

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

Mobil 481 95 495
E-post vegard.fjose@aktiv.no

Aktiv Voss
Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Felleskostn.: Kr 4 041,-
Selger: Brynjulv Tveit
Anita Finne

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 81/86 kvm
Tomtstr.: 3812.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 76
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1507250051

Romslig 3-roms leilighet med god standard | P-plass i garasje | Terrasse | Oppvarming inklusiv i felleskostnad.

Velkommen til en moderne leilighet i Sivlevegen, med gangavstand til sentrum, Voss Gondol og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Leiligheten er fra 2013 og holder en gjennomgående god standard med vannbåren gulvvarme (inkl. i felleskostnader), balansert ventilasjon og HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer. Den har romslig entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, helfliset bad og to gode soverom. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse. Fellesområdene er pent opparbeidet og det er lite innsyn. Kort vei til butikk, treningssenter, kulturarrangementer og ski-/turfasiliteter året rundt. Enkel, trappefri adkomst og bod både inne og ute. Det medfølger 1.stk p-plass i garasje til leiligheten.

Klar for innflytting - Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning26
Om eiendommen30
Nabolagsprofil.....43
Tilstandsrapport46
Egenerklæring61
Energiattest66
Forbrukerinformasjon 104
Budskjema 105

Velkommen inn!







Stue





Terrasse



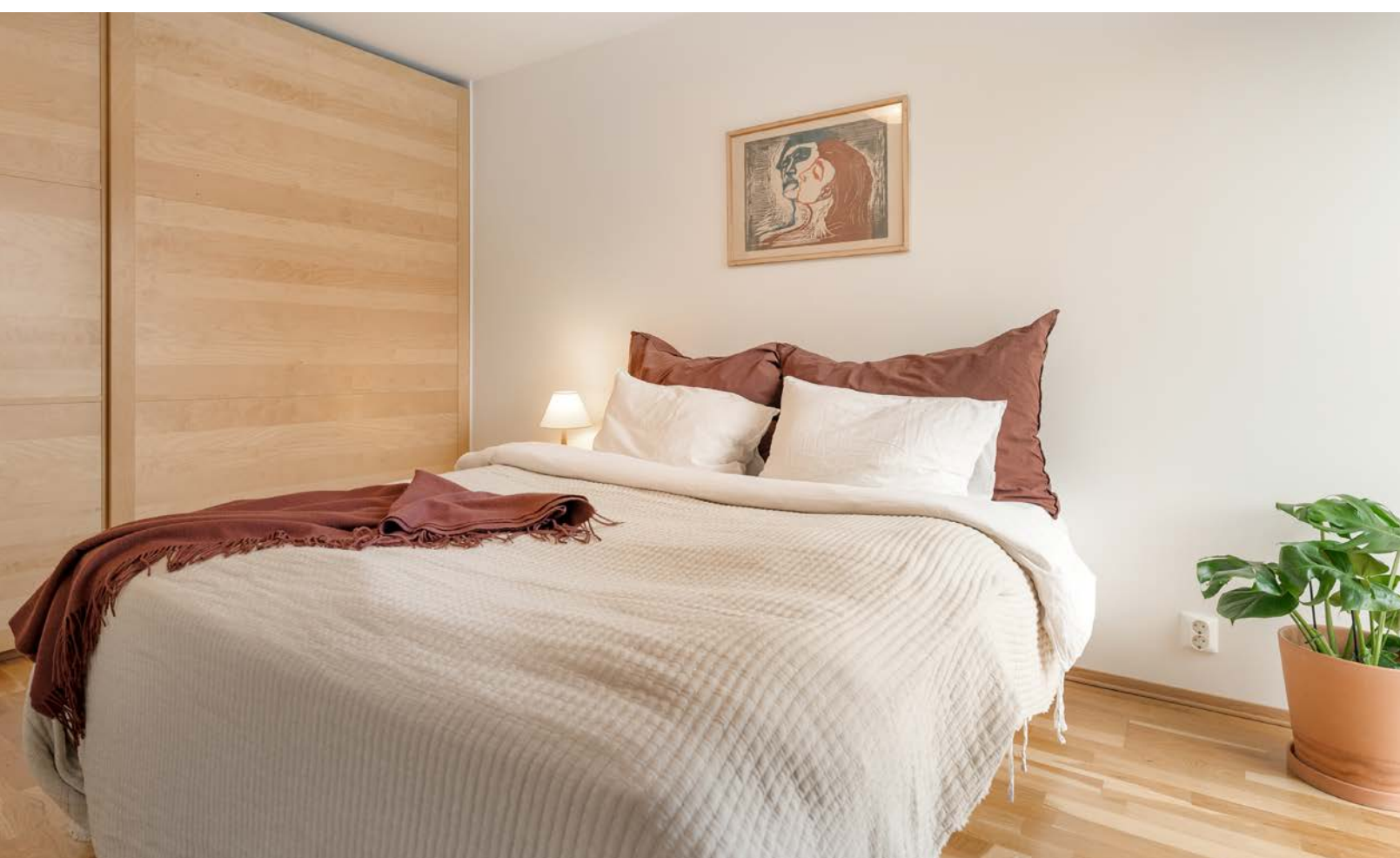


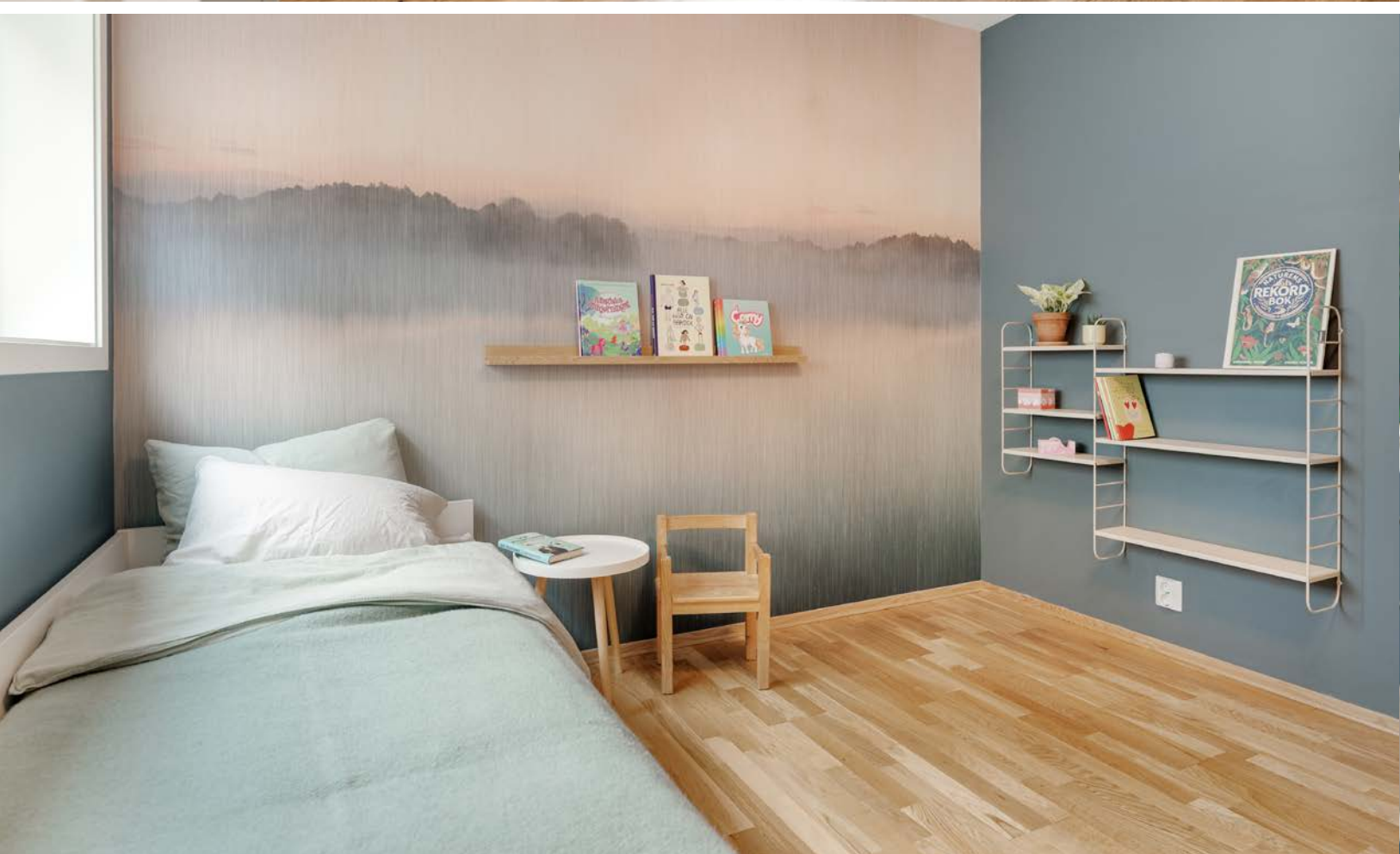
Helfliiset bad





Hovedsoverom



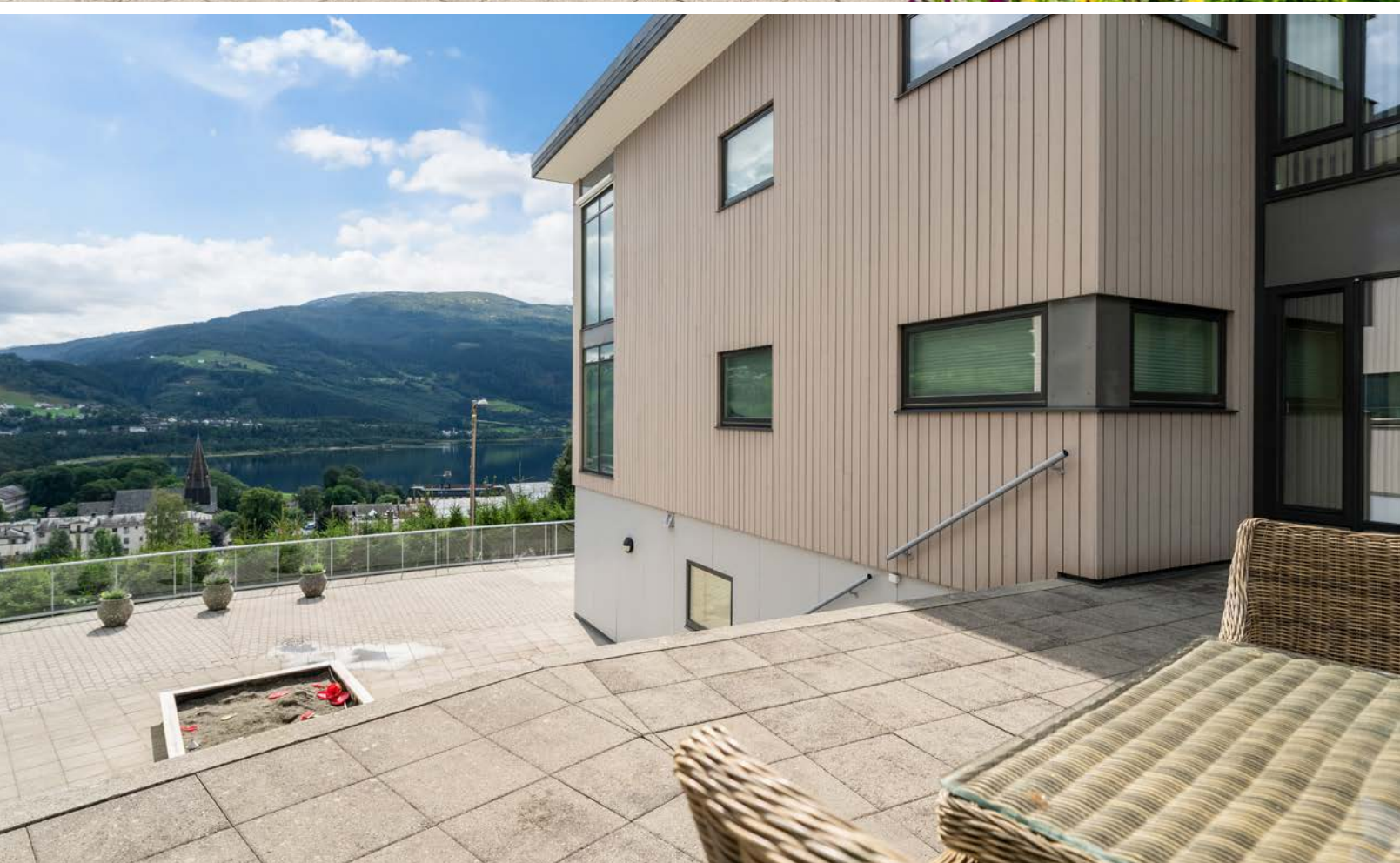


Utvendig sportsbod på samme plan like utenfor leiligheten.





