Bygget har ferdigattest

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

- Har vært fukt og råte på balkonger i andre leiligheter, se punkt 15 og 16. Dette er utbedret våren/sommeren 2026

Tekniske installasjoner

- Vannforsyningsrør rør i rør system
- Avløpsrør av plast

- Varmtvannsbereder på 115 liter
- 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.

- Ildsted i stue
- Elektriske varmekabler i entré og på bad

Tomten

2487,00 m² eiet tomt.

Parkering

Fast parkeringsplass med elbillader.

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.

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 Draugsvollhammaren 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 sklir 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

Sameie Draugsvollen, Org.nr: 897 946 742

Sameiet består av 12 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 2/29

Styreleder informerer om at det har vært en reklamasjonssak knyttet til balkongene på bygget. Sameiet og utbygger har inngått forlik i saken, og arbeidene er nå ferdigstilt. Det gjenstår kun en overleveringsbefaring. Sameiets andel av kostnadene er foreløpig ikke forfalt, men det opplyses at seksjon 202 allerede har innbetalt sin andel på kr 16 250 til sameiet.

Styreleder informerer videre om at årets årsmøte ennå ikke er gjennomført, men er planlagt avholdt rundt månedsskiftet august/september 2026. Etter det styreleder kjenner til, er det per i dag kun ordinære driftssaker som skal behandles. I tillegg planlegges det maling av vinduer i 2027. Dette vil bli behandlet som en egen sak på årsmøtet.

Vedtekter og ordensregler 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 Gjensidige NOR med polisenummer: 81423935

Fellesutgifter

Sameiet har ikke månedlige felleskostnader.

Styreleder informerer om at tilskudd til drift vedtas på årsmøtet og innkreves ved behov. Eventuelle tilleggskostnader besluttet på årsmøtet eller i sameiermøter etter behov. Det opplyses at denne modellen så langt har fungert godt for sameiet.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell rentetøkning, 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

Boligselskapet har ikke felles lån.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Det kreves ikke styregodkjenning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 6 642 pr. år. I dette inngår gebyr for brannforebygging (tidligere feiling) 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

Hver seksjonseier er pålagt forpliktelse til medlemskap i felles hytteeierlag som forvalter fellesarealene (felles veier og parkeringsplasser), benevnt: Voss Fjellandsby Hytteeierlag. Veier, vann og avløpsledninger og øvrige tekniske anlegg m. v er hytteeierlaget i felleskap ansvarlig for drift og vedlikehold av iht. Hytteeierlagets plikter. Enkelte av nevnte plikter er overført til det lokale selskapet Myrkdalen Vassverk AS, samt drift og utbygging av renseanlegget som er overført til Myrkdalen Renseanlegg AS. Sistnevnte er etablert og heleid av Voss Fjellandsby AS. Den enkelte seksjonseier plikter å være abonnent i Myrkdalen Vassverk for vanntilkobling og i Myrkdalen Renseanlegg AS for tilkobling til renseanlegget. Medlemskapet plikter den enkelte seksjonseier til årlige betalinger av årsavgifter i begge selskaper. Øvrige årlige driftsutgifter for fellesanlegg som snøbrøyting og evt. felles vei lys i området ivaretas gjennom en årlig betaling av medlemskapskontingent til hytteeierlaget.

Selger opplyser om at kostnaden til hytteeierlaget i 2026 var på kr 5950.

Norgespris

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for

inntektsåret 2024 kr. 1.476.000,-.

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 132 250,00

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,00

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,00

Pantattest kjøper kr 272,00

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 11 900,00

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 435 512,-. 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 foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.12.2011.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 03.03.2010 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av

tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

Følgende planer gjør seg gjeldende for eiendommen:

Kommuneplaner:

Id: 12352019004

Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.10.2020

Delareal: 2487 m²

KPHensynsonenavn: OM910

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 2482 m²

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: F

Delareal: 1558 m²

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: F

Delareal: 5058 m²

KPHensynsonenavn: Snøskred aktsomhetssone

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 5 m²

Arealbruk: Friområde, Nåværende

Kommunedelplaner:

Id: 123506024

Navn: Kommunedelplan for Myrkdalen

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 10.02.2010

Delareal: 2481 m²

KPRestriksjoner: Område unntatt for rettsvirkning

Delareal: 2481 m²

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: F2

Delareal: 6 m²

Arealbruk: Senterområde, Framtidig

Områdenavn: S1

Reguleringsplaner:

Id: 123510003

Navn: Voss Fjellandsby (S1)_Områdeplan

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.06.2011

Delareal: 5 m²

Formål: Skianlegg

Feltnavn: SKI

Id: 123509007

Navn: Voss Fjellandsby - område B5, Endring av utbyggingsplan

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 25.06.2009

Delareal: 2482 m²

Formål: Fritidsbebyggelse

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. 820874, tgl. 10.10.2011 - Seksjonering

SNR: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76 / 1102

Dnr. 151906, tgl. 22.02.2012 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Dnr. 151906, tgl. 22.02.2012 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

Dnr. 151906, tgl. 22.02.2012 - Erklæring/avtale

Ved offentlig utleie må rettighetshavers

bookingsystem benyttes.

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.

Forpliktelse til å benytte Voss Fjellandsby AS sitt

bookingsystem ved offentlig utleie.

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

Draugsvollshammaren 6
276/190/0/6 i Voss

Type bolig: Leilighet

Selger

Jens Olav Aksdal

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00208
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 salgsamtykke.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsfører opplysninger. 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 overtagelsen.