Garasje. Plass nr 28 medfølger. El-bil lader montert.

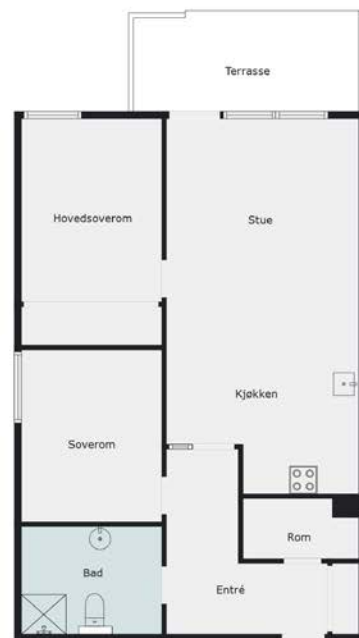




Attraktivt sameie med sentrumsnær
beliggenhet.

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Stue/kjøkken (31,6 kvm), soverom i hjørne mot sør-øst (14,1 kvm), soverom på langvekk mot øst (11,3 kvm), bad (7 kvm), teknisk rom/ bod (2,7 kvm), entré/gang (10,1 kvm).
BRA-e: 5 m² Utvendig bod på samme plan (5 kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en legger sammen arealene her vil en få et mindre tall en total BRA-i. Dette kommer av at areal som blir tatt opp av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr. rom. Skap, trappehall, piper, sjakter osv. er ikke trukket fra i areal pr. rom.
Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er benyttet som grunnlag for arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3812.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen, som ligger på en felleseid tomt på 3 812 kvm, er plassert i lett skrående terreng mot sør-øst og har gode solforhold. Uteområdet inneholder asfalterte parkeringsplasser og belegningsstein.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et attraktivt nabolag med gangavstand til sentrum og flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Til Vangen bruker du ca. 10 minutter om du tar bena fatt. Vossevangen tilbyr et rikt utvalg. Utvalget av butikker er sportsforretninger, vinmonopol, klesforretninger, apotek, bokhandel, dagligvareforretning med ferskvaredisk, kaféer, restauranter og offentlige kontorer. Dersom været er av en slik karakter at det ikke frister med en spasertur er det gode bussforbindelser ned på Vangen. Sentrumsringen (965) går til sjukehuset og buss 964 kjører Sivlevegen til Brekkesvingen. Disse går til sammen to ganger i timen. Året rundt arrangeres det flere arrangementer og begivenheter på Voss. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossJazz, Osafestivalen, Voss Cup med flere. Til alle arrangementene har du gangavstand fra leiligheten for å følge med på det som skjer. På Vangen har du også flere aktivitetstilbud med døgnåpent treningssenter og Vossabadet.

Ønsker du å ta deg en trimtur har du fine muligheter for det i nærområdet. Du kan for eksempel gå fra leiligheten opp forbi Voss Sjukehus, til Nedre Mølster og videre opp til Mølstertunet. Her har du fin utsikt over Voss og kan samtidig ta en tur innom Voss Folkemuseum. Ønsker du å kjenne pulsen

stige kan du fra Mølster gå stien videre opp til gamle Hangursrestauranten. Turen opp kan være krevende, men du blir til gjengjeld belønnet med en strålende utsikt.

Er du glad i å stå på ski er det gangavstand til Voss knutepunkt hvor du finner Voss Gondol. Gondolen frakter deg til Hangurstoppa på ca. 9 minutter. Sommerstid har du mange fine tilrettelagte turstier på Hanguren. Vinterstid har du gode muligheter for både langrenn og slalom i Voss Resort sitt herlige løypenett. I Voss Resort sitt løypenett har du over 40 km preparerte løyper fordelt på 24 nedfarter og 11 heiser. I tillegg er det 18 km sporsatte langrennsløyper. Hangurstoppa Restaurant er åpen året rundt. Med sine 310 sitteplasser er Hangursrestauranten Voss sin største restaurant. Restauranten har fokus på lokal og kortreist mat.

Velkommen til Sivlevegen!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, blokkbebyggelse og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Sentrumsringen (965) går til sjukehuset og buss 964 kjører Sivlevegen til Brekkesvingen. Disse går til sammen to ganger i timen.

Bygningssakkyndig

Verdibygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Betongkonstruksjonen fra 2013.

Det er bærende betongvegger og dekke mellom eningene. Vinduer har aluminiumsbelagte karmar for økt levetid, og vannbåren varme er støpt ned i betongplaten som fungerer som oppvarmingskilde. Lett bindingsvirke er trolig benyttet til innvendige delevegger, og garasjeanlegget har overflater i betong og asfalt. Det er ikke gjort destruktive inngrep i konstruksjonen for full oversikt av bygningskroppen, og eventuelle avvik fra denne beskrivelsen kan ikke utelukkes. Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmannen sin beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Jamnleg service og kontroll av ventilasjonsanlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vart montert felles infrastruktur for lading i sameiget, samt ladepunkt med smartboks i november 2023 på leilegheita sin garasje plass.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, to

soverom og en innvendig bod. I tillegg er det en utvendig sportsbod i gangen like utenfor leiligheten.

Standard

Leiligheten er fra 2013 og holder en gjennomgående god standard. Gulvene har en 3-stavs eikeparkett og slettbehandlet overflater av gips. Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning og vannbåren varme i gulv. Dette sikrer en meget energieffektiv oppvarming og lave energikostnader. Den vannbårne varmen er inklusiv i felleskostnaden.

Fellesområdene ute er pent opparbeidet med belegningsstein og sitteplasser. Muren på nedsiden av eiendommen gjør at det er lite innsyn inn i leiligheten og fellesareal i front brukes svært lite av andre. Det er enkel trappefri adkomst til leiligheten.

Det første som møter deg er en romslig entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. I entréen har du adkomst til den innvendige boden.

Videre inn kommer du til den åpne stue/ kjøkkenløsningen som gjør hverdagen så mye mer sosial. Her er det god plass til å innrede med spisebord, sofagruppe og mediebenk. Kjøkkenet er et kvalitetskjøkken levert fra HTH med integrerte hvitevarer. Fra stuen har du utgang til terrasse med plass til utemøbler og grill.

Badet har adkomst fra gangen og er helfliset med varme i gulv. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusj med innfellbare dusjdører, servant med tilhørende innredning og opplegg for vaskemaskin.

Det er to soverom i leiligheten. Begge soverommene

er av god størrelse med plass til ønsket størrelse på seng samt garderobeskap.

Like utenfor leiligheten, på samme plan, er det adkomst til den utvendige boden.

Dette er en leilighet du kan flytte rett inn i og som innbyr til en enklere hverdag.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.1.2 Bad overflate gulv

Fallforholdet i dusjsonen er målt til ca. 1:50 fra vegger. Fallforholdet fra gulvet og inn mot sluk er målt til ca. 1:300, som er under minstekravet i teknisk forskrift (TEK 10) som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Fallforholdet fra andre vanninstallasjoner, som vegghengt toalett og vaskemaskin, er heller ikke innenfor de tekniske minimums-kravene. Fra sluk til topp flis ved terskel er det målt en høydeforskjell på 1,8 cm. Topp dørterskel ligger 3 cm over gulvet, noe som er i strid med kravet til trinnfri sone i leiligheten. Videre er det observert en sprekk i en gulvflis i dusjsonen, og flere fuger er dype i enkelte områder. Det er ikke registrert bom eller holrom under flisene, og det er derfor sannsynlig at sprekken oppstod under montering av fliser, selv om dette ikke kan bekreftes med 100 % sikkerhet. Deler av silikonfug mangler vedheft til underlaget. De manglende fallforholdene kan føre til utilstrekkelig vanndrenering, noe som kan medføre fuktproblematikk og øke risikoen for vannskader på sikt. Den høye dørterskelen bryter kravet om trinnfri sone, og kan hindre tilkomst, noe som er i strid med

krav til universell utforming. Sprekkene i flisene og dype fuger kan svekke både estetikk og funksjonalitet, og over tid kan dette føre til økt slitasje og skade på gulvflisene.

2.1 Kjøkken

Inntørket fuktskjolder er registrert på gulvet under vask og oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert utslag ved fuktmåling på befaringsdagen, men observasjonene gir grunn til videre overvåking av vanninstallasjonene. Regelmessig kontroll av rør og tilkoblinger blir anbefalt for å avdekke eventuell latent fukt eller lekkasjer som kan oppstå over tid.

3.1 Andre rom

Det blir anbefalt at en eventuell kjøper utfører en grundig kontroll av de innvendige overflatene. Boligen var møblert og bebodd på befaringsdagen, og enkelte areal ble benyttet til lagring av diverse utstyr. Dette medførte en avgrenset oversikt, og det kan forekomme avvik utover det som er nevnt her. Normale bruks- og slitasjemerker er observert på overflatene, og det er registrert riper i gulvet, spesielt i stuen. Enkelte slettbehandlede overflater har synlige plateskjøter, og det er små hakk, misfarging, skrapemerker og spor etter festemateriell på veggene. Gulvet har også normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og mindre ujevnheter fra møblement. De observerte avvikene har ingen umiddelbar funksjonell påvirkning, men kan påvirke det estetiske inntrykket av overflatene. Riper og ujevnheter i gulvet kan føre til økt slitasje over tid, spesielt i høyt trafikkerte område som stuen. Synlige plateskjøter på de slettbehandlede overflatene kan gi et mindre estetisk inntrykk, men utgjør ingen strukturell risiko. Det er ikke registrert alvorlige avvik som vil påvirke funksjonaliteten i de innvendige overflatene.

4.1 Vinduer og ytterdør

Feil fallforhold på beslag i underkant av den utvendige karmen på soverommet nærmest baderommet har ført til oppsamling av vann i den bakerste delen av beslaget. I tillegg er oppbretten i denne delen av beslaget ikke tett, noe som tillater mindre mengder vann å trenge inn mellom kledning og veggens vindspærresjikt. Dette kan føre til fuktskader på en del av karmen som ikke er beskyttet av aluminium, og nærliggende bygningsdeler. Ved langvarig fuktpåvirkning kan dette føre til korrosjon, muggvekst og forringing av materialene, samt redusert levetid på vinduet og karmen. Vinduer ligger som regel under sameiet sitt ansvar, og vedlikehold av disse vil trolig ikke bli lastet eier av leiligheten, men sameiet. Det eneste som kan påvirke den enkelte eieren, er at større arbeider kan føre til øke i sameiets fellesutgifter.

5.1 Balkong, veranda og lignende

Markterrassen er overbygd med terrassebord som overflate. Mindre sprekker er observert i terrassebordene. Det er opp til ny eier å vurdere om dette fører til behov for utskifting av enkelte bord, eller om avviket er akseptabelt. For de som benytter sko og tøy, vil dette sannsynligvis være et visuelt problem snarere enn et funksjonelt. Dersom ny eier aksepterer avviket, vil det ikke ha funksjonelle konsekvenser, men estetisk kan sprekkenes forverres med tiden. Ved vurdering av avviket som uakseptabelt, kan utskifting av enkelte bord være nødvendig for å opprettholde både estetikk og funksjonalitet.

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått TG3 i takstmannens tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Inklusiv i felleskostnad.

Parkering

Det medfølger 1.stk parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Parkeringen er nummert plass nr. 28. Det er montert el-bil lader til parkeringsplassen.

Solforhold

Eier opplyser om sol på uteplassen fremfor leiligheten til ca. kl.20.00 sommerstid.

Forsikringsselskap

Vestenfjeldske

Polisenummer

543023921

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal

være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for

eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er utstyrt med vannbåren varme i alle gulv, og oppvarmingen er termostatstyrt. Kursene for den vannbårne varmen er plassert i fordelerskap i teknisk rom/bod. Den felles oppvarmingskilden er trolig en veske-vann varmepumpe som henter energi fra 8 energibrønner (opplyst) strategisk plasserte rundt på tomten. Denne teknologien er blant de mest energieffektive på markedet i dag, noe som gir lav kostnad for oppvarming, samtidig som den sikrer høy komfort. Systemet både varmer opp leiligheten og sørger for varmt vann til bruk. Oppvarming fra den vannbårne varmen er inklusiv i felleskostnad.

Info strømforbruk

Eier informerer om et årlig strømforbruk i 2024 på 2761 kWt. Forbruk vil variere ut ifra antall husstandsmedlemmer samt forbruksvaner.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Energiklassen kvalifiserer til grønt boliglån.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 6 102

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 8.076.- De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 5 843

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var kr. 6.487.-

Formuesverdi primær

Kr 993 819

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 975 277

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Årlig renovasjonsgebyr fra BIR utgjør kr. 3.575,56,-. Fra 01.01.2025 er det kommet et eget påslag på faktura for renovasjon "kommunalt påslag etterdrift deponi" kr.156,25,- inkl mva per ening per år. Beløpet blir fordelt over to terminer (vår og høst).

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten
Eierbrøk
78/1705

Felleskostnader inkluderer
Oppvarming, bredbånd, renhold, forsikring, vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4041

Andel fellesformue
Kr 11 876

Andel fellesformue dato
12.08.2025

Sameiet
Sameienavn
Sameiet Sivlevegen 19

Organisasjonsnummer
913027892

Om sameiet
Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen på gnr 47. bnr. 76 i 1235 Voss kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdel til eierseksjonene omfatter boder og garasjeplass/carport ihht seksjoneringsbegjæring. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder gjesteparkering.

Forkjøpsrett
Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett
Sameiets årsregnskap for 2024 viser:
Driftsinntekter stort kr. 1.207.151,-
Driftskostnader stort kr. 1.286.265,-
Resultat av finansposter positivt kr.6.222,-
Årsresultat: Negativt kr.72.892,-.
Balanseregnskap for 2024 viser bankinnskudd stort kr. 260.594,-.

Det fremgår av protokoll fra årsmøte at egenkapitalen til sameiet er over egenkapital målet på kr.150.000,- og at likviditeten til sameiet er god.

Styregodkjennelse
Det kreves ingen styregodkjennelse av ny eier, men eierskiftemelding skal sendes til styret i sameiet.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillat så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiet sin eiendom er det båndtvang hele året. Utvendige fellesareal, og tilplantet, er ikke lufteområder for husdyr. Husdyreiere må se til at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme). Den som velger å ha husdyr, er pliktig å informere om dette til styret i sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad et par ganger i året.

Forretningsfører
Forretningsfører
A B Rekneskap AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 47, bruksnummer 76, seksjonsnummer 3 i Voss kommune.

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

4621/47/76/3:
05.05.1966 - Dokumentnr: 629 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:67
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:319
Overført fra: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1995 - Dokumentnr: 2507 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:360
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:76
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2013 - Dokumentnr: 881982 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 78/1705

27.11.2024 - Dokumentnr: 2295005 -
Reseksjonering

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 78/1705

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av tegninger

Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Sivlevegen 15- 19 -
Gnr/bnr. 47/76 datert 07.10.2016.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen
regulert til blokkbebyggelse.

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delarealer Delareal 3 812 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 3 812 m

KPHensynsonenavnOm910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 3 812 m

BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares
og belyses

Reguleringsplaner

Id 123506022

Navn Sivlevegen 15,17 og 19

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.06.2011

Delarealer Delareal 180 m

Formål Fortau

Feltnavn G2

Delareal 306 m

Formål Lekeplass

Feltnavn Lek1

Delareal 51 m

Formål Uteoppholdsareal

Feltnavn F4

Delareal 523 m

Formål Uteoppholdsareal

Feltnavn F1

Delareal 432 m

Formål Kjøreveg

Feltnavn V1

Delareal 243 m

Formål Uteoppholdsareal

Feltnavn F2

Delareal 483 m

Formål Uteoppholdsareal

Feltnavn F3

Delareal 21 m

RPHensynsonenavnH140_2

RPSikring Frisikt

Delareal 1 250 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn BK1

Delareal 344 m

Formål Veg

Feltnavn A1

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for
krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver
bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens
grunnbeløp). Kommunen har legalpant i
eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og
kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd 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. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at
opplysningen 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 gjør
utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader
som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må
forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §
3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
124 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

126 100 (Omkostninger totalt)
137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 127 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 129 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 126 100

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjo Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vedlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 21 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 3 250 Opplysninger fra forretningsfører
- 2 000 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 124 605

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunale opplysninger, opplysninger fra forretningsfører samt visning.

Ansvarlig megler
Vegard Fjose
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

vegard.fjose@aktiv.no
Tlf: 481 95 495

Ansvarlig megler bistås av
Vegard Fjose
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
vegard.fjose@aktiv.no
Tlf: 481 95 495

Oppdragstaker
Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929 656 075
Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato
20.08.2025

Nabolagsprofil

Sivlevegen 19 - Nabolaget Rogne/Mølster/Ullestad - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lekvebakken Linje 964	2 min 0.2 km
Voss stasjon Linje F4, R40	10 min 0.9 km
Bergen Flesland	1 t 37 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 233 elever, 16 klasser	10 min 0.9 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 150 elever, 9 klasser	21 min 1.5 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	10 min 0.9 km
Voss gymnas 370 elever	13 min 1.2 km
Voss vidaregåande skule	6 min

Ladepunkt for el-bil

Voss Tinghusplassen	9 min
Voss Strandavegen	11 min

«Hyggelige sentrumsnært.»
Sitat fra en lokalkjent naboer,

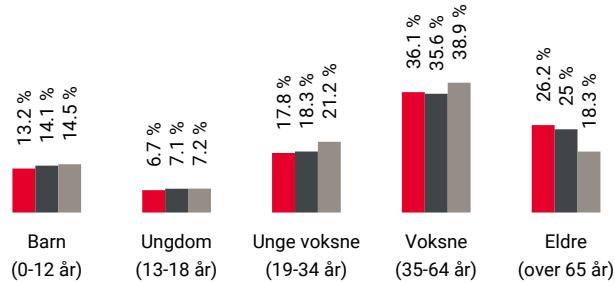


Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rogne/Mølster/Ullestad	1 268	676
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 0.6 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	9 min 0.8 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 29 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	8 min
Kiwi Vangen	8 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