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 overtagelse 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 overtagelse. 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.askeiendomsmebling.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 51 900 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: 8 990,00

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



TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Draugsvollshammaren 6

Høyde over havet

504 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	2 t 6 min 🚗
🚋 Myrkdalen Fjellandsby Linje 810, 970	11 min 🚶 0.7 km
🚋 Vossestrand hotel Linje 810, 970	15 min 🚶 1 km

Avstand til byer

Bergen	2 t 2 min 🚗
--------	-------------

Ladepunkt for el-bil

🚗 Myrkdalen Fjellandsby	9 min 🚶
🚗 Myrkdalen Hotel AS	10 min 🚶

Vintersport

Langrenn

Alpin

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



Aktiviteter

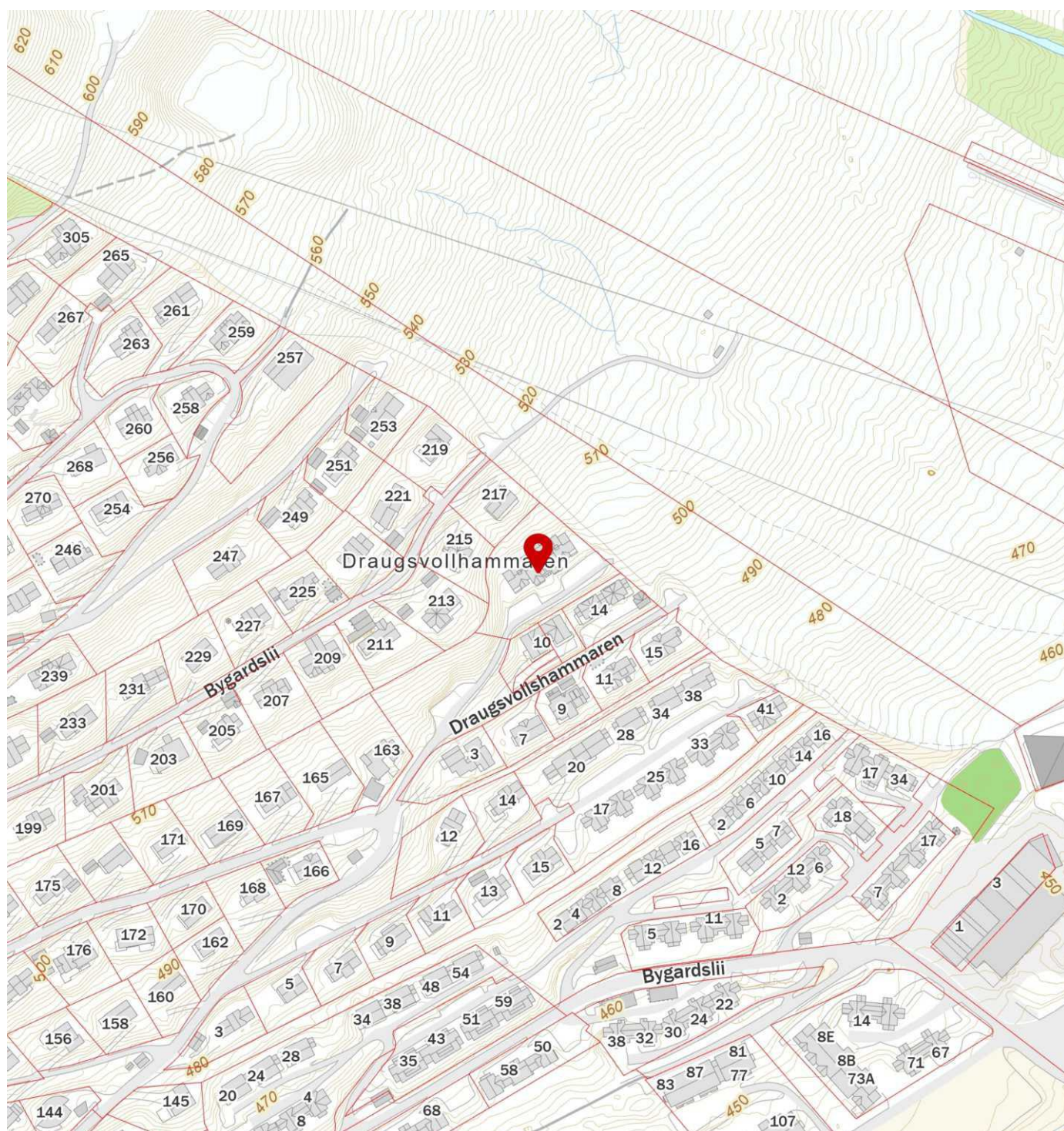
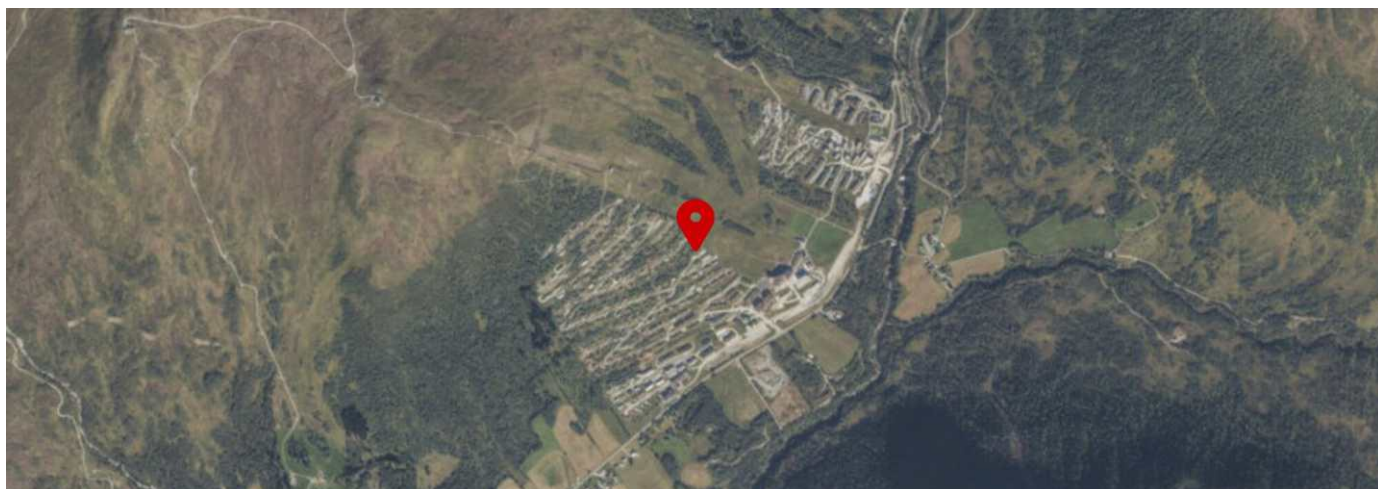
Myrkdalen Hestesenter	25 min 🚶
Voss Paintball	18 min 🚗
Voss Klatrepark	18 min 🚗