 Støynivået

Lite støynivå 87/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

- 

Rogne vid.skule

6 min 

Aktivitetshall

0.5 km
- 

Ballbane Nye Lundhaugen barnehage

10 min 

Ballspill

0.8 km
- 

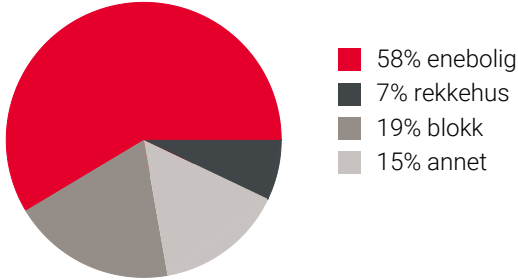
MOVA Vangsgata

8 min 
- 

SKY Fitness Voss

11 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

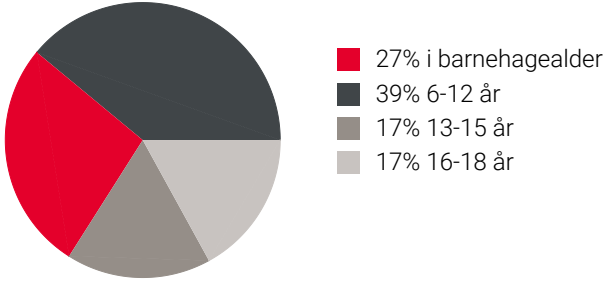
Vangen

10 min 
- 

Vitusapotek Vossevangen

8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



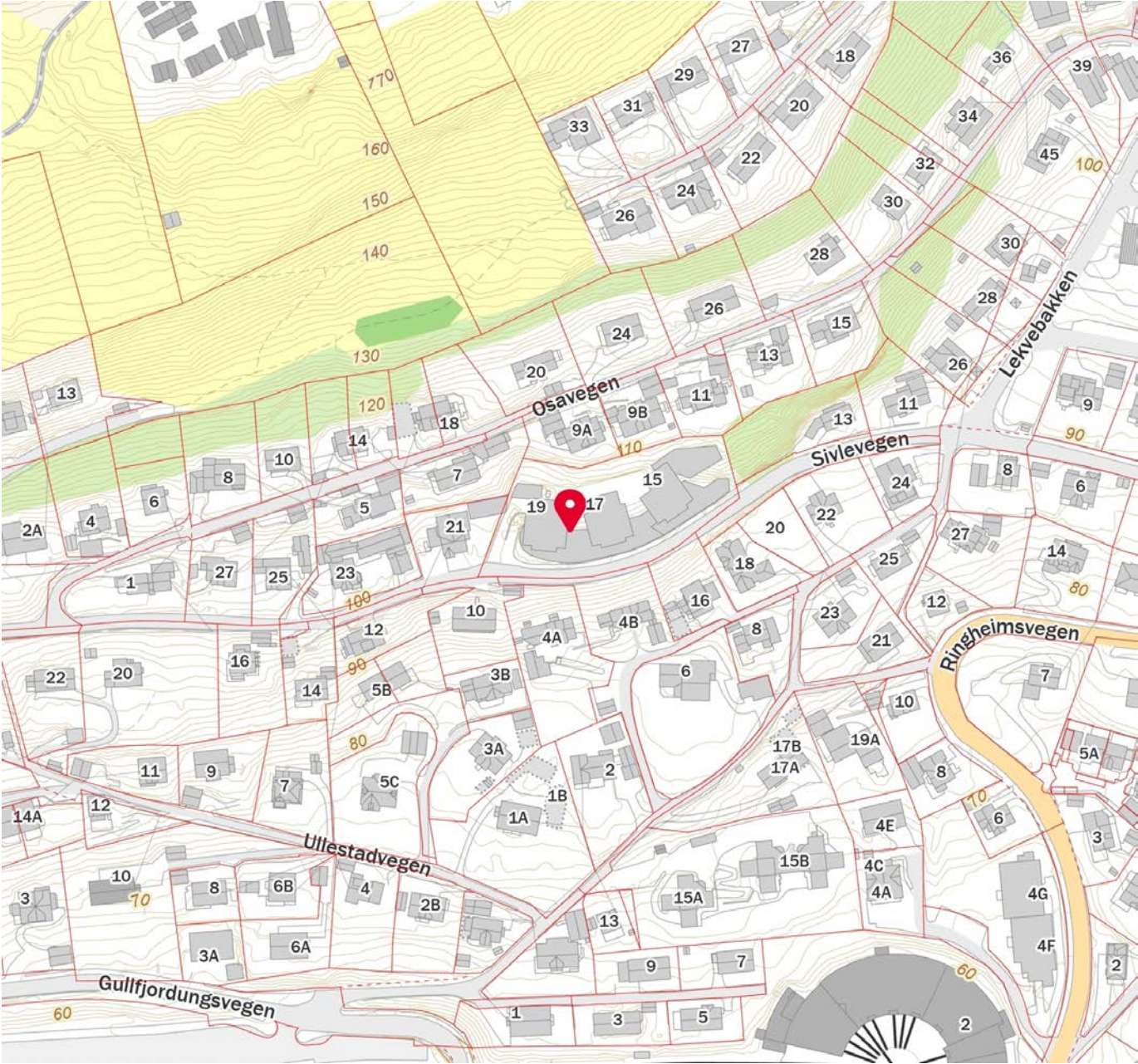
Familiesammensetning



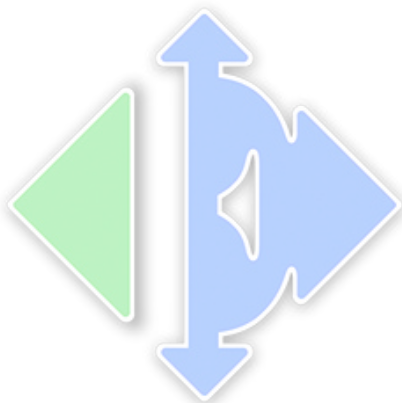
0%	47%
	Rogne/Mølster/Ullestad
	Vossevangen
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Leilegheit i sameiga
Sivlevegen 19
5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 20/08/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Straktiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:47, Bnr: 76
Hjemmelshaver:	Brynjulv Tveit og Anita Finne
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	N/A
Byggeår:	2013
Tomt:	3 812 m²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Brynjulv Tveit og Anita Finne
Befaringsdato:	05.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Eigedomen, som ligg på ei felleseigd tomt på 3 812 kvm, er plassert i lett skrånande terreng mot sør-aust og har gode solforhold. Det er nær tilknytning til Voss sentrum, med tilgang til det meste av fasilitetar. Leilegheita har god tilkomst då planet er på same nivå som dei utvendige areala. I blokk finst det heis, som gir enkel tilkomst til parkeringsanlegget i kjellaren. Parkering nr. 28 høyrer til leilegheita. Uteområda inneheld asfalterte parkeringsplassar og belegningsstein.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Aktsomhetsområder for jord- og flomskred.
 - Utløpsområde for snøskred.
 - Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.
- Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.
- Bustaden er plassert nært aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

Gjer merksamheit i at tomtarealet ikkje tilhøyrer leiligheita, men sameiga.

OM BYGGEMETODEN:

Betongkonstruksjonen frå 2013.

Det er bærande betongveggar og dekke mellom einingane. Vindauger har aluminiumsbelagte karmar for auka levetid, og vassboren var er støypt ned i betongplata som fungerer som oppvarmingskjelde. Lett bindingsvirke er truleg nytta til innvendige deleveggar, og garasjeanlegget har overflata i betong og asfalt. Det er ikkje gjort destruktive inngrep i konstruksjonen for full oversikt av bygningskroppen, og eventuelle avvik frå denne beskrivelsen kan ikkje utelukkast.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldsta og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekkja gjennom visuell kontroll eller stikkprøver på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befarig av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfyllt av rekvirenten eller heimelshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten bygger på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelsavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsskildringar og målingar vore utført på ein eller to bygningsskildringar. Bygningsskildringar som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsskildringane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, innneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må pårekast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor pårekna avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikeholdsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekkja ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjø vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

Leilegheita er utstyrt med vassboren varme i alle golv, og oppvarminga er termostatstyrt. Kursane for den vassbørne varmen er plassert fordelerskap i teknisk rom/bod. Den felles oppvarmingskjelda er truleg ei veske-vatn varmpumpe som hentar energi frå 8 energibrønna (oppløyst) strategisk plasserte rundt på tomta. Denne teknologien er blant dei mest energieffektive på marknaden i dag, noko som gir låg kostnad for oppvarming, samtidig som den sikrar høg komfort. Systemet både varmar opp leilegheita og sørgjer for varmt vatn til bruk.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendt planteikning syner at det ikkje er gjor endringar ift. sist godkjente teikning.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkettgolv og slettbehandla overflater av gips. Flislagt baderom. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden er møblert og bebudd på befaringsdagen, og enkelte areal er nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

- Merknader:
- Normale bruks- og slitasjemerker i overflater.
 - Riper i golv. Dette er spessielt i stova.
 - Enkelte slettbehandla overflater har synlege plateskøytar.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggjar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom. Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigdommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare. Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle bygningsmessige endringar etter oppføringsåret. Heimelshavar opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normalt vedlikehald, og at innvendig dør til teknisk rom/bod er erstatta med skyvedør. Det er også installert ny skyvedørgarderobe på hovudsoverommet og EL-bil ladar i garasjeanlegget.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilegheit	81	5	0	10	78	8
SUM BYGNING	81	5	0	10	78	8
SUM BRA	86					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalte punkt.

- Leilegheit: Takhøgde i stova er målt til 2,61 meter. Dei øvrige romma har takhøgde på ca. 2,4 meter. Nivåforskjel er observert. Mål vil vera forskjelle etter kor ein måler.
- Stova/kjøkken: 31,6 m².
 - Soverom i hjørna mot sør-aust: 14,1 m².
 - Soverom på langvegg mot aust: 11,3 m².
 - Badet: 7 m².
 - Teknisk rom/bod: 2,7 m².
 - Entre/gang: 10,1 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i. Utvendig bod på samme plan: 5 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvis arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege i leilegheiter og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet. Planteikning er ikkje framlagt i forkant av synfaringa. Det er dokumentert at parkeringsplass i garasjeanlegg (park. nr. 28) tilhøyre leiligheita.

Det er opplyst at utvendig bod tilhøyre leiligheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Opplysningar gitt på befaringsdagen vert rekna som riktige frå underteika si side. Bodarealet er difor teke med i arealberegninga.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom. Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglande godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

GOLV/ETASJESKILJE:
Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:
For at underteikna skal kunna kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit. Dokumentasjonen må inkludere:
- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:
Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyre seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel. Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar. Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Anita Finne var til stade i starten av befaringa, medan Brynjlulv Tveit var til stade gjennom heile befaringa. Begge verka aktive og opptredte som ærlege, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

20/08/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla gipsplater i himling.

Ventilasjonen skjer ved avtrekk frå balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft til rommet via spalte under dørbblad. Løysinga gir god sirkulasjon og bidreg til effektiv uttørking av vassdamp.

Det er registrert normale bruksmerker, mellom anna litt misfarga/mugg i fuger.

Merknader: På befaringsdagen var badet fylt med personlege eigedelar, oppbevaringsartiklar og andre gjenstandar. Undersøkinga er gjennomført så grundig som mogleg under dei gjeldande forholda. Det kan ha ført til at enkelte avvik ikkje er blitt oppdaga. Det vert difor tilrådd at ein eventuell kjøpar gjennomfører ei grundig inspeksjon av rommet for å avdekke eventuelle skjulte feil eller manglar. Dette er gjeldande for alle punkta som omhandlar baderommet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet i dusjona er målt til ca. 1:50 frå veggjar. Fallforholdet frå golvet og inn mot sluk er målt til ca. 1:300, som er under minstekravet i teknisk forskrift (TEK 10) som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Fallforholdet frå andre vassinstallasjonar, som vegghengt toalett og vaskemaskin, er heller ikkje innanfor dei tekniske minimums-krava. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt ein høgdeforskjell på 1,8 cm. Topp dørterskel ligg 3 cm over golvet, noko som er i strid med kravet til trinnfri sone i leilegheita. Vidare er det observert ei sprekk i ei golvflis i dusjona, og fleire fuger er djupe i enkelte område. Det er ikkje registrert bom eller holrom under flisene, og det er derfor sannsynleg at sprekken oppstod under montering av fliser, sjølv om dette ikkje kan stadfestast med 100 % sikkerheit. Deler av silikonfug manglar vedheft til underlaget.

Dei manglande fallforholda kan føre til utilstrekkeleg vassdrenering, noko som kan medføre fuktproblematikk og auke risikoen for vassskadar på sikt. Den høge dørterskelen bryt kravet om trinnfri sone, og kan hindre tilkomst, noko som er i strid med krav til universell utforming. Sprekkane i flisene og djupe fuger kan svekke både estetikk og funksjonalitet, og over tid kan dette føre til auka slitasje og skade på golvflisene.

Merknader: Deler av silikonfug manglar vedheft til underlaget.



TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2013. Membrantype: Smøremembran under/bak flis. Tettesjikt er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i området ved servant. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekkja med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Merknader: Det er ikkje dokumentert at membranen er ført opp ved dørterskel, noko som kan medføre risiko for fuktskader dersom det oppstår ein lekkasje.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

HTH kjøkken frå 2013.

Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og skap. Vask med to kummar og avrenningsfelt er montert i laminat benkeplata. Glassplater på vegg bak underlimt vask og platetopp, til fordel for ei meir lettstelt og robus overflate. Integrerte kvitevarer. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri via ballansert ventilasjonsanlegg. Føler for automatisk lekkasjestopper er plassert under oppvaskmaskin.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2013

Inntørka fuktskjolder er registrert på golvet under vask og oppvaskmaskin. Det vart ikkje registrert utslag ved fuktmåling på befaringsdagen, men observasjonane gir grunn til vidare overvåking av vassinstallasjonane. Regelmessig kontroll av røyr og tilkoplingar vert tilrådd for å avdekke eventuell latent fukt eller lekkasjar som kan oppstå over tid.

Merknader: Inntørka fuktskjolder under oppvaskmaskin.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Dei innvendige overflatene består hovudsakleg av parkettgolv og slettbehandla gipsveggar, med flislagt baderom.

Det vert tilrådd at ein eventuell kjøpar utfører ein grundig kontroll av dei innvendige overflatene. Bustaden var møblert og bebudd på befaringsdagen, og enkelte areal vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan forekomme avvik utover det som er nemnt her.

Normale bruks- og slitasjemerker er observert på overflatene, og det er registrert riper i golvet, spesielt i stova. Enkelte slettbehandla overflater har synlege plateskøytar, og det er små hakk, misfarging, skrapemerker og spor etter festemateriell på veggane. Golvet har også normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og mindre ujamnheiter frå møblement.

Dei observerte avvika har ingen umiddelbar funksjonell påverknad, men kan påverke det estetiske inntrykket av overflatene. Riper og ujamnheiter i golvet kan føre til auka slitasje over tid, spesielt i høgt trafikkerte område som stova. Synlege plateskøytar på dei slettbehandla overflatene kan gi eit mindre estetisk inntrykk, men utgjer ingen strukturell risiko. Det er ikkje registrert alvorlege avvik som vil påverke funksjonaliteten i dei innvendige overflatene.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 24.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og terrassedør er frå Nordan og har utvendig aluminiumsbedekning samt nødvendige utvendige beslag. Dei er utstyrt med tre-lags isolerglass og har produksjonsår 2012. Det er ikkje registrert punkterte vindauger i konstruksjonen. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold. Ytterdøra har kikkehol og tilfredsstiller B-30 brannkrav. Døra er også klassifisert til 40 dB lydisolering. Døra er plassert innvendig i bygget, noko som gir god beskyttelse mot ytre påkjenningar.