Sport

🏐 Voss Fjellandsby - Myrkdalen - Sandv... Sandvolleyball	7 min 🚶 0.5 km
🏐 Myrkdalen skule Aktivitetshall	7 min 🚗 4.6 km
🏊 MOVA Myrkdalen	14 min 🚶

Dagligvare

Joker Vossestrand Post i butikk, PostNord	12 min 🚗 10.7 km
Joker Haugsvik Søndagsåpent	20 min 🚗 20.1 km



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Draugvollshammaren 6, 5713 VOSSESTRAND

 VOSS kommune

 gnr. 276, bnr. 190, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 30.06.2026

Rapportdato: 27.07.2026

Oppdragsnr.: 20034-1607

Eiendomsverdi ref nr: CE1715

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 lovliggjort (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 leilighet med balkong og bod i U etasje.

STANDARD

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

BELIGGENHET

Boligen 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 350 fra hytten til Myrkdalen hotel, joker Vossestrand ca 8,7 km, Vossevangen ca 30 km og Bergen ca 130 km

TOMT

Felles tomt for sameiet.
Tomten er opparbeidet med singlet adkomstveger, stikkveger og 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. Følg vegen opp Bygardslii ca 1 km, i første 180 graderssving til venstre skal en ta av til høyre. Leiligheten ligger i enden av vegen på venstre side

VANN- OG AVLØP

Boligen er tilknyttet felles privat VA-anlegg for Myrkdalen.

PARKERING

Parkering på felles tomt.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

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

Yttervegger:

Ytterveggene er utført med trekonstruksjon, fasaden er kledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

Taket er oppbygget med sperrekonstruksjon, taket er teknet med torv.

Etasjeskillere:

Etasjeskiller med betongdekke.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré 3,3 kvm

Flis på gulvet, trepanel på veggene, trepanel i taket.

Stue/kjøkken 37,1 kvm

Parkett på gulvet, trepanel på veggene trepanel i taket.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter laminert benkeplate, stålvaske.

Integrerte hvitevarer, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle/frysenskap.

Soverom 9 kvm

Parkett på gulvet, trepanel på veggene trepanel i taket.

Soverom 5,7 kvm

Parkett på gulvet, trepanel på veggene trepanel i taket.

Soverom 8 kvm

Parkett på gulvet, trepanel på veggene trepanel i taket.

Bad 6,6 kvm

Flis på gulvet, flis på veggene, trepanel i taket.
Innredning Veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører, skuffeinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør rør i rør system.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 115 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Ildsted i stue.

El-varmekabler i gulva bad og entrè.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

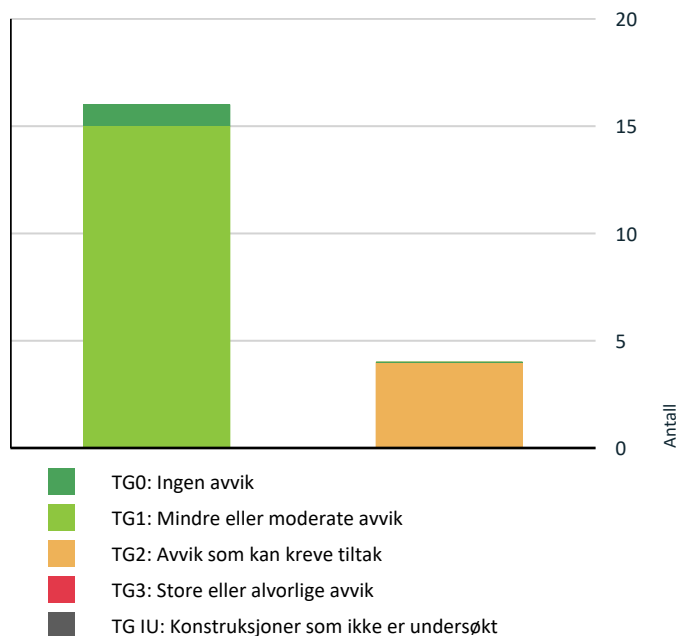
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 01 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 01 Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2014

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er med 2-lagsglass i trekarmer. Vinduene er med 3-lagsglass i trekarmer.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med fabrikkklakkert dørblad i trevirke. Terrassedør med 2-lagsglass i trekarmer.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong oppbygget i trekonstruksjon, gulvet er med spaltegulv i trevirke, rekkverket er med spile-rekkverk i trevirke, det er lagt en pleksiglass plate på innsiden av rekkverket.

Det er utført oppgraderinger på bæring til balkongen vår/sommer 2026. Se egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet i gangen.

Parkett på gulvet i stue og soverommene.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Trepanel i taket og på veggene.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille med betongdekke.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med profilerte dørblad.

VÅTROM

01 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår som er 2014.

01 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Foreligger ferdigattest på bygget.

01 ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg. Trepanel i taket.

01 ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Vannnett list ved dusj hindrer vann i å renne til sluken.

01 ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har plastsluk.

Det er lagt membran, merker av membran på klemringen i sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet. Det bør etableres en åpning i list ved dusj slik at lekkasjevann kan renne fritt til sluken.

01 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører, skuffeinneordning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

01 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

01 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten å avdekke unormale forhold ved befaringen.

KJØKKEN

01 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter laminert benkeplate, stålvaske. Integrerte hvitevarer, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle/fryseskapp.

Vurdering av avvik:

- Det er det ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstantert fuktskade.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det drypper litt fra tilkobling blandedbatteri på kjøkkene, denne må tettes.
- Det er et fuktmerke på parketten ved kjøkkeninnredningen. Det ble utført fuktmåling i parketten, men det er ble ikke registrert unormale verdier ved befaringen.
- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

01 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

48

Ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er med rør i rør system.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen er av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 115 ltr.

Årstill: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Beskrivelse

El-anlegget er fra byggeår.
Sikringsskapet har automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om det foreligger s

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarsleranlegg og brannslukningsapparat.

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:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

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

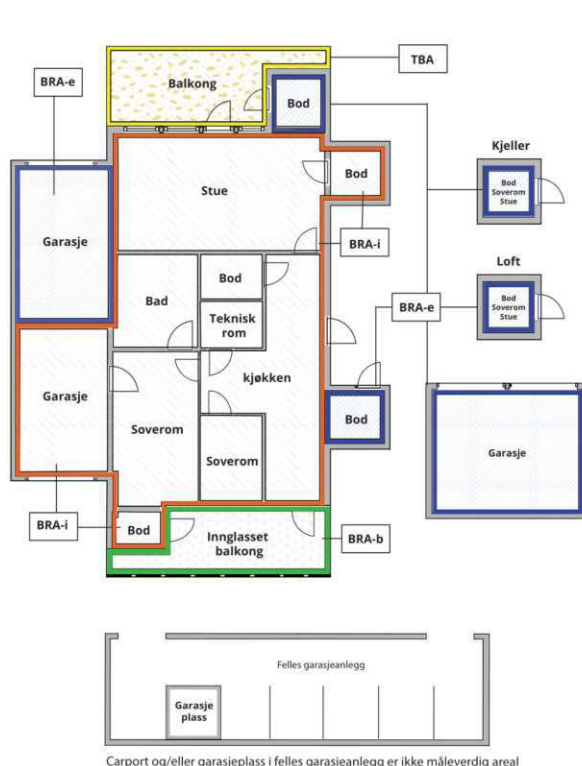
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
01 Etasje	76			76	11
U Etasje		3		3	
SUM	76	3			11
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
01 Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod/teknisk rom.		
U Etasje		Bod	

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:

Balkong 10,5 kvm
Bod i fellesareal 3 kvm

Arealer rom:

Entré 3,3 kvm
Stue/kjøkken 37,1 kvm
Soverom 9 kvm
Soverom 5,7 kvm
Soverom 8 kvm
Bad 6,6 kvm
Bod/teknisk rom. 2,3 kvm

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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
30.6.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	276	190		6	2487 m ²	eiendomsverdi.no	Ikke relevant
Adresse Draugsvollshammaren 6							
Hjemmelshaver Aksdal Jens Olav							
Kommentar Felles tomt							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	

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.	8-26-00208
Adresse	Draugsvollshammaren 6		
Postnr.	5713	Sted	VOSSESTRAND
Selgers navn	Jens Olav Aksdal		

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?

06/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

81423935

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

JO
54

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

Beskrivelse:

Det var i 2023 et avløp tilhørende en leilighet i 1 etasje som gikk tett. Vi er ikke tilknyttet samme hovedavløp. Alt avløp fra bygg ble sjekket og utbedret i forbindelse med dette.

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

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

Det var i 2023 et avløp tilhørende en leilighet i 1 etasje som gikk tett. Vi er ikke tilknyttet samme hovedavløp. Alt avløp fra bygg ble sjekket og utbedret i forbindelse med dette.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørlegger Voss

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

Beskrivelse:

Initialer selger:
J O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 taktekking/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?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det ble i 2025 oppdaget fukt og råte i bærende konstruksjoner på balkonger i nord og sør, dette omfattet leilighetene 104, 204, 304 og leilighetene 101, 201 og 301. Denne leiligheten (202) ikke omfattet. Dette ble utbedret våren/sommeren 2026, se pkt 16.

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

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

På alle 12 balkonger i bygget våren/sommeren 2026: Utskifting og oppgradering av limtretrager og søyle til trykkimpregnert materiale. Etablering av nytt søylepunkt, inkludert ny søyle nært yttervegg.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Seimen AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

JO
56

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

- ☒ 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

Initialer selger:
J O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Beskrivelse:

Bygget har ferdigattest.

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

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?