Feil fallforhold på beslag i underkant av den utvendige karmen på soverommet nærast baderommet har ført til oppsamling av vatn i den bakerste delen av beslaget. I tillegg er oppbretten i denne delen av beslaget ikkje tett, noko som tillèt mindre mengder vatn å trenge inn mellom kledning og veggens vindspærresjikt. Dette kan føre til fuktskader på ein del av karmen som ikkje er beskytta av aluminium, og nærliggande bygningsdeler. Ved langvarig fuktpåverknad kan dette føre til korrosjon, muggvekst og forringing av materialane, samt redusert levetid på vindauga og karmen. Vindauger ligg som regel under sameiga sitt ansvar, og vedlikehald av desse vil truleg ikkje verta lasta eigar av leilegheita, men sameiga. Det einaste som kan påverke den enkelte eigaren, er at større arbeider kan føra til auke i sameigaets fellesutgifter.

Merknader: Feil fallforhold på beslag i underkant av den utvendige karmen.



5. Balkonger, verandaer og lignendeTG 25.1 Balkonger, verandaer og lignende

Markterrassen er overbygd med terrassebord som overflate. Mindre sprekker er observert i terrassebordene. Det er opp til ny eigar å vurdere om dette fører til behov for utskifting av enkelte bord, eller om avviket er akseptabelt. For dei som nyttar sko og tøy, vil dette sannsynlegvis vere eit visuelt problem snarare enn eit funksjonelt. Dersom ny eigar aksepterer avviket, vil det ikkje ha funksjonelle konsekvensar, men estetisk kan sprekken forverra med tida. Ved vurdering av avviket som uakseptabelt, kan utskifting av enkelte bord vere nødvendig for å oppretthalde både estetikk og funksjonalitet.

Merknader: Sprekk i terrassebord.



6. VVSIngen6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VASSRØYR: Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via Sani-pex/røyr i røyr system. Det er installert følar for automatisk lekkasjestoppar i fordelerskapet som er plassert på teknisk rom/bod, noko som er ei tilfredstillande løysing i forhold til lekkasjesikring av vassinstallasjonen. Vassinntak og stoppekran er observert i fordelerskap. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP: Avløpsrøyr i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Det vert antatt at avløpsluftinga er ført ut via tak.

Deler av VA-anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma. Heimelshavar opplyser at det aldri har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Det er opplyst at deler som høyrer til leilegheita er frå 2013.

Merknader: Syner til punkt 1.1.2 og 2.1 som omhandlar badegolvets fallforhold og kjøkken. Avvika som er nemnt her dreiar seg om at vassinstallasjonane ikkje er tilfredsstillande lekkasjesikra. Dette kan føre til risiko for vatn- eller fuktskadar over tid dersom lekkasjar oppstår.

TG iu6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvannstank for sameiga er plassert utanfor leilegheita, og vart difor ikkje kontrollert. Vedlikehald og eventuell kontroll av anlegget ligg under sameiga sitt ansvar.

Merknader:

TG 16.3 Ventilasjon

Bustenaden er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Innerdørene, bortsett frå døra mellom entreen og stova, er monterte med luftespalte under dørbildet. Dette sikrar god luftveksling mellom romma. Det vert tilrådd å etablere lufting i døra som manglar luftespalte for å sikre tilstrekkeleg ventilasjon i alle rom.

Heimelshavar har opplyst at filteret i ventilasjonsanlegget vert skifta ein gong i året. Anlegget vart sist inspisert i 2023. Heimelshavar har også opplyst at anlegg, kanalar og rister skal reinskast av autorisert foretak før sal.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet.

NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringskap med automatsikringar er observert i teknisk rom/bod. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteiknelsen. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 2013. Samsvarserklæring er framlagt.

Merknad:

- Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Laus ledning for automatisk lekkasjestoppar ved dørøpninga i teknisk rom/bod.
- Lysbrytar i teknisk rom/bod er trådlus, noko som har mindre praktisk betydning. Dette skuldast at den originale døra vart erstatta med skyvedør. Ledningsnettet til den originale brytaren var i vegen for døra og måtte difor erstattast med ein trådlus brytar.

- Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Laus ledning for automatisk lekkasjestoppar ved dørøpninga i teknisk rom/bod.
- Lysbrytar i teknisk rom/bod er tråddlaus, noko som har mindre praktisk betydning. Dette skuldast at den originale døra vart erstatta med skyvedør. Ledningsnettet til den originale brytaren var i vegen for døra og måtte difor erstattast med ein tråddlaus brytar.

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.
Dersom konsekvens ikke er beskrevet ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld:
"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

BRANN:
Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varslar om brann.
I denne bustaden er det:
- Røykvarslar i stova og entre, plassert i tråd med anbefalingar for optimal varslar.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukingsapparat med skum eller pulver.
Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.
I denne bustaden er det:
- Sprinkelanlegg.
- 6 Liter skumapparat står laust i stova. Apparatet kan med fordel forankrast til vegg med tileigna festebrakett for sikrere plassering og lettare tilgang.

LOVLIGHEITSMANGEL:
I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate eller vindaugsareal i forhold til rommets golvareal. Avvik er registrert på soveromet som ligg nærast baderommet.

Målingar: - Faktisk golvareal i rommet: 11,3 m². - Glassareal: 0,94 m²
Dagslysflata utgjør 8,3 % av golvarealet, noko som er under minimumskravet på 10 %.

Dagslysflata utgjør 8,3 % av golvarealet, noko som er under minimumskravet på 10 %.

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Jamnleg service og kontroll av ventilasjonsanlegg.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vart montert felles infrastruktur for lading i sameiget, samt ladepunkt med smartboks i november 2023 på leilegheita sin garasjeplass.

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250051

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 1507250051

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250051

Initialer selger: AF, BT

4

64

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Finne	3a81b79d53a03244d64739cebe9470803425795e	18.07.2025 10:01:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brynjulv Tveit	5a0f01ebf4fa392a59a43543721f7393953c7490	18.07.2025 10:03:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250051

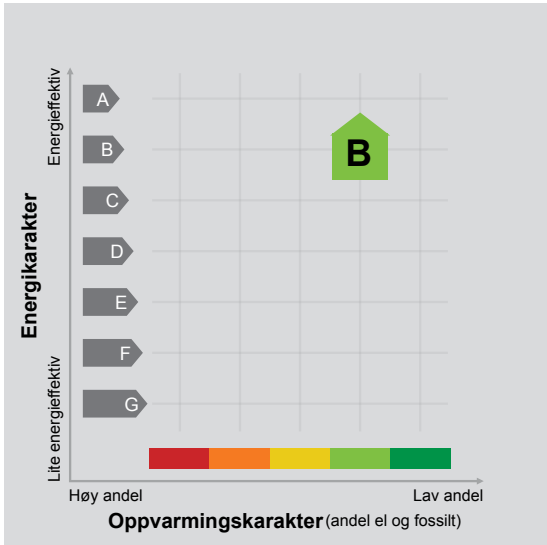
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

65

Adresse	Sivlevegen 19
Postnummer	5704
Sted	VOSS
Kommunenamn	Voss
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300325024
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	73330b7f-e0aa-4c16-8b10-07734d6a5418
Dato	05.02.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivannar

Ved å følge enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

- Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden**
- Tips 2: Luft kort og effektivt**
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen**
- Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig**

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utelys
- Vel kvitevarer med lågt forbruk

- Montering av urbrytar på motorvarmar
- Luft kort og effektivt

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindauge:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjembiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

*Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. **800 49 003** eller svarer@enova.no.*

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sivlevegen 19	Kommunennummer: 4621
Postnummer: 5704	Gårdsnummer: 47
Stad: VOSS	Bruksnummer: 76
Kommune: Voss	Seksjonsnummer: 3
Bustadnummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 05.02.2024 12:08:07	Bygningsnummer: 300325024
Energimerkenummer: 73330b7f-e0aa-4c16-8b10-07734d6a5418	

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 2: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 9: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 12: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 13: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 14: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15:

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventilar, pumper

Ein bør isolere eventuelle rørnett, rørbend, ventilar, pumpehus osv. som er uisolerte, for å redusere unødvendig varmetap. På ventilar og komponentar kan ein montere isoleringsputer som kan takast av. Det blir da i tillegg enklare å oppnå den turtemperaturen ein ønskjer, i heile anlegget.

VEDTEKTER

**For
Sameiet Sivlevegen 19
(Utarbeidet 24.11.11, revidert 15.9.2018)**

**§ 1
Navn**

Sameiets navn er Sameiet Sivlevegen 19

**§ 2
Hva Sameiet omfatter**

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen på gnr. 47 bnr.76 i 1235 Voss kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i vedlegg 1. Tilleggsdel til eierseksjonene omfatter boder og garasjeplass/carport ihht seksjoneringsbegjæring.

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

**§ 3
Formål**

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Brukenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

**§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene..

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr § 3. Bruken av bruksenheter og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av Loven, vedtektene og sameieforholdene for øvrig, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. En sameier kan ikke overdra/leie ut arealer en disponerer på fellesområder til andre enn seksjonseiere i dette sameie.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. E-post gjelder som skriftlig, og tilfredsstillers lovens krav. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene som er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- 1 Styrets årsberetning
- 2 Styrets regnskap for foregående kalenderår
- 3 Valg av styre
- 4 Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, rgnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel, jfr § 6

§ 8

Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertall etter antall stemmer. Hver seksjon gir en-1-stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller Lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a: endring av vedtektene,
- b: ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c: omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d: salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e: andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- f: samtykke til endring av formål for en eller flere av bruksenheter for boligformål til annet formål, eller omvendt,
- g: samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum,
- h: 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 mere enn fem-5- prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a: at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

- b: innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c: innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to-2-år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dom, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Styret har oppgaven med til enhver tid å holde oversikt og ajourføre de ulikes disposisjonsrett til garasje plass i fellesanlegg.

Styret er vedtaksført når mer enn 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-1-tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på same måte som styret.

§ 11	
Ordensregler	
Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet.	
§ 12	
Vedlikehold av bruksenheter	
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.	
Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to-2-tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med 3 –tre- fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.	
§ 13	
Sameiet skal holde fellesarealer forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsplan for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.	
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.	
§ 14	
Felleskostnader	
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:	
a: eiendomsforsikring, jfr § 15 ,	
b: kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,	
c: lys/oppvarming av fellesarealer,	
d: kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.	

§ 15	
Felleskostnader	
Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.	
Den enkelte sameier skal innen den1. I hver måned forskuddsvis innbetale et å kontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede å konto-beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto-beløpet for neste periode.	
Unnlåtelse av å betale fastsatt andel av fellesutgiftene anses som mislighold fra sameierens side.	
Å	
§ 16	
Ansvar utad	
Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.	
§ 17	
Forsikring	
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.	
Påkostninger på den enkelte bruksenhet, som ikke omfattes at sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.	
§ 18	
Panterett for sameiernes forpliktelser	
For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2-to-ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet	

skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 20

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.06.17 nr 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Tidligere vedtekter for Sameiet Sivlevegen 19 (utarbeidet 24.11.11) er ajourført og oppdatert d.d. i henhold til nå gjeldende Lov om eierseksjoner.

Endringene er tilrådd av advokat G. Svartveit i e-post datert 30. August 20128

Voss den 14.09.2018

For styret i Sameiet Sivlevegen 19

P. E. Bjørgo
Styremedlem

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SIVLEVEGEN 19

Utarbeidd og vedtatt i styremøte for Sameiet Sivlevegen 19
den 25. Mai 2014, revidert i ekstraordinært årsmøte 08.12 2022 og stadfesta i
styremøte 20.02 2023 sak3/23.