Initialer selger:

JO
58

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Har vært fukt og råte på balkonger i andre leiligheter, se punkt 15 og 16. Dette er utbedret våren/sommeren 2026.

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

☒ Nei ☐ Ja

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 O

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.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

22.07.2026

Signert av

Jens Olav Aksdal

Initialer selger:

JO
60

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Draugsvollshammaren 6, 5713 VOSSESTRAND

Dato for energimerking

26.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-338597

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300152485

Gårdsnummer

276

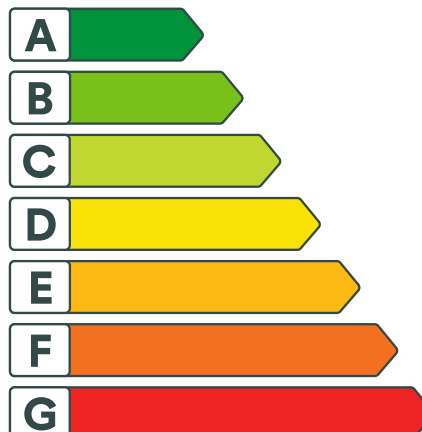
Bruksnummer

190

Seksjonsnummer

6

Bruksenhetsnummer

H0202


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

2014

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


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

105,29 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

105,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 032 kWh



Draugsvollshammaren 6, 5713 VOSSESTRAND



Detaljering

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 10.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	276	Bruksnr.	190	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Draugsvollshammaren 6, 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_oppdater%20i%20tr%C3%A5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 2 487 m ² KPHensynsonenavn Om910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 482 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn F
	Delareal 1 558 m ² KPHensynsonenavn Snøskred aktsomhetssone KPFare Ras- og skredfare

Delareal 5 m²
Arealbruk Friområde,Nåværende

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 2 481 m ² KPREstriksjoner Område unntatt for rettsvirkning
	Delareal 2 481 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn F2
	Delareal 6 m ² Arealbruk Senterområde,Framtidig Områdenavn S1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123510003
Navn	Voss Fjellandsby (S1)_Områdeplan
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	16.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1308/Revidert%20planhefte%20med%20f%c3%b8resegner%2010.06.11.pdf
Delarealer	Delareal 5 m ² Formål Skianlegg Feltnavn SKI
Id	123509007
Navn	Voss Fjellandsby - område B5, Endring av utbyggingsplan
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	25.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/1018/Planskildring%2003042009.pdf
	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/3137/Reguleringsf%c3%b8resegner%2003042009.pdf
Delarealer	Delareal 2 482 m ² Formål Fritidsbebyggelse



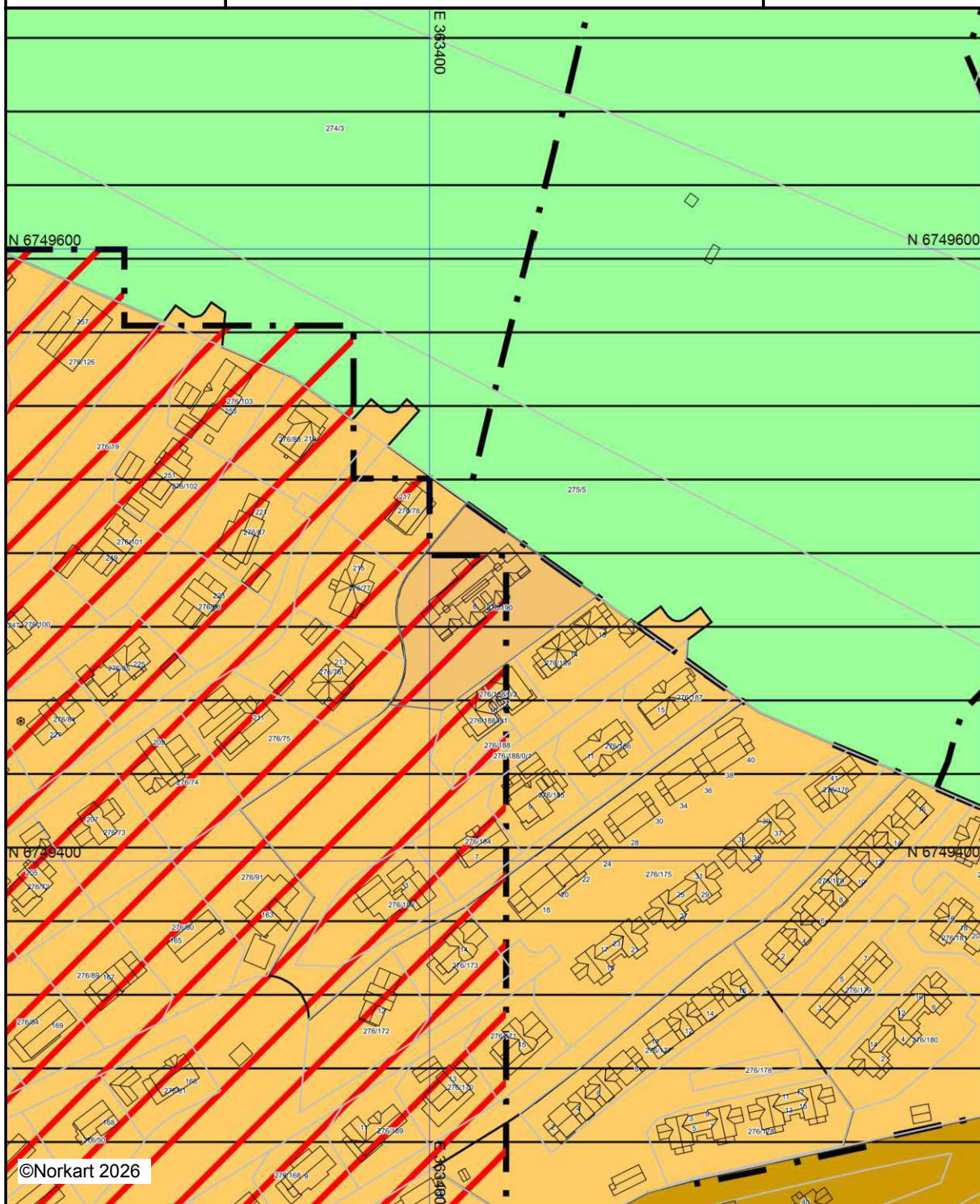
Voss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 276/190/0/6
Adresse: Draugsvollshammaren 6
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