I utgangspunktet gjelder for Sameiet Sivlevegen 19 : Sameievedtektene
(Norsk Huseierforenings mal.), godkjent i tidligere Sameiemøte.

Sameiet skal være et godt sted å bo . Dette innebærer at alle bør være aktive i sitt eierskap, delta i sameiets felles oppgaver og derved bidra til godt naboskap. Husordensreglene skal være retningsgivende for både trivsel og at eiendommens tekniske og etiske standard til enhver tid er minst like god som ved overtakelse i September 2013.

Alle beboerne, og andre som gis adgang til leilighetene, er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt.
Oppstår uoverensstemmelser bør disse søkes løst direkte mellom de berørte parter, eventuelt løst innen den bygning det gjelder.

Generelt:

En seksjon kan bare benyttes til boligformål. Alminnelig hjemmekontor er tillatt. Fellesområdene må ikke brukes slik at det blir til hinder for alminnelig bruk/ferdsel.

Ro og Orden:

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, som ikke må brukes til ulempe eller sjenanse for andre.

Det skal være ro mellom kl. 23 – 07. Støyende husholdningsmaskiner skal ikke benyttes i denne perioden (vaskemaskin tørketromler, oppvaskmaskin o.a.) Ved selskapelighet som kan medføre støy skal naboene varsles.

Bruk av annet støyende verktøy er bare tillatt hverdager mellom kl. 07 – 21 , ikke på søn- og helligdager.

Banking og risting av tepper fra altaner eller deler av fellesområdene der dette kan være til ulempe for andre, er ikke tillatt. Lufting er tillatt.

Bruk av grill krever at man tar hensyn til naboene. Kun bruk av gass- eller elektrisk grill er tillatt.

Mating av fugler fra altaner eller fellesområder er uønsket, da det kan gi forurensing som kan tiltrekke mus/rotter.

Beplantning på altaner: Det skal ikke brukes automatisk vanningsanlegg
Altanenes avløpsrenner pliktes å holdes rene/åpne til enhver tid.

I trappehus , korridorer og andre adkomstveier tillates ikke hensetting av utstyr (sykler, ski, m.v.) av hensyn til uhindrete rømningsveger. Sportsutstyr bør plasseres i bodene, evt. i egne rom (under utetrappene) som er avsatt til slike formål.

I trappehus og korridorer tillates utsmykning som ikke hindrer rømningsvei. (D.v.s. pynt/bilder på veggene, og mindre lett flyttbare gjenstander s.s. blomster, lite skostativ o.a. Men obs: Tilgjengelighet for renhold.) Beboerne til hver oppgang/blokk blir enige seg imellom om slik utsmykning.

Rengjøring av fellesområder innomhus: Det er utarbeidet instruks for dette. Datoer for slikt renhold informeres om kvartalsvis/halvårsvis. Ved rengjøring av altangulv skal dette utføres uten at det spyles eller helles vann ut over altangulvet. Tømming av vaskevann i avløpsrennene er ikke tillatt, da vann kan renne på baksiden/veggen og tilsøle vegg/vindu/dør i underliggende etasje.

Snømåking utføres på fellesarealer etter oppdrag/avtale for hver vinter.

Beboerne plikter å holde både ytre og indre inngangsdører låst til enhver tid. Kontroller også at garasjeporten er lukket når du forlater garasjen.

Fellesarealer, både ute og inne, skal holdes ryddige og frie for søppel. Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer.

Husdyr: Endra og vedtatt i ekstraordinært årsmøte 08.12 2022 og stadfesta i styremøte 20.02 2023 sak 3/23

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimeleg sjenanse for naboar. På sameiget sin eigendom er det bandtvang hele året.

Utvendige fellesareal, og tilplanta, er ikke lufteområder for husdyr.

Husdyreigarar må sjå til at dyra ikke gjer frå seg på fellesareala (i tilfelle må dette fjernes med det same). Den som vel å ha husdyr, er pliktig å informere om dette til styret i sameiget.

Utendørs fellesarealer

Disse skal være til både glede og nytte for alle beboerne og besøkende. Etter bruk forlates de i samme stand som du selv ønsker å finne dem! Ballspill: tillates "med måte".

Eventuelle installasjoner/møblering på fellesarealene skal utføres i samråd med Sameiets styre og krever dettes godkjenning. Vedlikehold av slikt utstyr er Sameiets felles ansvar.

Styres godkjenning må innhentes for alle endringer som kan virke inn på byggenes fasader/utseende (antenner, skilt, m.v.).

Solskjerming: Type og utforming av slik skal være felles for alle boenheter. Sidesol-/vindskjerming (vertikal markise) på altan (altanenes kortside) må avtales med styret for samordning av farge/materiale. Fargen skal være lik for alle boenhetene.

Avfall:

Retningslinjer fra IHM (Indre Hordaland Miljøverk) skal etterleves. Det er container for matavfall, restavfall, papir, plast, glass og metall i boss-rommet. Obs: mindre mengder isopor legges i egen plastsekk. Større mengder må fraktes til Bjørke avfallsplass. Er gratis. Sørg for å holde boss-rommet så rent og ryddig som mulig.

Parkering:

Beboerne plikter å følge parkeringsbestemmelser og bruke kun tildelte plasser. Parkeringsplassene gjelder for egen bil, motorsykel/moped. Alle gjesteparkeringsplasser er merket. Disse skal bare brukes av besøkende, unntatt for kort av/påstigning/lessing/lossing. Beboerne plikter å informere besøkende om parkeringsforholdene.

Portåpnere: Disse er registrert på hver enkelt seksjon. Ved tap/misbruk meldes dette til Styret for Sameiet. Av sikkerhetshensyn må da både porten og samtlige åpnere programmeres om. Ta godt vare på portåpneren. Det er ikke lurt å la åpneren være lett synlig i bilen!

Garasjeport: Denne er svært trang. Kjør forsiktig. Skader eller påkjørsel på porten meldes styret. Sameiet kan da ha mulighet for å få dekket skaden gjennom forsikringen.

OBS : Ved strømbrydd kan porten åpnes manuelt. Se oppslag ved porten.

Sykkelparkering: Inntil nye retningslinjer foreligger bør sykler fortrinnsvis settes på egen parkeringsplass. Sykler kan ikke settes i ganger eller inngangspartier.

Heiser:

Det er inngått serviceavtale for drift/vedlikehold av disse. Husk at sand og småstein kan komme i dørsporene slik at dørene ikke løper fritt og derved kan skades. Beboerne kan støvsuge sporene ved ansamling av småstein o.a.

Ved heisstans: Se retningslinjer oppslått i heisene.

Sikkerhet

Alle inngangsdører er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler. Beboerne skal ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved hovedinngangsdøren. Dørselgere skal ikke slippes inn i byggene.

Vær spesielt oppmerksom ved inn- og utkjøring av garasjen!! (se avsnitt "parkering")

Alarmanlegg og brannsikkerhet:

Det vises til utlevert informasjonsperm (hvit perm) ved innflytting.

Boder (2 stk.) under store utetrapper:

Disponering av disse er enda ikke avklart.

Lagring i garasjen:

Er i utgangspunktet ikke ønsket, men bilutstyr, dekk , takstativ, samt sykler og sportsutstyr kan oppbevares på egen parkeringsplass under følgende forutsetninger:

Lagringen må ikke være til hinder for tilstøtende parkeringsplasser.

Kjøretøyet eller gjenstandene må ikke stikke ut i kjørebanelen.

Gass under trykk tillates ikke oppbevart i garasjen.

Brannfarlig materiale, "skrot", tillates ikke oppbevart i garasjen.

Montering av takholder (i betongtak) for oppbevaring av for eksempel ski-boks, avtales med styret for sameiet.

Skader:

Beboerne plikter å erstatte skader påført fellesarealer.

Skader som beboer anser å være under Sameiets ansvar meldes styret/styreleder, som vil behandle saken.

Skader innenfor leiligheten ansees å være beboers anliggende og ansvar. Ved skader på el-anlegg eller rør skal beboer benytte autorisert personell.

Endringer av husordensregler:

Kan bare gjøres av Sameiermøtet. Alminnelig flertall gjelder.

Reviderte Husordensregler for Sameiet vil gjelde etter Styrets godkjenning av endringer.

Overholdelse av husordensreglene:

Er beboers og deres familiers ansvar. Overtredelser bør tas opp internt . Ved urimelig husbråk skal politiet, og ikke styret, kontaktes.

Sanksjoner ved overtredelse Styret kan ved overtredelser gi skriftlig advarsel/pålegg om retting og/eller tilbakeføring av ulovlig utførte arbeider. Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter som er fastsatt i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.

Voss 20.02 2023.

Styret for Sameiet Sivlevegen 19

Bjørn Horne, styreleder
Ingrid Skaro, styremedlem
Trygve Hagatun, styremedlem
Brynjulf Tveit, styremedlem

Årsrekneskap 2024 Sameiet Sivlevegen 19

Resultatrekneskap
Balanse
Notar til rekneskapen

Org.nr.: 913 027 892

RESULTATREKNESKAP			
SAM E I E T S I V L E V E G E N 19			
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Innbetaling felleskostnader		1 189 551	914 254
Anna inntekt		17 600	15 200
Sum inntekter		1 207 151	929 454
Lønskostnad	1	122 785	100 408
Annan driftskostnad	1	1 163 481	754 327
Sum driftskostnader		1 286 265	854 735
Driftsresultat		-79 114	74 719
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Anna renteinntekt		6 222	4 368
Annan rentekostnad		0	18
Resultat av finansposter		6 222	4 350
Resultat		-72 892	79 069
Årsresultat	2	-72 892	79 069
OVERFØRING			
Avsett til annan egenkapital		0	79 069
Overføring frå annan eige kapital		72 892	0
Sum overføringar		-72 892	79 069
SAM E I E T S I V L E V E G E N 19			
SIDE 2			

BALANSE			
SAM E I E T S I V L E V E G E N 19			
E I G E D E L A R	Note	2024	2023
OMLØPSMIDDEL			
KRAV			
Kundekrav		0	800
Andre kortsiktige krav		1 074	0
Sum krav		1 074	800
Bankinnskott, kontantar og liknande		259 520	553 027
Sum omløpsmiddel		260 594	553 827
Sum eigedelar		260 594	553 827
E I G E N K A P I T A L O G G J E L D			
OPPTENT EIGENKAPITAL			
Annan egenkapital		222 392	295 284
Sum opptent egenkapital		222 392	295 284
Sum egenkapital	2	222 392	295 284
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 227	0
Skyldige offentlege avgifter		1 261	0
Anna kortsiktig gjeld	3	27 715	258 543
Sum kortsiktig gjeld		38 203	258 543
Sum gjeld		38 203	258 543
Sum egenkapital og gjeld		260 594	553 827
Voss, 10.03.2025			
Styret i Sameiet Sivlevegen 19			
Bjørn Fürstenberg Horne	Leif Trygve Hagatun	Grethe Larsen Røngen	
styreleiar	styremedlem	styremedlem	
SAM E I E T S I V L E V E G E N 19			
SIDE 3			

Rekneskapsprinsipp

Årsrekneskapen er sett opp i samsvar med rekneskapslova og NRS8, God regnskapsskikk for små foretak.

Note 1 Lønskostnader og ytingar, godtgjeringar til styret og revisor

Lønskostnader	2024	2023
Løningar	107 613	88 000
Arbeidsgjevaravgift	15 172	12 408
Andre ytingar	0	0
Sum	122 785	100 408

Det er utbetalt honorar til styret i året med kr 90 000.