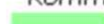
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)

-  Fritidsbusetnad - eksisterande
-  Sentrumsformål - eksisterande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - eksisterande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

-  Landbruks-, natur- og friluftformål samt reir

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

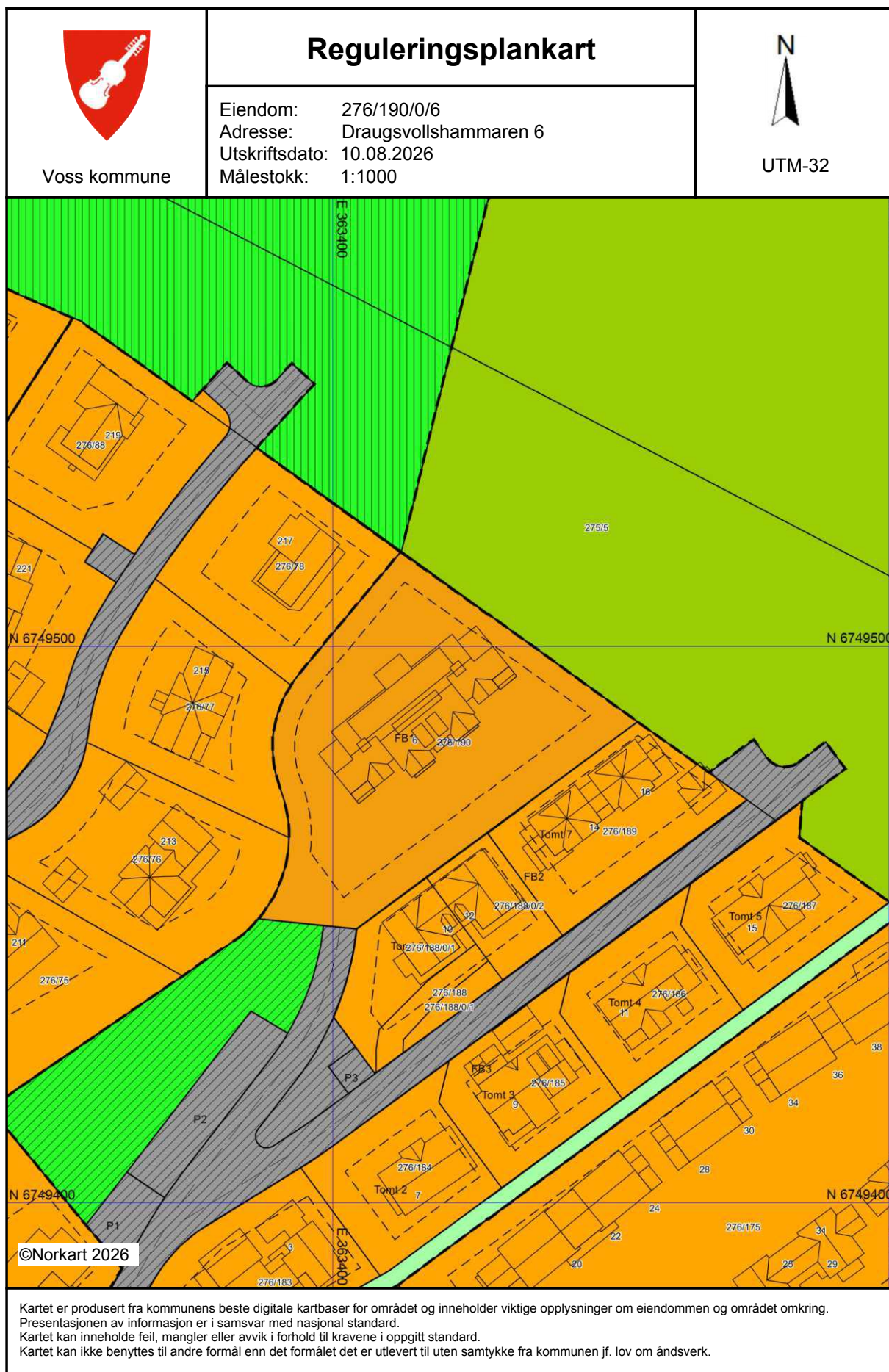
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Faresonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



Tegnforklaring

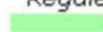
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

 Område for fritidsbustad

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

 Anna trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

 Skiløype

 Anna friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

 Idrettsanlegg som ikkje er offentleg tilgjengeleg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

 Felles avkjørsel

 Felles parkeringsplass

 Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2007 § 2)

 Skianlegg

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

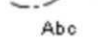
 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

§ 5 Husordensregler

Vedlegg 1

for Draugsvollen Sameige

Vedtatt på generalforsamling 31 . Mai . 2012

§ 1. Innledning

Hver sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men skal sikre sameierne orden, ro og hygge. Hver enkelt forplikter seg til å følge de forpliktelser som ligger i det pålagte medlemskapet i felles Hytteeigerlag som forvalter felles arealer i Voss Fjellandsby.