REVISOR

Det kostnadsførte revisjonshonoraret for 2024 utgjør kr 13 750.

Note 2 Eigenkapital

	Annan eigenkapital	Sum eigenkapital
Per 01.01.2024	295 284	295 284
Årets resultat	0	0
Per 31.12.2024	295 284	295 284

Note 3 Forskot seksjonseigar

	2024
Seksjon 7 - For mykje innbetalt (januar 2025)	4 757
Seksjon 3 - For mykje innbetalt (januar 2025)	4 041
Seksjon 19 - For mykje innbetalt (januar 2025)	8 114
Seksjon 14 - For mykje innbetalt	14
Seksjon 15 - For mykje innbetalt	33
Sum	16 959

RESULTATREKNEskap - SPESIFIKASJON			
SAM E I E T S I V L E V E G E N 19			
		2024	2023
Innbetaling felleskostnader			
3201	Innbet seksj 1, G og H Rongen	-43 559	-41 184
3202	Innbetaling seksjon 2, I.J./T. Tveit	-43 559	-41 184
3203	Innbet seksj 3, A. Finne/ B. Tveit	-45 055	-42 600
3204	Innbet seksj 4, Reidar Fjellanger	-45 055	-42 600
3205	Innbetaling seksjon 5, M.Øvrebø/ A. Lille	-53 024	-50 124
3206	Innbetaling seksjon 6, C. Pugh	-53 024	-50 124
3207	Innbetaling seksjon 7, H./ I Skaro	-53 024	-50 124
3208	Innbetaling seksjon 8, L/ L. Skjervheim	-53 024	-50 124
3209	Innbetaling seksjon 9, A. Lara	-45 055	-42 600
3210	Innbetaling seksjon 10, G Schei	-45 055	-42 600
3211	Innbetaling seksjon 11, P.E./I. Bjørgo	-53 024	-50 124
3212	Innbetalt seksjon 12, Å. F. Kløve	-53 024	-50 124
3213	Innbetaling seksjon 13, O./S. Stalheim	-53 024	-50 124
3214	Innbetaling seksjon 14, A./H. Olsen	-53 024	-50 144
3215	Innbetaling seksjon 15, J.Jordalen	-49 036	-46 356
3216	Innbetaling seksjon 16, A./P.Henanger	-43 559	-41 186
3217	Innbetaling seksjon 17, T./O. Hagatun	-49 036	-46 356
3218	Innbetaling seksjon 18, M. Veka	-43 559	-41 184
3219	Innbetaling seksjon 19, B./S.A. Horne	-90 382	-85 392
3412	Innbetalt fond elbil-lading	-222 449	0
		-1 189 551	-914 254
Anna inntekt			
3600	Leieinntekt parkering, sameiet	-17 600	-15 200
		-17 600	-15 200
Lønskostnad			
5000	Lønn	17 613	3 000
5330	Godtgj. til styre	90 000	85 000
5400	Arbeidsgiveravgift	15 172	12 408
		122 785	100 408
Annan driftskostnad			
4510	Erstatning skader, egenandel	13 000	0
6340	Elektrisitet, fellesanlegg	169 828	232 992
6341	Kompensasjon el kraft	-13 227	-65 960
6360	Renhold (vask av fellesareal)	62 373	58 860
6365	Renhold (vask av vindu)	16 875	28 625
6370	Renhold (vask av matter)	8 350	7 880
6381	Renovasjon,ekstra tømning	14 175	14 230
6390	Div felleskostnad (smårep lokaler)	12 000	17 842
6391	Stell av bosrom, snørydding	2 327	28 571
6392	Snørydding	10 062	27 109
6520	Installasjon for elbil-lading	222 445	0
6542	Sandkasse	1 814	0
6560	Grøntanlegg (planter, krukker, gjødsel)	21 879	27 742
6600	Heis, reparasjon og vedlikehold	62 037	46 237
6601	Norsk Heiskontroll	0	21 113
SAM E I E T S I V L E V E G E N 19			SIDE 1

RESULTATREKNESKAP - SPESIFIKASJON			
SAM E I E T S I V L E V E G E N 19			
		2024	2023
6602	Sprinkleranlegg, kontroll og vedlikeh	42 705	15 338
6604	Port, vedlikehold	41 055	13 076
6606	El-fellesanlegg, kontroll	0	3 820
6607	Vedlikehold innvendig fellesareal	33 476	0
6608	Vedlikehold utvendig fellesareal	143 950	0
6609	Stikkontakter på fellesareal	23 790	0
6610	Service ventilasjonsanlegg	10 450	10 450
6614	Service el-anlegg, brann-anl.	12 802	0
6616	Varmtvanns-anlegg	0	8 320
6618	Tak, vedlikehold og kontroll	0	18 615
6700	Revisjonshonorar	13 750	13 200
6705	Regnskapshonorar	38 245	37 421
6800	Kontorrekvisita	69	0
7400	Kontingent huseierforeningen	2 130	1 990
7430	Gaver	2 004	1 000
7500	Forsikringspremie	83 276	75 581
7710	Styre- og fellesmøter (lokaler, mat)	1 558	1 911
7770	Bank- og kortgebyr	1 013	297
7790	Annen felleskostnad	1 803	600
7795	Breiband kollektivt, Get/ Voss Fiber	107 468	107 468
		1 163 481	754 327
Anna renteinntekt			
8051	Renteinntekt bankinnskudd	-6 222	-4 368
		-6 222	-4 368
Annan rentekostnad			
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	0	18
		0	18
Avsett til annen egenkapital			
8960	Overført til annen egenkapital	0	79 069
		0	79 069
Overføring fra annen eige kapital			
8961	Overført fra annen egenkapital	-72 892	0
		-72 892	0
SAM E I E T S I V L E V E G E N 19		S I D E 2	

BALANSE - SPESIFIKASJON			
SAM E I E T S I V L E V E G E N 19			
		2024	2023
Kundekrav			
1500	Kundefordringer	0	800
		0	800
Andre kortsiktige krav			
1392	Brikker til elbil-lading	1 074	0
		1 074	0
Bankinnskot, kontantar og liknande			
1920	Bankinnskudd 3530 26 94069	121 993	400 008
1925	Høgrentekonto 3626.42.22707	137 527	153 019
		259 520	553 027
Annan egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-222 392	-295 284
		-222 392	-295 284
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-9 227	0
		-9 227	0
Skyldige offentlege avgifter			
2770	Skyldig/betalt arbeidsgiveravgift	-1 261	0
		-1 261	0
Anna kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-16 959	-7 727
2901	Depositum	-1 800	-1 500
2960	Påløpt kostnad og forskuddsbet. inntekt	-8 956	-26 867
2992	Fond el-billading	0	-222 449
		-27 715	-258 543
SAM E I E T S I V L E V E G E N 19		S I D E 1	

Saldobalanse

Klient Sameiet Sivlevegen 19
Org.nr 913 027 892

Kontonr	Kontobetegnelse	Foreløpig 2024	Oppgjørsposter 2024	Endelig 2024
1392	Brikker til elbil-lading	1 074,00	0,00	1 074,00
1920	Bankinnskudd 3530 26 94069	121 993,38	0,00	121 993,38
1925	Høgrentekonto 3626.42.22707	137 527,00	0,00	137 527,00
2050	Annen egenkapital	-295 283,87	72 892,02	-222 391,85
2400	Leverandørgjeld	-9 226,88	0,00	-9 226,88
2770	Skyldig/betalt arbeidsgiveravgift	-1 261,00	0,00	-1 261,00
2900	Forskudd fra kunder	-16 959,00	0,00	-16 959,00
2901	Depositum	-1 800,00	0,00	-1 800,00
2960	Påløpt kostnad og forskuddsbet. inntekt	-8 955,65	0,00	-8 955,65
3201	Innbet seksj 1, G og H Rongen	-43 559,00	0,00	-43 559,00
3202	Innbetaling seksjon 2, I.J./T. Tveit	-43 559,00	0,00	-43 559,00
3203	Innbet seksj 3, A. Finne/ B. Tveit	-45 055,00	0,00	-45 055,00
3204	Innbet seksj 4, Reidar Fjellanger	-45 055,00	0,00	-45 055,00
3205	Innbetaling seksjon 5, M.Øvrebo/A. Lille	-53 024,00	0,00	-53 024,00
3206	Innbetaling seksjon 6, C. Pugh	-53 024,00	0,00	-53 024,00
3207	Innbetaling seksjon 7, H./I Skaro	-53 024,00	0,00	-53 024,00
3208	Innbetaling seksjon 8, L./L. Skjervheim	-53 024,00	0,00	-53 024,00
3209	Innbetaling seksjon 9, A. Lara	-45 055,00	0,00	-45 055,00
3210	Innbetaling seksjon 10, G Schei	-45 055,00	0,00	-45 055,00
3211	Innbetaling seksjon 11, P.E./I. Bjørgo	-53 024,00	0,00	-53 024,00
3212	Innbetalt seksjon 12, Å. F. Kløve	-53 024,00	0,00	-53 024,00
3213	Innbetaling sekjson 13, O./S. Stalheim	-53 024,00	0,00	-53 024,00
3214	Innbetaling seksjon 14, A./H. Olsen	-53 024,00	0,00	-53 024,00
3215	Innbetaling seksjon 15, J.Jordalen	-49 036,00	0,00	-49 036,00
3216	Innbetaling seksjon 16, A./P.Henanger	-43 559,00	0,00	-43 559,00
3217	Innbetaling seksjon 17, T./O. Hagatun	-49 036,00	0,00	-49 036,00
3218	Innbetaling seksjon 18, M. Veka	-43 559,00	0,00	-43 559,00
3219	Innbetaling seksjon 19, B./S.A. Horne	-90 382,00	0,00	-90 382,00
3412	Innbetalt fond elbil-lading	-222 449,00	0,00	-222 449,00
3600	Leieinntekt parkering, sameiet	-17 600,00	0,00	-17 600,00
4510	Erstatning skader, egenandel	13 000,00	0,00	13 000,00
5000	Lønn	17 612,50	0,00	17 612,50
5330	Godtgj. til styre	90 000,00	0,00	90 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	15 172,00	0,00	15 172,00
6340	Elektrisitet, fellesanlegg	169 827,50	0,00	169 827,50
6341	Kompensasjon el kraft	-13 227,26	0,00	-13 227,26
6360	Renhold (vask av fellesareal)	62 372,76	0,00	62 372,76
6365	Renhold (vask av vindu)	16 875,00	0,00	16 875,00
6370	Renhold (vask av matter)	8 350,20	0,00	8 350,20
6381	Renovasjon,ekstra tømming	14 175,00	0,00	14 175,00
6390	Div felleskostnad (smårep lokaler)	12 000,06	0,00	12 000,06
6391	Stell av bosrom, snørydding	2 327,38	0,00	2 327,38
6392	Snørydding	10 062,38	0,00	10 062,38
6520	Installasjon for elbil-lading	222 445,00	0,00	222 445,00
6542	Sandkasse	1 814,00	0,00	1 814,00
6560	Grøntanlegg (planter, krukker, gjødsel)	21 879,21	0,00	21 879,21
6600	Heis, reparasjon og vedlikehold	62 037,00	0,00	62 037,00
6602	Sprinkleranlegg, kontroll og vedlikeh	42 704,75	0,00	42 704,75
6604	Port, vedlikehold	41 055,45	0,00	41 055,45
6607	Vedlikehold innvendig fellesareal	33 476,00	0,00	33 476,00
6608	Vedlikehold utvendig fellesareal	143 949,63	0,00	143 949,63
6609	Stikkontaktar på fellesareal	23 789,76	0,00	23 789,76
6610	Service ventilasjonsanlegg	10 450,00	0,00	10 450,00
6614	Service el-anlegg, brann-anl.	12 802,00	0,00	12 802,00
6700	Revisjonshonorar	13 750,00	0,00	13 750,00
6705	Regnskapshonorar	38 245,00	0,00	38 245,00
6800	Kontorrekvisita	69,00	0,00	69,00