§ 2. Alminnelige bestemmelser

Ingen må sette fra seg ski, kjelker eller annet som kan være til sjenanse for naboene i ganger og trapperom.

Bilparkering tillates bare på bestemte biloppstillingsplasser. Hver enkelt leilighet har fortrinnsrett til en biloppstillingsplass på forside av bygg. Øvrige biler må parkere på angitte gjesteplasser eller felles parkeringsplasser i Voss Fjellandsby.

Oppskyting av fyrverkeri fra balkongen er strengt forbudt.

Alle beboere i sameige har ansvar for at alle dører holdes lukket. I kuldeperioder kan dør pumpene bli litt trege, sørg derfor for at døren alltid går igjen.

§ 3. Regler om ro og orden i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 08.00. Radio/TV, musikkanlegg og lignende skal dempes etter kl. 23.00.

Et uttrykk for godt naboskap er at de nærmeste naboer varsles hvis du skal ha en eller annen tilstelning som medfører noe mer støy enn vanlig.

§ 4. Renhold av innvendige fellesområder.

Utføres av rengjøringsfirma. Ganger og trapperom.

§ 5. Søppel

Søppelet skal hver enkelte beboer selv besørge fjernet. Søppel plasseres i felles bossbuer i Voss Fjellandsby. Det oppfordres å kildesorteres ihht. de muligheter som er i bossbuer i Fjellandsbyen.

§ 6. Vedlikehold

Dette administreres av styre. Vil bli utført av innleid hjelp eller ved dugnad. Planlagt vedlikehold vil bli besluttet på årsmøte.

§ 7 Brøyting

Dette utføres av Hytteigerlaget.

§ 8. Meldinger, rundskriv etc. fra styre

Dette vil fortrinnsvis sendes ut pr. mail. Hver enkelt beboer må sørge for at styret har rett mail adresse.

Bergen, den 31 . Mai . 2012

.....
Draugsvollen Sameige

.....
Forbruker/Seksjonseier

VEDTEKTER

For

EIERSEKSJONSSAMEIET DRAUGSVOLLEN

Gnr 276 bnr 190

Innholdsfortegnelse:

- § 1 Sameiets navn og omfang**
- § 2 Formål**
- § 3 Bruksrett**
- § 4 Anvendelse**
- § 5 Husordensregler**
- § 6 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling**
- § 7 Utleie**
- § 8 Ansvar for sameiets forpliktelser**
- § 9 Kostnadsfordeling**
- § 10 Vedlikehold**
- § 11 Mislighold og fravikelse**
- § 12 Sikkerhet**
- § 13 Forsikringer**
- § 14 Sameiermøtet**
- § 15 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet**
- § 16 Møteledelse og avstemming**
- § 17 Styret**
- § 18 Rettigheter og plikter knyttet til eiendommen/seksjonen**
- § 19 Oppløsning**
- § 20 Forholdet til eierseksjonsloven, Voss Fjellandsby Hytteeierlag BA. og øvrige seksjonssameier i Voss Fjellandsby.**

§ 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er "Draugsvollen" (heretter kalt sameiet) og består av eiendommen gnr. 276, bnr. 190 i Voss Fjellandsby - Myrkdalen i Voss kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 12 boligseksjoner i henhold til egen fordelingsliste.

Bruksenhetene består av en hoveddel, samt tilleggsdeler i form av bod(er), 1 parkeringsplass samt andel i felles parkeringsplasser / gjesteplasser og terrasse(r) på bakkeplan eller altan.

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

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg i Voss Fjellandsby i Voss kommune til beste for deltakerne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, sameievedtekter, vedtekter velforeningen Voss Fjellandsby Hytteeigerlag BA, forretningsføreravtale, vedtak fattet på sameiermøtet og årsmøte velforeningen Voss Fjellandsby Hytteeigerlag BA m.m.

§ 3 Bruksrett

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiermøtet fastsetter.

§ 4 Anvendelse

Den enkelte boligseksjonseier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Tilleggsareal i form av parkeringsplass kan anvendes til parkering av biler, sykler og kjøretøy av enhver art som ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Bruken av bruksenhetene eller fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre sameiere og øvrige hytteeiere / sameier i Voss Fjellandsby.

Sameiermøtet skal fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

Hver seksjon har en biloppstillingsplass på fellesarealet iht situasjonsplan. Parkering på fellesareal ved inngangspartiet og innkjørselsvei er i utgangspunktet ikke tillatt og skal kun benyttes til stopp for spesielle tilfeller så som eksempelvis av- og pålessing.

§ 5 Husordensregler

Vedlegg 1. Siste godkjente daterte fra årsmøte er gjeldene.

§ 6 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

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

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsføreren, samt hytteeierlaget og Voss Fjellandsby AS.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksavtale, sameieavtale, ordensregler m.m.), samt reguleringsbestemmelsene for Voss Fjellandsby, bestemmelser fastsatt av styret eller årsmøtet i hytteeierlaget Voss Fjellandsby BA og Utbygger av Voss Fjellandsby.

Ytterligere oppdeling av seksjonene eller sammenslåing av seksjoner kan ikke finne sted uten samtykke fra Utbygger, Voss Fjellandsby AS, eller den Utbygger evt. overlater videre utbygging i området til, og samtykke fra sameiermøtet med to tredjedelsflertall.

§ 7 Utleie

Utleie av seksjonen kan finne sted. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter, vedtekter og bestemmelser i hytteeierlaget, reguleringsbestemmelser m.m.

§ 8 Ansvar for sameiets forpliktelser

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk. Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av sameiet – herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter (bl.a. kostnader til forretningsførsel og evt. styrehonorar), nødvendige utbedringsutgifter, renter og avdrag på evt. felles lån samt forsikringspremier.

For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen kan sameiermøtet vedta å opprette nødvendige avsetninger (fond) til dekning av slike utgifter. Innbetaling til fondet fordeles etter brøk, jfr. 1. ledd. Ved salg av seksjon blir andelen av vedlikeholdsfondet stående i sameiet.

Sameierne skal betale månedlige a-kontobeløp til sameiets konto til dekning av fellesutgifter. A-kontobeløpet og forfallsdato fastsettes av styret. Felleskostnader etter 1. og 2. ledd fastsettes etter budsjett utarbeidet av styret.

§ 9 Kostnadsfordeling

Vedlegg 2. Siste godkjente daterte fra årsmøte er gjeldene.

§ 10 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av sameiermøtet, Utbygger Voss Fjellandsby AS eller den Utbygger evt. overlater driftsansvar for Voss Fjellandsby i Voss Kommune til. Styret i sameiet skal påse at eventuelle utvendige behandlinger av boligen er i henhold til reguleringsbestemmelsene. Innenfor de enkelte husrekkene i felt B1D skal enhetene behandles med samme farge utvendig.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet med tilhørende ytre rom som han har enerett til å bruke. Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter.

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

Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre som hun eller han er ansvarlig for.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

§ 11 Mislighold og fravikelse

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

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

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

§ 12 Sikkerhet

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

§ 13 Forsikringer

Styret i sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningen og andre installasjoner på eiendommen, samt innboet i fellesarealer. 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.

§ 14 Sameiermøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom sameiermøtet.

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

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

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 14 og høyst 21 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med 7 til 14 dagers varsel.

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

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

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

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

§ 15 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

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

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

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

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

§ 16 Møteledelse og avstemming

Hver seksjon har én stemme.

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjsjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av årlige utgifter,
- h) endringer av sameiets vedtekter,

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne.

§ 17 Styret

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

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

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

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, sameievedtekter, vedtak i sameiermøtet og Hytteeierlaget Voss Fjellandsby BA, samt i samsvar med reguleringsbestemmelser for Voss Fjellandsby og bestemmelser fra Utbygger Voss Fjellandsby AS. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sin plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

Styret skal føre protokoll fra sine styremøter.

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

§18 Rettigheter og plikter knyttet til eiendommen/seksjonen

Hver seksjonseier er pålagt forpliktelse til medlemskap i felles hytteeierlag som forvalter fellesarealene (felles veier og parkeringsplasser), benevnt: Voss Fjellandsby Hytteeierlag. Veier, vann og avløpsledninger og øvrige tekniske anlegg m. v er hytteeierlaget i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av ihnt. Hytteeierlagets plikter. Enkelte av nevnte plikter er overført til det lokale

selskapet Myrkdalen Vassverk AS, samt drift og utbygging av renseanlegget som er overført til Myrkdalen Renseanlegg AS. Sistnevnte er etablert og heleid av Voss Fjellandsby AS. Den enkelte seksjonseier plikter å være abonnent i Myrkdalen Vassverk for vanntilkobling og i Myrkdalen Renseanlegg AS for tilkobling til renseanlegget. Medlemskapet plikter den enkelte seksjonseier til årlige betalinger av årsavgifter i begge selskaper. Øvrige årlige driftsutgifter for fellesanlegg som snøbrøyting og evt. felles vei lys i området ivaretas gjennom en årlig betaling av medlemskapskontingent til hytteeierlaget.

Offentlige etater, samt kabeletater og lignende har rett til fritt å anlegge og vedlikeholde ledninger og kabelanlegg på eiendommen mot å sette arealene i orden etterpå. Det er behov for å montere enkelte fordelingskap for strøm og tele på noen hytter / boenheter. Dette kan ikke nektes av seksjonseier, men dog skal slik montering utføres på egnet sted hensyns tatt eiers/sameiets ønske. Utbygger Voss Fjellandsby AS og den utbygger senere overlater anlegg til drift og vedlikehold har rett til fritt å legge hoved-side og stikkledninger for vann, kloakk, overvann, kabler og strekk rør med tilhørende kummer, kabelskap og fordelingskap på og over eiendommen. Retten omfatter også rett til tilkomst og arbeid med drift og vedlikehold av disse installasjoner, herunder graving under forutsetning av at arealene/terrenget settes i orden etterpå.

§ 19 Oppløsning

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

§ 20 Forholdet til eierseksjonsloven, Hytteeierlaget Voss Fjellandsby BA og øvrige sameier i Voss Fjellandsby

Bestemmelsene i disse vedtektene gjelder i tillegg til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. For øvrig gjelder eierseksjonsloven. Den enkelte seksjonseier er forpliktet til medlemskap i hytteeierlaget. For øvrig gjelder vedtekter Hytteeierlaget Voss Fjellandsby.

Bergen, den 31 Mai 2012

.....
Draugsvollen Sameige
v/ Styre

.....
Forbruker/Seksjonseier

NOTATER

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.

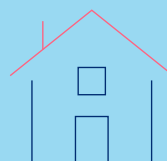
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 8-26-00208

Adresse: Draugsvollshammaren 6, 5713 Vossestrand

Betegnelse: Gnr. 276, Bnr. 190, Snr. 6, 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