Kontonr	Kontobetegnelse	Foreløpig 2024	Oppgjørsposter 2024	Endelig 2024
7400	Kontingent huseierforeningen	2 130,00	0,00	2 130,00
7430	Gaver	2 003,90	0,00	2 003,90
7500	Forsikringspremie	83 276,00	0,00	83 276,00
7710	Styre- og fellesmøter (lokaler, mat)	1 557,50	0,00	1 557,50
7770	Bank- og kortgebyr	1 013,00	0,00	1 013,00
7790	Annen felleskostnad	1 802,50	0,00	1 802,50
7795	Breiband kollektivt, Get/ Voss Fiber	107 467,80	0,00	107 467,80
8051	Renteinntekt bankinnskudd	-6 222,00	0,00	-6 222,00
8961	Overført frå annan egenkapital	0,00	-72 892,02	-72 892,02
		0,00	0,00	0,00

Sammendrag

1000	- 1960	260 594,38	0,00	260 594,38
2000	- 2998	-333 486,40	72 892,02	-260 594,38
3000	- 3990	-1 207 151,00	0,00	-1 207 151,00
4000	- 4510	13 000,00	0,00	13 000,00
5000	- 5990	122 784,50	0,00	122 784,50
6000	- 6940	951 229,82	0,00	951 229,82
7000	- 7830	199 250,70	0,00	199 250,70
8050	- 8990	-6 222,00	-72 892,02	-79 114,02
		0,00	0,00	0,00

Posterhinger

Klient	Sameiet Sivlevegen 19
Fødsels-/org.nr	913 027 892

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Disponeringer				
D7 Disponeringer				
31.12.2024	Disponering av resultat	72 892,02	2050 Annen egenkapital	8961 Overført frå annan eigenkapital

Vi bekrefter herved at ovennevnte poster er utført på bakgrunn av instruks fra oss.

Voss, 24.02.2025

Bjørn Fürstenberg Horne

Foretaksnummer 913 027 892

Tirsdag 29. april klokken 18.00

På Park Hotel Vossevangen

Dagsorden:Konstituering

- Godkjenning av innkalling. Innkallingen ble godkjent.
- Antall Fremmøtte 22 (Antall seksjoner representert, 18 seksjoner). Har fullmakt i fra Reidar Fjellanger.
- Valg av møteleder. Bjørn Horne valgt.
- Valg av referent / protokollfører. Grethe Rongen. E. Valg av protokollunderskriver. Anita Instebø Henanger. F. Valg av tellekorps. Charles Pugh og Harald Rongen. G. Godkjenning av dagsorden. Den er godkjent.

Saker til behandling:

1. Styrets årsberetning. Styreleder la frem årsberetningen for 2024. Ingen bemerkninger til årsberetningen. Den ble godkjent.
2. Regnskap for 2024 med revisjonsberetning.

Sum inntekter	Kr. 1.207.151,-
Sum utgifter	Kr. 1.286.265,-

Det gir et driftsresultat på minus Kr. 79.069.-

Sum egenkapital Kr. 222.392,- som er over det egenkapitalmålet som sameiet tidligere har satt på kr. 150.000,-. Likviditeten er god.

Sum egenkapital og gjeld Kr. 260.594.-

3. Godtgjørsle til revisor og styret.
Godtgjørelse til revisor ble gjort opp etter regning. Utgjør kr 13.750.- for 2024. Godkjent.
4. Styrehonorar
Godtgjørelse til styret utgjør kr 20.000.- per styremedlem og kr 30.000.- til styreleder for 2024. Vedtatt. I tillegg har styreleder skrevet timer for kr 24.412.- i tillegg til styreleder honoraret. Tas til etterretning.
5. Vi stemmer over at vi vil gå i fra 3 til 4 styremedlemmer. 17 stemmer ja og 2 stemmer nei.
6. Valg av styreleder Peder Henanger fikk 10 stemmer Bjørn Horne fikk 9 stemmer. Peder Henanger valgt som ny styreformann for 1 år.
7. Valg av nye styremedlemmer.
Nye styremedlemmer ble Peer Bjørge og Margretha Veka, valgt for 2 år.

by

Styret er pr. 29.04.2025:

Styreleder:	Peder Henanger	valgt for 1 år.
Styremedlem	Grethe Rongen	valgt for 1 år. Står på valg i 2026.
Styremedlem:	Margretha Veka	valgt for 2år.
Styremedlem:	Peer Bjørgo	valgt for 2 år.

8. Vedta vedlikeholdsplan for 2025. Den ble godkjent og vedtatt.

Den formelle delen av årsmøtet ble avsluttet ca.kl. 19.15.

Referat skriver: Grethe Rongen

Godkjenning av referatet:

Dato: 8/7-25

Anita Instebø Henanger

Protokollunderskriver

Bjørn Fårstenberg Horne

Møteleder



O.L. Tvilde A/S
Uttrågata 35
5700 VOSS

Referanse 15/00555-9
Dato 07.10.2016

Ferdigattest - Sivlevegen 15 - 19 - Gnr./bnr. 47/76

Vi syner til byggeløyve datert 08.11.11 og søknad om ferdigattest motteken 05.10.16.

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr
ANSVSØKER	KL 1	OL Tvilde AS	
ANSVPRO:	ARKITEKTUR, KL 2	OL Tvilde AS	970 920 463
ANSVPRO:	OVERORDNA PROSJEKTERING AV TILTAKET KL 2, UNNTATT ARKITEKTUR OG KONSTRUKSJONTEKNIKK	Montasjekompagniet AS	976 257 979
UAVHKPR:	GEOTEKNIKK, KL 2	Siv Ing Bjarte Fyllingen AS	935 600 189
ANSVPRO:	KONSTRUKSJONSTEKNIKK KL 2	Siv Ing Bjarte Fyllingen AS	935 600 189
ANSVPRO:	BRANNKONSEPT KL 2.	Sweco Norge AS	967032271
UAVHKPR:	BRANNKONSEPT KL 2	ResQ AS	981616677
ANSVPRO:	SANITÆR OG VARME KL 2	B. Fondenæs AS	954623718
ANSVPRO:	SPRINKLERANLEGG KL 2	Tore Eide A/S	933233178
ANSVPRO:	VENTILASJON – KLIMAINSTALLASJONAR KL 1	Ventilasjon Varme Teknisk AS	986852603
ANSVPRO:	PROSJEKTERING AV LØFTEINNRETNINGER	HK-Service AS	836621540
ANSVUTF:	OVERORDNA UTFØRELSE, KL 2	Montasjekompagniet AS	970920463
ANSVUTF:	GRUNN- OG TERRENGARBEID, KL 2	Flage Maskin as	983 389 627
ANSVUTF:	TAKTEKKINGSARBEID KL 2	Køning & Næsse AS	880964992
ANSVUTF:	BRANNALARM OG NØDLYS KL 2	Sæterdal Elektro AS	982396220
ANSVUTF:	SANITÆR, VARME OG SPRINKLER KL 2	B. Fondenæs AS	954623718
ANSVUTF:	VENTILASJON – KLIMAINSTALLASJONAR KL 1	Ventilasjon Varme Teknisk AS	986852603
ANSVUTF:	INSTALLASJON AV LØFTEINNRETNINGER	HK-Service AS	836621540

Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er



føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova (pbl.).

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

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

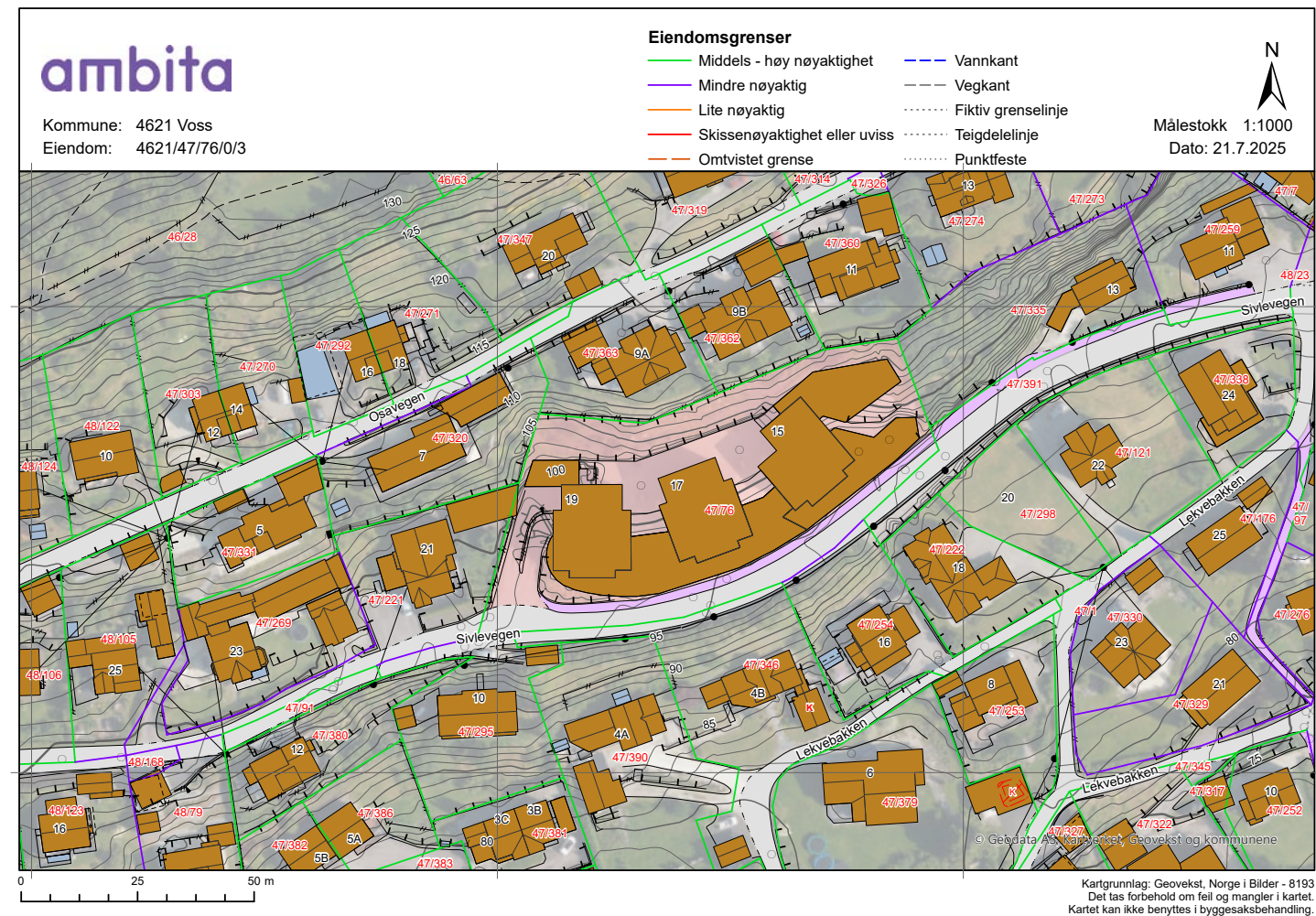
Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

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

Med helsing
Voss kommune
Byggesak

Stefan Karlstrøm

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur



Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy



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 eignedom (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-antennor 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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.

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.

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

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sivlevegen 19
5704 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Telefon: 481 95 495
E-post: vegard.fjose@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre