

aktiv.







Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig /

## 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 6 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 40 921,-  
**Omkostn.:** Kr 152 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 193 271,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 571,-  
**Selger:** Øystein Rasdal  
Britt Marie Rasdal  
Henning Rasdal

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total** 102/107 kvm  
**Tomtstr.:** 2714.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 48, bnr. 100  
**Snr.** 17  
**Oppdragsnr.:** 1507250005

Romslig 3-R hjørneleilighet med rikelig lysinnslipp | 15 m<sup>2</sup> veranda med gode sol- og utsiktsforhold | Garasje og heis!

Sjelden mulighet i attraktive Olavs Park. Fra leiligheten er det et par minutters gange til smørøyet av sentrum av Voss. Her finner du et rikt utvalg av butikker, kaféer og serveringssteder. Det er også kort gangavstand til knutepunktet hvor du finner Voss Gondol.

Leiligheten har en fin hjørneplassering i byggets 2.etg. Du får her rikelig med lysinnslipp og en flott utsikt. Med sine 102 kvm får du en romslig leilighet med store rom som er enkle å innrede. Fra stuen er det utgang til sørvestvendt veranda med ettermiddagssol. Kjøkkenet er praktisk plassert innenfor spisestuen. Leiligheten har et helfliset bad i tillegg til separat wc-rom. Det er to gode soverom i leiligheten og en innvendig bod. Det medfølger 1.stk p-plass i garasje og 1stk bod i garasjekjeller.

Velkommen til Olavs park!

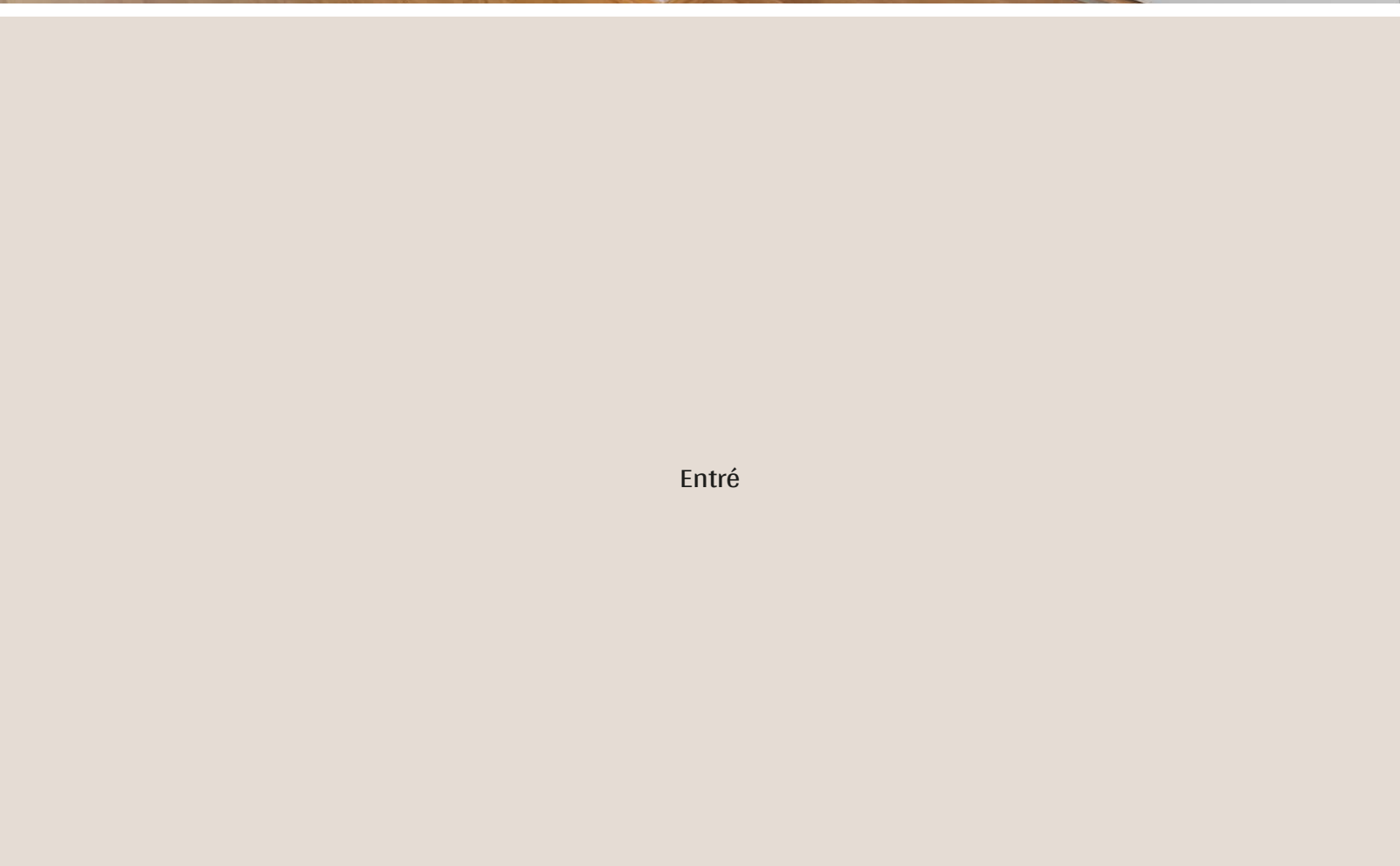


# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	32
Nabolagsprofil .....	46
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	62
Energiattest .....	65
Forbrukerinformasjon .....	132
Budskjema .....	133



Det er en romslig entré med plass til yttertøy og sko.



Entré













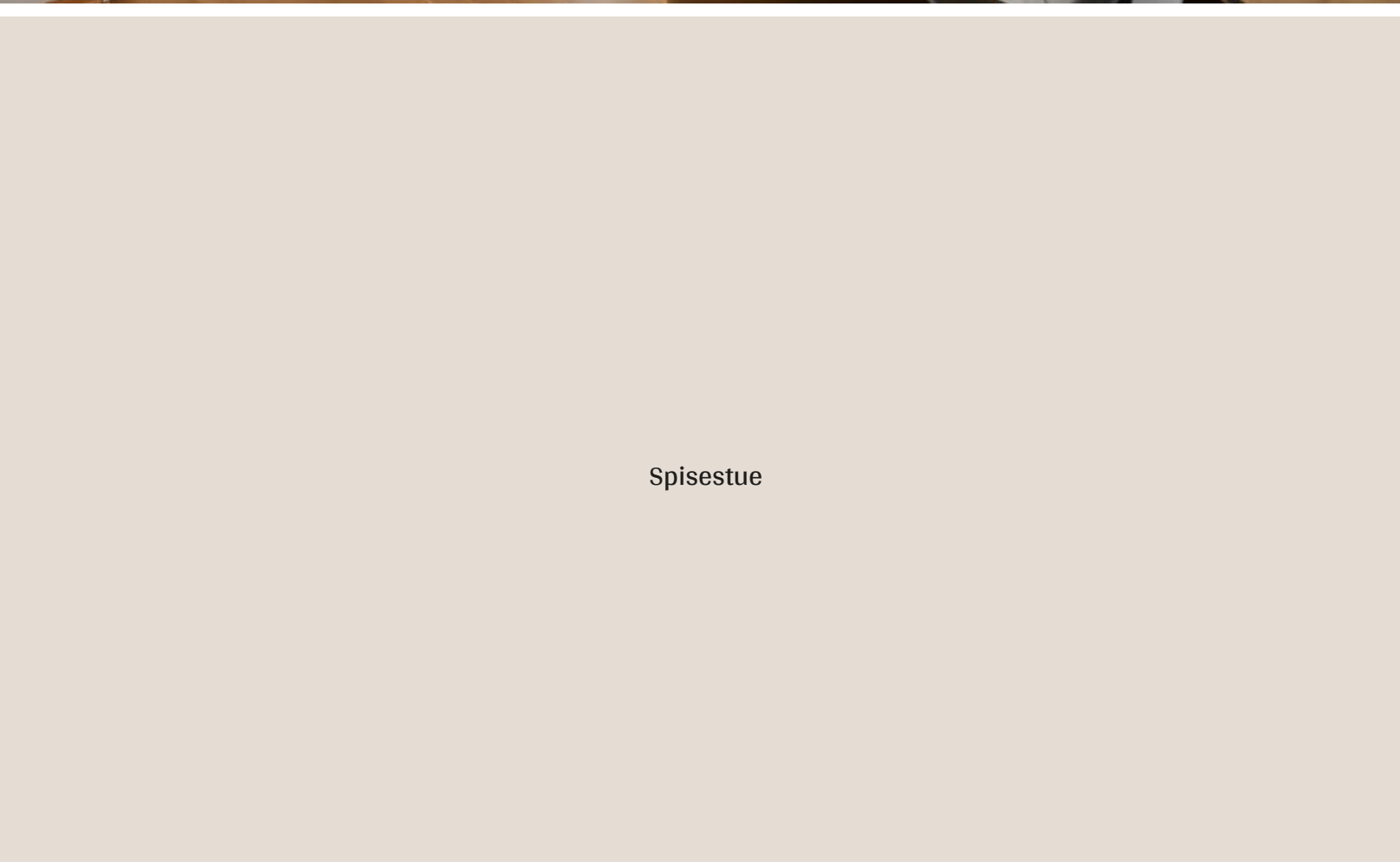


Fra stuen er det adgang til spiseplads.





Spisestue



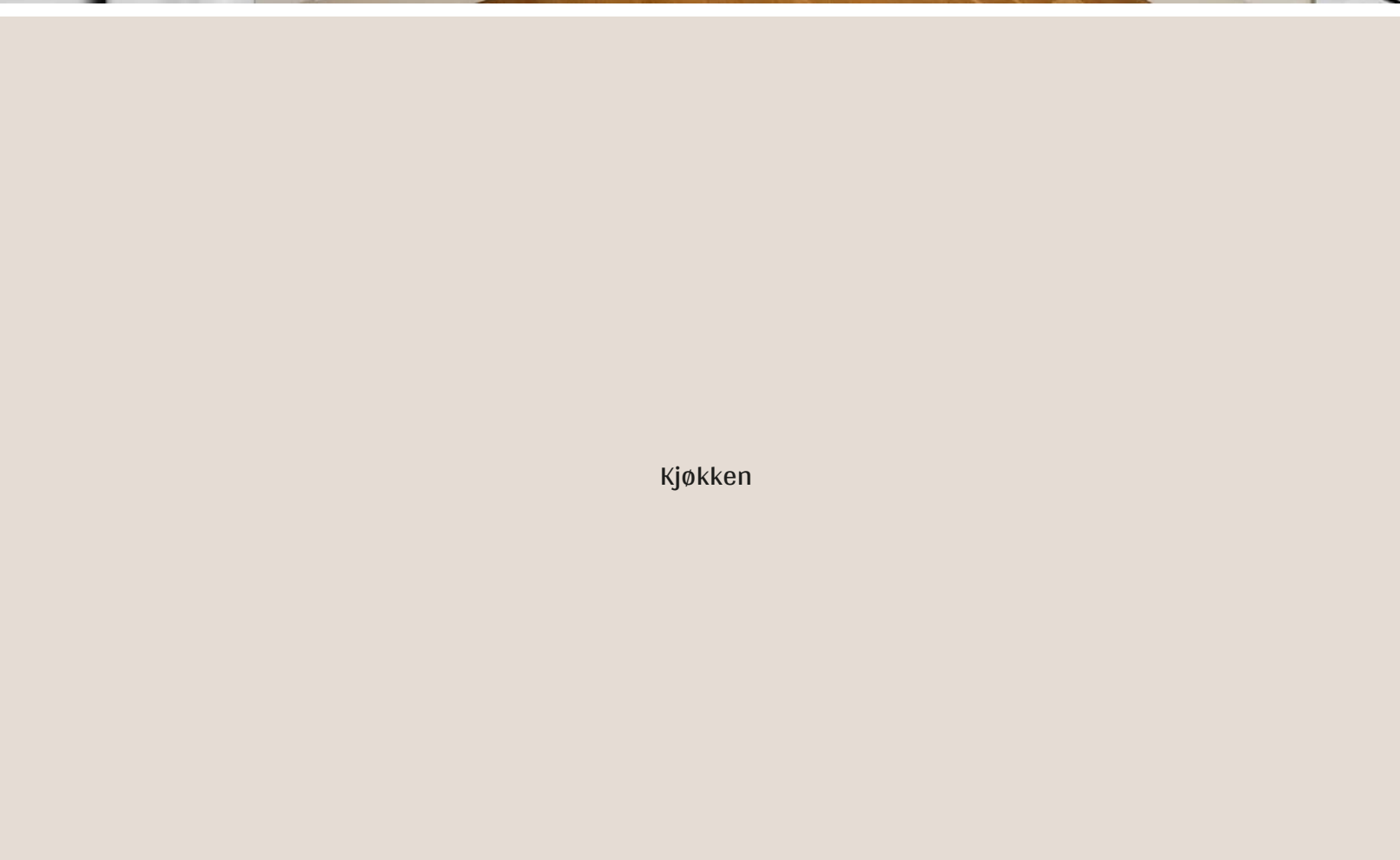
Spisestue







Det er godt med skap- og benkeplass.



Kjøkken





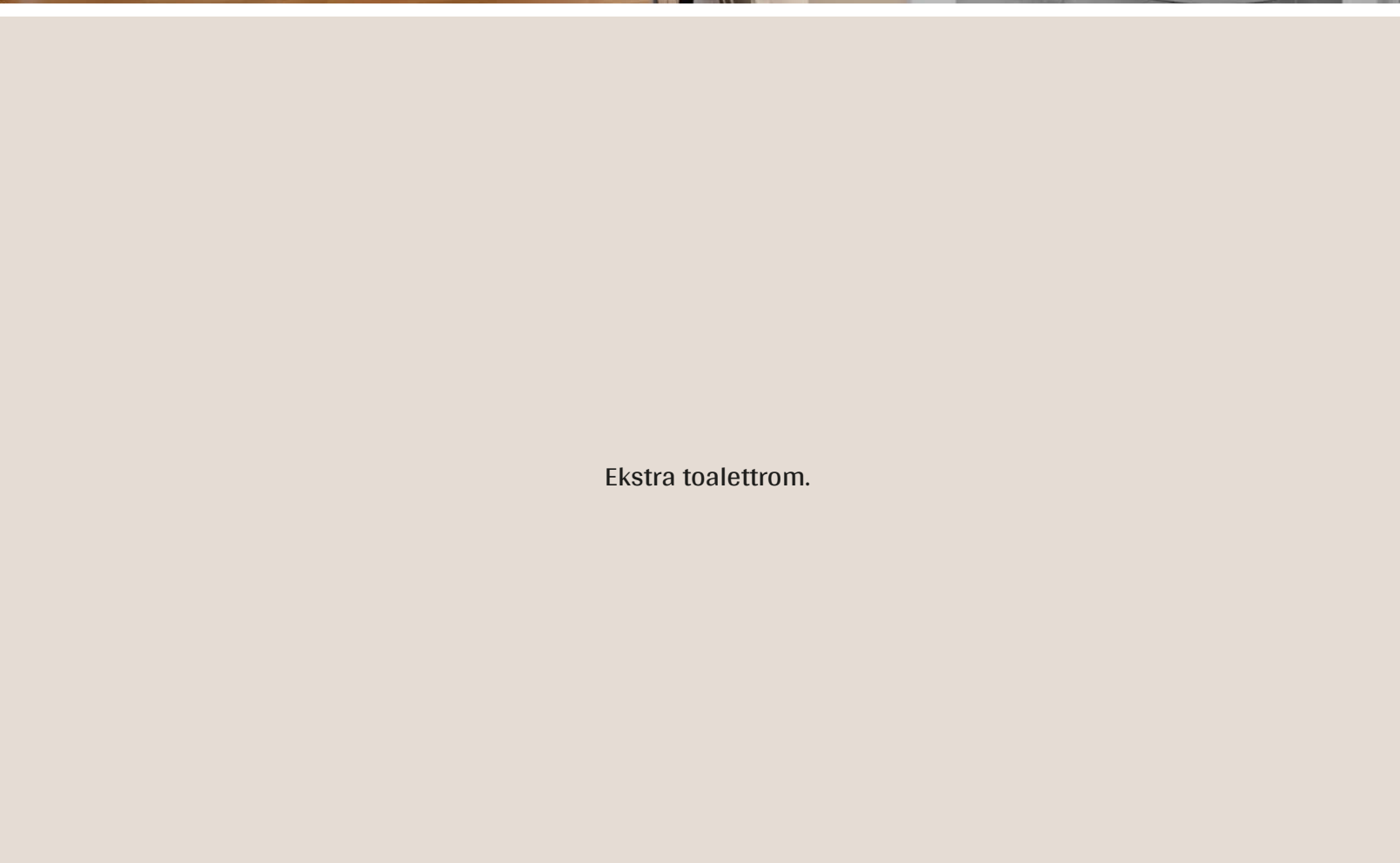


Helfiset bad med varme i gulv. Opplegg for vaskemaskin og vvb er praktisk plassert bak skyvedør.

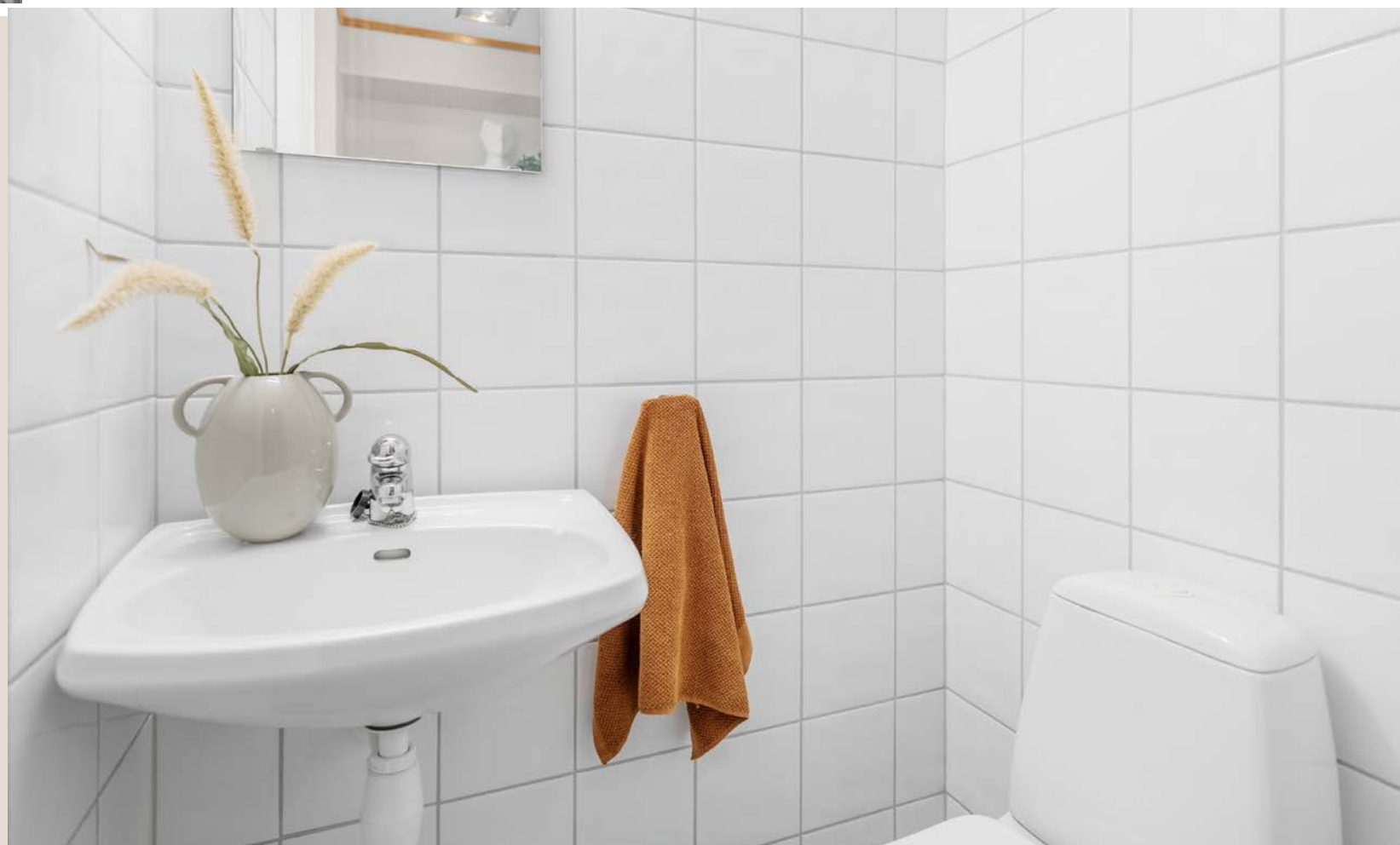




Toalettrom.



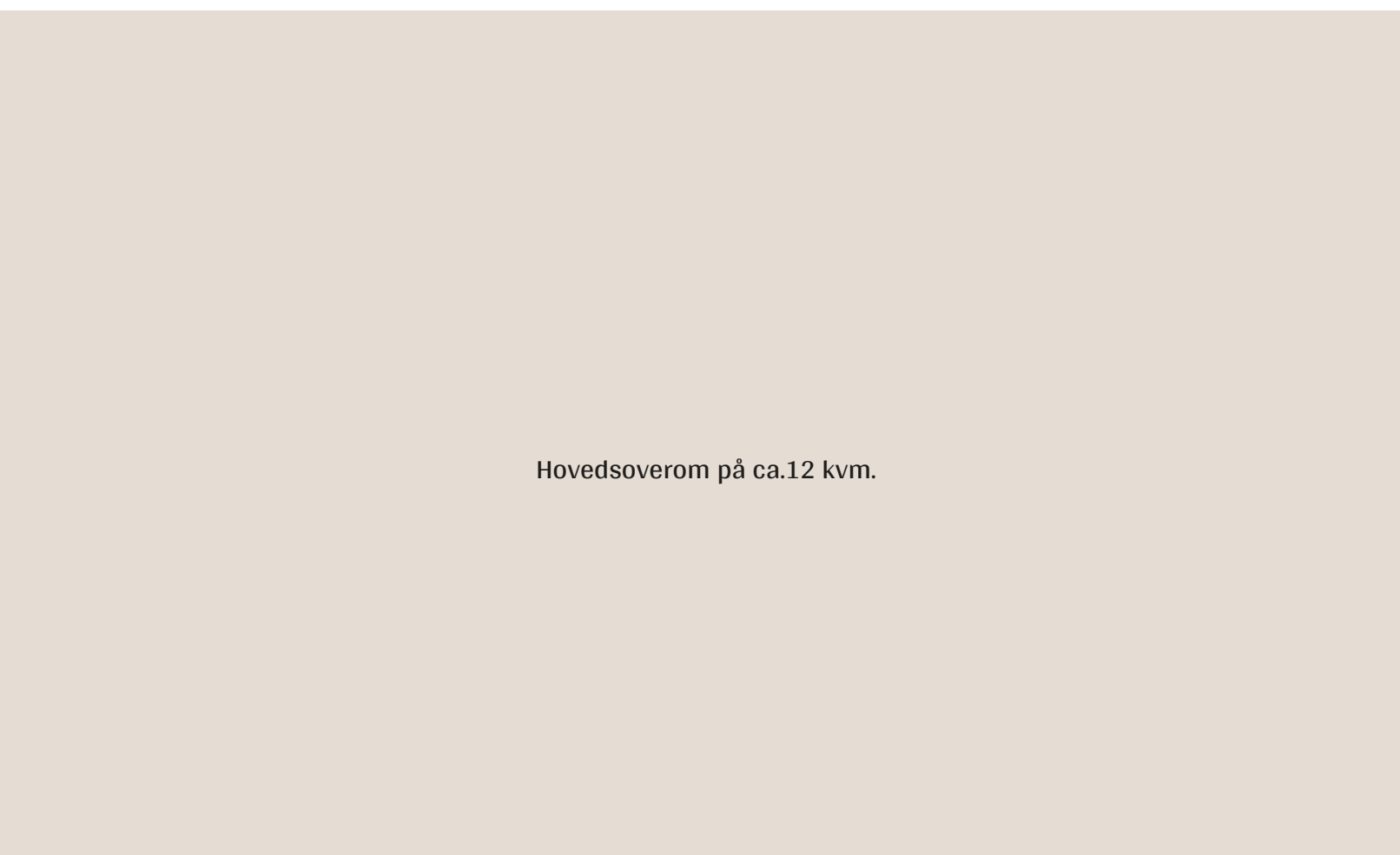
Ekstra toalettrom.







Hovedsoverom



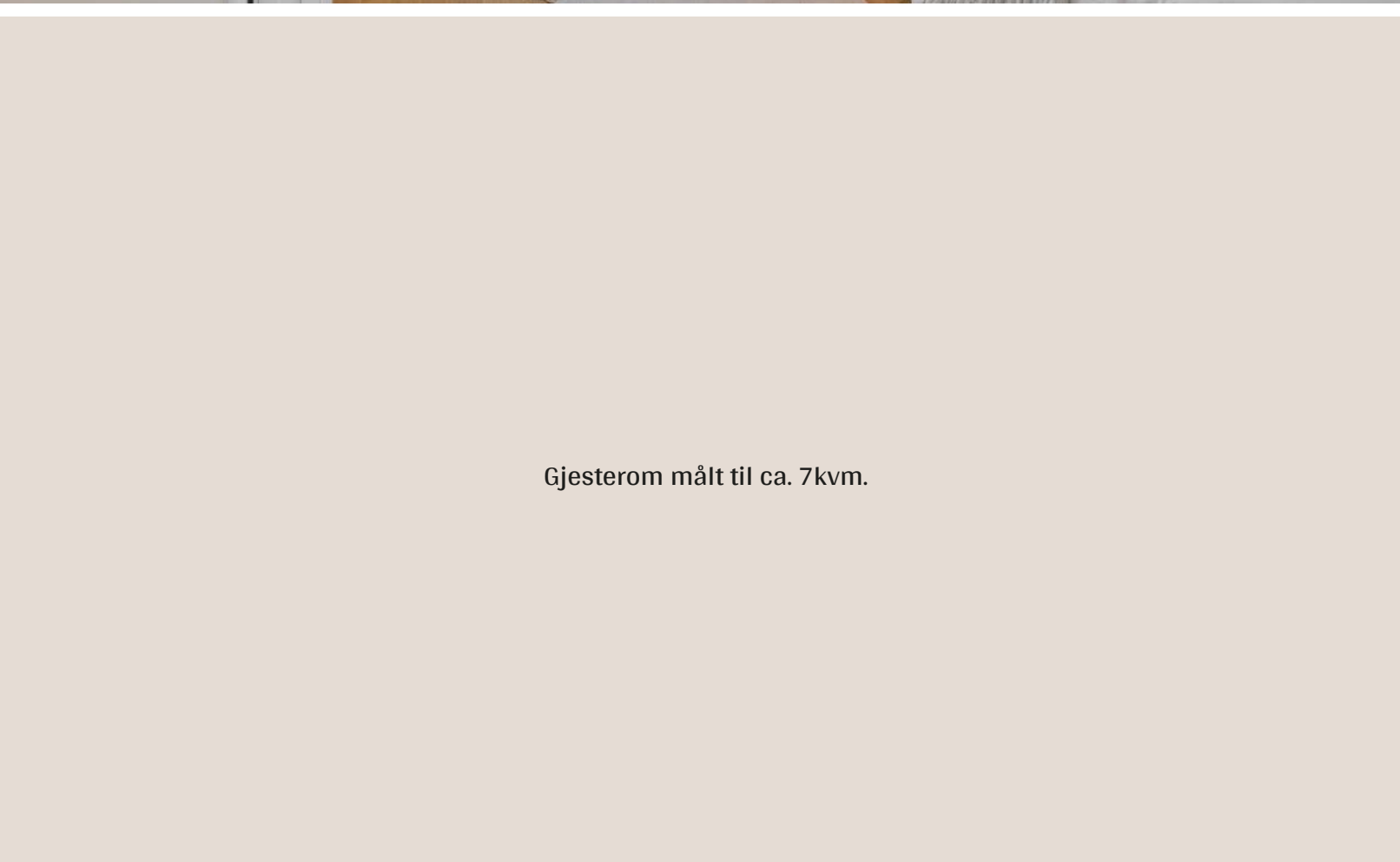
Hovedsoverom på ca.12 kvm.







Gjesterom.



Gjesterom målt til ca. 7kvm.







Bod ved gjesterom.





Leiligheten disponerer parkeringsplassen i midten av bildet.



Ekstern bod i garasjekjeller er like innenfor parkeringsplassen.



# Plantegning

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

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





**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: 102 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 107 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod i kjeller (5,2kvm).

#### 1. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup> Soverom 1 (7,1kvm), soverom 2 (12,6kvm), bod (4,1kvm), toalettrom (1,2kvm), bad (8,8kvm), stue (36,4kvm), spisestue (11,1kvm), kjøkken (7kvm), entre/gang (10kvm).

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

15 m<sup>2</sup> Sør-vestvendt hjørne-balkong på 15 kvm.

Arealet er overbygd.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940-2023 er nyttet som grunnlag for arealberegningen.

Takhøyde er målt til 2,43 meter. Himling er senket i enkelte rom til fordel for skjulte ventilasjonskanaler.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2714.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen er plassert i lett skrånende terreng mot sør-vest. Uteområdet er tildekket av snør på

befaringsdagen og fører til en begrenset oversikt. Asfaltert innkjørsel med gjesteparkering på vest-side av konstruksjonen. Egen parkering i kjeller. Området rundt er i hovedsak bestående av andre eiendommer.

Det gjøres oppmerksom på at tomtearealet på 2 714 kvm ikke tilhører leiligheten, men sameiet.

### Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet i et svært populært sameie. Om du bosetter deg i Olavs Park kan man si at du bor på Vangen uten at du bor på Vangen. Med dette menes at tilkomst og avstand til hjertet av sentrum er svært kort, men samtidig er du tilbaketrukket slik at du slipper støy og kjas fra sentrum.

Til Vangen bruker du ca. 2 minutter om du tar bena fatt. Her har du med andre ord gangavstand til det meste uten at du er avhengig av bil. Sentrum av Voss har et rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg er det mange koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser. Hvert år arrangeres det små og store begivenheter i Sentrum. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen og flere til. Det arrangeres også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske opplevelser i "gamle kinoen". Filmopplevelser får du i en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner du også bibliotek.

I enden av sentrum finner du knutepunktet på Voss med bussforbindelser, Bergensbanen til Oslo og Bergen, og sist, men ikke minst, Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på

knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning. Sommerstid er det flere fine turstier på toppen.

Er du glad i tur- og rekreasjon har du flere fine turmuligheter. Fra eiendommen kan du gå en fin rundtur opp Rognsbakken, videre opp til Mølstertunet og ned igjen til Nedre Mølster. Har du lyst på litt større utfordringer kan du fra Mølster gå stien opp til Hangurstoppen hvor du blir belønnet med flott utsikt over Voss og omkringliggende fjell. En annen tur som også er fin både sommer og vinter er å gå ned til Prestegardsmoen. Her har du mange fine turstier i lett terreng som passer for alle. På varme sommerdager er det fint å ta seg en dukkert i Vangsvatnet. Ønsker du å ta deg en dukkert året rundt er det kort vei til det populære Vossabadet.

Kort oppsummert er dette en perfekt beliggenhet for deg som ønsker trygt og godt i sentrum med kort gangavstand til alt. Velkommen!

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger,

tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Endeleilighet i 2. etasje.

Bærende konstruksjon og etasjeskille i betong. Utvendig fasade består av en kombinasjon av teglstein og trekledning. Innvendige delevegger er oppført i bindingsverk av stål med behandlet gips som overflate. Vinduer i to-lags isolerglass er montert i vegggliv.

Det er er ikke fremlagt beskrivelser av oppbyggingen av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Utover hullboring ved våtrom er det ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra undertegnede sin beskrivelse.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, spisestue, kjøkken, veranda, bad, ekstra toalettrom, to soverom og en innvendig bod. Det medfølger 1.stk



parkeringsplass i garasje og 1.stk sportsbod i garasjekjeller.

### Standard

Velkommen til attraktive Olavs Park. Leiligheten har en flott plassering på hjørne i byggets 2.etasje som gjør at du her får en flott utsikt og rikelig med naturlig lysinnslipp fra tre sider. Det er selvsagt heis i bygget slik at du kommer deg tørrskodd og enkelt fra garasjeplassen din og opp til leiligheten. Felles gangareal rengjøres av innleid rengjøringsbyrå i regi av sameiet. Gangarealene er pent pyntet med historiske bilder fra Voss.

Det første som møter deg når du entrer leiligheten er en romslig entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Gjennomgående i leiligheten er det 3-stavs parkett på gulv.

Fra inngangsparti/entré er går vi videre inn i stuen. Stuen er lys og luftig. Den måler ca. 36 kvm og har gode muligheter for å innrede med flere ulike soner. Fra stuen har du adkomst ut på en overbygd veranda på 15 kvm. Verandaen er sør-vest vendt med gode sol- og utsiktsforhold. Her kan du innrede med flere soner med utemøbler.

Fra stuen kan du gå videre inn i spisestuen. Her kan du innrede med spisebord med plass til familie og venner. Spisestuen er adskilt fra kjøkkenet med skyvedør. På kjøkken har du godt med skap- og benkeplass. Det er benkeplate i laminat og fliser mellom over og underskap. Det er hvitevarer i nisje. Også fra kjøkkenet er det godt med naturlig lysinnslipp.

Leiligheten har et bad og et toalettrom. På badet er det baderomsmøbel, dusjnise, toalett, vvb og

opplegg for vaskemaskin. Vvb og opplegg for vaskemaskin er praktisk plassert bak skyvedør. På gulv og vegger er det fliser med underliggende varmekabler. Toalettrommet er utstyrt med toalett og servant.

Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet måler ca. 12 kvm og kan romme en stor seng og ønsket garderobeløsning. Gjesterommet måler ca. 7 kvm og her kan du romme en enkelt seng. Fra gjesterommet har du adkomst til bod med god lagringsplass.

Ellers disponerer leiligheten en ekstern bod samt parkering i felles garasjekjeller.

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:

1.1.1 Bad - Overflate vegger og himling: Sprekk i flis. Skruehull i flis. Løs dusjgarnityr. Missfarger i silikonfug. Rennmerker under uttak for varmtvannstank. Bom og hulrom under fliser. Lekkasje fra avløp under servant. Utbedring blir anbefalt.

1.1.2 Bad - Overflate gulv: Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldige utvalgte punkt. Ujevnheter i overflaten kan ikke utelukkes. Antall sluker på bad: 3. Lokalt fall rundt sluker er målt til ca. 1:50 i en diameter på 50 cm. Fra sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 1 cm høydeforskjell. Dette tilfredsstillende ikke kravene som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 97).

Bom/hulrom er registrert under enkelte fliser. Sprekker i fug. Misfarger i silikonfug. Silikonfug mangler vedheft til underlaget i enkelte områder.

1.1.3 Bad - Membran, tettesjikt og sluk: Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av alder. Tilstand på tettesjikt er ikke kontrollerbart, og alder blir nyttet som grunnlag for valg av tilstandsgrad. Levetid på membran under flis er 10-20 år. Tettesjiktet er 20 år og har en usikker gjenværende restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Hullboring viser at isolasjon i vegg er tørr. Dette kan ha med minimal bruk å gjøre. En hyppigere bruk av våtrommet kan fremprovosere eventuelle lekkasjeområder. På grunn av smuss og groing i sluk er det vanskelig å vurdere om membranen er forankret til sluk under slukets klemring. Nærmere undersøkelse blir anbefalt.

2.1 Kjøkken: Sår og fuktskader i gulvoverflate ved kjøleskap. Løst avløpsnett under vask. Sprekk i silikonfug i overgang mellom benkeplate og vegg. Hjemmelshaver opplyser om tidligere lekkasje som ble utbedret av autorisert rørlegger høsten 2023. Dette er trolig årsaken til fuktskjolder i kjøkkenskrog.

3.1 Andre rom: Slitasje, hakk, riper og misfarger på overflater. Avvik ift. trinnfri sone til balkong og bad. Anbefaler en eventuell budgiver til å utføre grundig kontroll av innvendige overflater. Enkelte overflater har fått ny overflatebehandling i ettertid av befaring. Vær oppmerksom på maling-gris og malingen sin dekningsgrad. Vær obs på eventuelle malingrester på overflater, stikkontakter, brytere og listverker. Gjør oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull/skjolder i overflater der bilde,

hyller og møblement har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje/misfarger/riper og lignede der møblement har vært plassert. Slike avvik blir regnet som normalt.

4.1 Vinduer og ytterdører: Avskallet overflatebehandling på utvendige trekarmer. Fukt i treverk. Svelling i inv. foring stue. Løst dørhåndtak på ytterdør har ført til skade i dørblad. Manglende fallforhold på utvendige beslag. På grunn av alder er ikke pakninger like tette og energieffektive som før. Manglende vedlikehold. Maling, smøring, vask og justering blir anbefalt sammen med utbedring av nevnte avvik.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende: Bom/hulrom under fliser. Løse fliser og manglende fug. Svakt fallforhold til sluk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: Stoppekran er enkelt funksjonstestet. Kran sitter fast på befaringsdagen. I tillegg er den ikke merket. Lekkasje er registrert i avløp under servant på bad. Løst avløp under kjøkkenvask kan med fordel forankres til vegg/skrog for å unngå lekkasje. Servanter og kjøkkenvask har treg avrenning ift. tappepunkt sin kapasitet.

6.2 Varmtvannsbereider: Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan være en konsekvens av videre bruk sammen med en usikker gjenværende restlevetid. Rennmerker på vegg under ut- og inntaket av vann.

6.3 Ventilasjon: Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av manglende ventil på inv. bod. Mangelen er ei strid



med kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Forhold som har fått TG3:  
Det er ingen forhold som er vurdert til tilstandsgrad 3.

#### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **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**

Tv-anlegg/bredbånd er inkludert i felleskostnader.

#### **Parkering**

1.stk parkeringsplass i garasjeanlegg følger leiligheten.  
Gjesteparkering utendørs.

#### **Forsikringsselskap**

TRYG FORSIKRING

#### **Polisenummer**

6647588

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

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.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen

selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## Energi

#### **Oppvarming**

Oppvarming skjer via:  
- Varmekabler på bad.  
- Panelovner ellers.

#### **Info strømforbruk**

Eiendommen selges som dødsbo og årlig strømforbruk har derfor ikke vært mulig å innhente fra hjemmelshaver.

#### **Energikarakter**

D

#### **Energifarge**

Rød

#### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 6 000 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter samt renovasjonsgebyr faktureres på sameiet og betales gjennom månedlige felleskostnader. Se regnskapet i årsberetningen for ytterligere informasjon.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 6 650

#### **Eiendomsskatt år**

2025

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er en prognose for inntektsåret 2025. Fakturert beløp i 2024 var på Kr: 6.459,-.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 131 071

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 524 285

#### **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).

#### 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

1021/15906

#### Felleskostnader inkluderer

Kabel tv: kr. 532,-  
Felleskostnader: kr. 4.039,-  
For spesifisering over hva som inngår i felleskostnader, se resultatregnskap i salgsoppgave.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4571

#### Andel Fellesgjeld

Kr 40 921

#### Andel fellesgjeld år

2025

#### Fellesgjeld pr. dato

24.01.2025

#### Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 147

## Sameiet

#### Sameienavn

Sameiet Olavs Park

#### Organisasjonsnummer

988 539 503

#### Om sameiet

Sameiets navn er Olavs park. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13. mai 2005.

Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 48, bnr. 100 i Voss kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:  
Bod  
En parkeringsplass i garasje  
Balkong for 2. og 3. etasje og uteareal på bakkeplan for 1. etasje, avgrenset til hellelagt areal.

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

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:  
Bank: Sparebanken Vest.  
Lånenr: 36226201070.  
Lånetype: Annuitetslån.  
Rentesats: 7,5%  
Restsaldo: 637.523.

Innfrielsesdato: 30.05.2028.

Type rente: Flytende rente.

Det opplyses i meglerbrevet fra forretningsfører at forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### Regnskap/budsjett

Resultatregnskap for 2023 viser:  
Driftsinntekter stort Kr: 880.171,-.  
Driftskostnader stort Kr: 604.396,-.  
Positivt driftsresultat stort Kr: 275.775,-.

Finansinntekter stort Kr: 4.154,-.  
Finanskostnader stort Kr: 56.748,-.  
Negativt Res. finansiell/-kostnader stort Kr: 52.594,-.  
Positivt årsresultat stort Kr: 223.181,-.

#### Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

#### Vedtekter/husordensregler

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

vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret i sameiet kaller inn til dugnad etter behov. Alle sameiere betaler en årlig avgift til "dugnadskassen" som deretter blir fordelt til alle som har utført arbeid for sameiet.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 100, seksjonsnummer 17 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:

4621/48/100/17:  
25.02.1950 - Dokumentnr: 203 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om vannledning  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:100  
Gjelder denne registerenheten med flere



01.11.1967 - Dokumentnr: 1252 - Bestemmelse om bebyggelse  
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:100  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1971 - Dokumentnr: 876 - Bestemmelse om bebyggelse  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:100  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2000 - Dokumentnr: 1883 - Erklæring/avtale Bestemmelse om veg  
Føresegn om vass-/kloakkledning  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:100  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2004 - Dokumentnr: 916 - Erklæring/avtale Føresegn om vass-/kloakkledning  
Avløyser tidlegare avtale av 01.11.2000  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:100  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2005 - Dokumentnr: 821 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 17  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1021/15906

05.05.2004 - Dokumentnr: 916 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:377  
Bestemmelse om veg  
Avløyser tidlegare avtale av 01.11.2000  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:100

05.05.2004 - Dokumentnr: 916 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:47 Bnr:377  
Føresegn om garasje/parkeringsplass  
Avløyser tidlegare avtale av 01.11.2000  
Overført fra: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:100

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for - Bustadblokk - Nybygg- datert 12.09.2005.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.09.2005.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er koblet på offentlig vann og avløpsnett.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplankartet regulert til - Område for boliger med tilhørende anlegg - Blokkbebyggelse.

#### Kommuneplaner

Id 12352019004  
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032  
Plantype Kommuneplanens arealdel  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 22.10.2020  
Delarealer  
Delareal 2 715 kvm  
ArealbrukBoligbebyggelse, Nåværende  
Delareal 2 715 kvm  
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing  
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses  
Delareal 89 kvm  
KPHensynsonenavnOM210

KPStøy Rød sone iht. T-1442  
Delareal 2 715 kvm  
KPHensynsonenavnOM310  
KPFare Ras- og skredfare  
Delareal 1 306 kvm  
KPHensynsonenavnOM220  
KPStøy Gul sone iht. T-1442  
Delareal 2 715 kvm  
KPHensynsonenavnOm910  
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

#### Reguleringsplaner

Id 123504005  
Navn Gartneritomta-endring  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 15.04.2004  
Delarealer  
Delareal 1 761 kvm  
Formål Boliger  
Delareal 104 kvm  
Formål Frisiktsone  
Delareal 954 kvm  
Formål Felles lekeareal

#### Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Det fremgår av vedtektene at ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes

til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

#### 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,



gjærne 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**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 000 000 (Prisantydning)

40 921 (Andel av fellesgjeld)

6 040 921 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
151 000 (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))

152 350 (Omkostninger totalt)  
163 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
166 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 193 271 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 204 171 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 206 971 (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 152 350

#### **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 finansinstitusjon. 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 dekningssalg 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 21 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 4 200 Opplysninger fra forretningsfører
- 2 000 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.

6 385 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 154 844

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for kommunale opplysninger, markedspakke og visning.

### Oppdragsansvarlig

Vegard Fjose  
Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig / Partner  
vegard.fjose@aktiv.no  
Tlf: 481 95 495

Aktiv Voss AS, Skulegata 2  
5700 Voss  
Tlf: 481 95 495

### Salgsoppgavedato

12.02.2025



# Nabolagsprofil

Ringheimsvegen 4F - Nabolaget Rogne/Mølster/Ullestad - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Torget	2 min
Linje 950, 964, 965	0.2 km
Voss stasjon	11 min
Linje F4, R40	0.8 km
Bergen Flesland	1 t 42 min

## Skoler

Vangen skule (1-7 kl.)	8 min
249 elever, 16 klasser	0.6 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.)	26 min
168 elever, 9 klasser	1.8 km
Gjernes skule (1-7 kl.)	6 min
140 elever, 10 klasser	2.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min
541 elever, 38 klasser	0.4 km
Voss gymnas	11 min
370 elever	0.8 km
Voss videregående skule	6 min

## Ladepunkt for el-bil

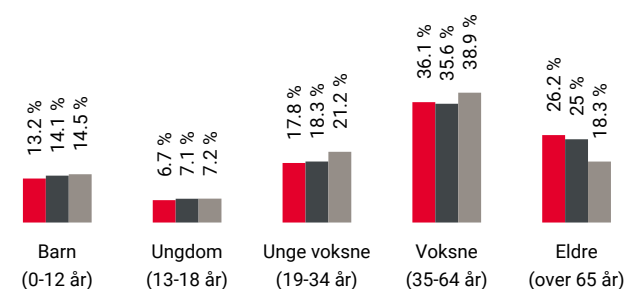
Voss Tinghusplassen	5 min
Voss Strandavegen	8 min

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)	3 min
18 barn	0.2 km
Klausabakken barnehage (1-5 år)	9 min
127 barn	0.7 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år)	18 min
98 barn	1.3 km

## Dagligvare

Kiwi Vangen	4 min
Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	4 min

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

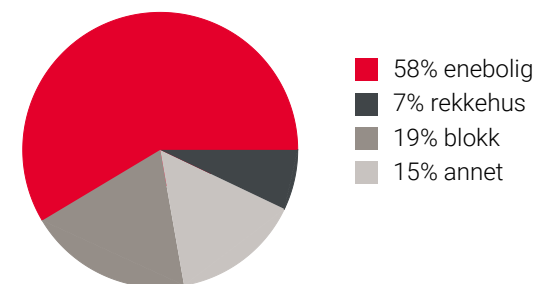
Støynivået  
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 84/100

## Sport

Rogne vid.skule Aktivitetshall	6 min
	0.5 km
Voss ungdomsskule, gymsal Aktivitetshall	7 min
	0.5 km
MOVA Vangsgata	4 min
SKY Fitness Voss	8 min

## Boligmasse



«Hyggelige sentrumsnært.»

Sitat fra en lokalkjent

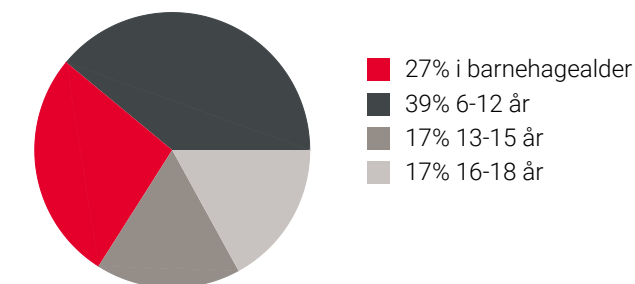
naboer,



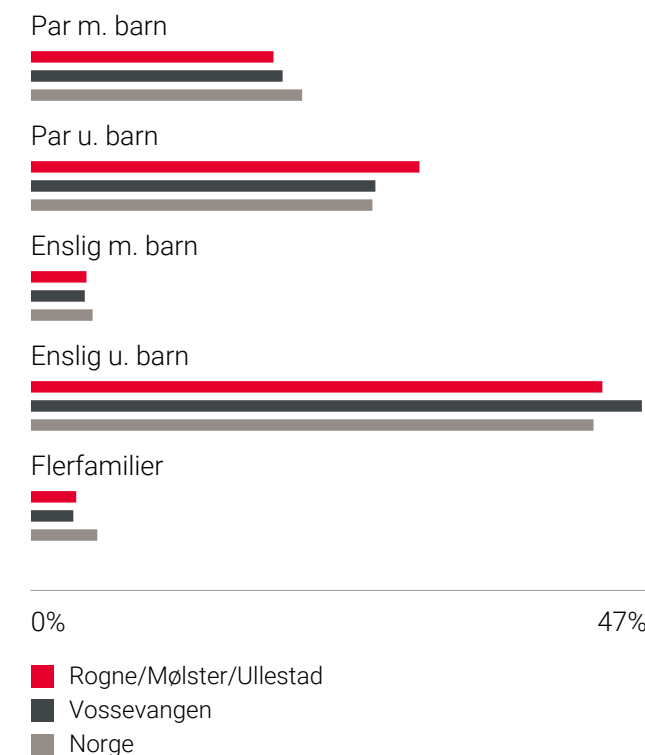
## Varer/Tjenester

Vangen - Voss handelssentrum	7 min
Vitusapotek Vossevangen	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



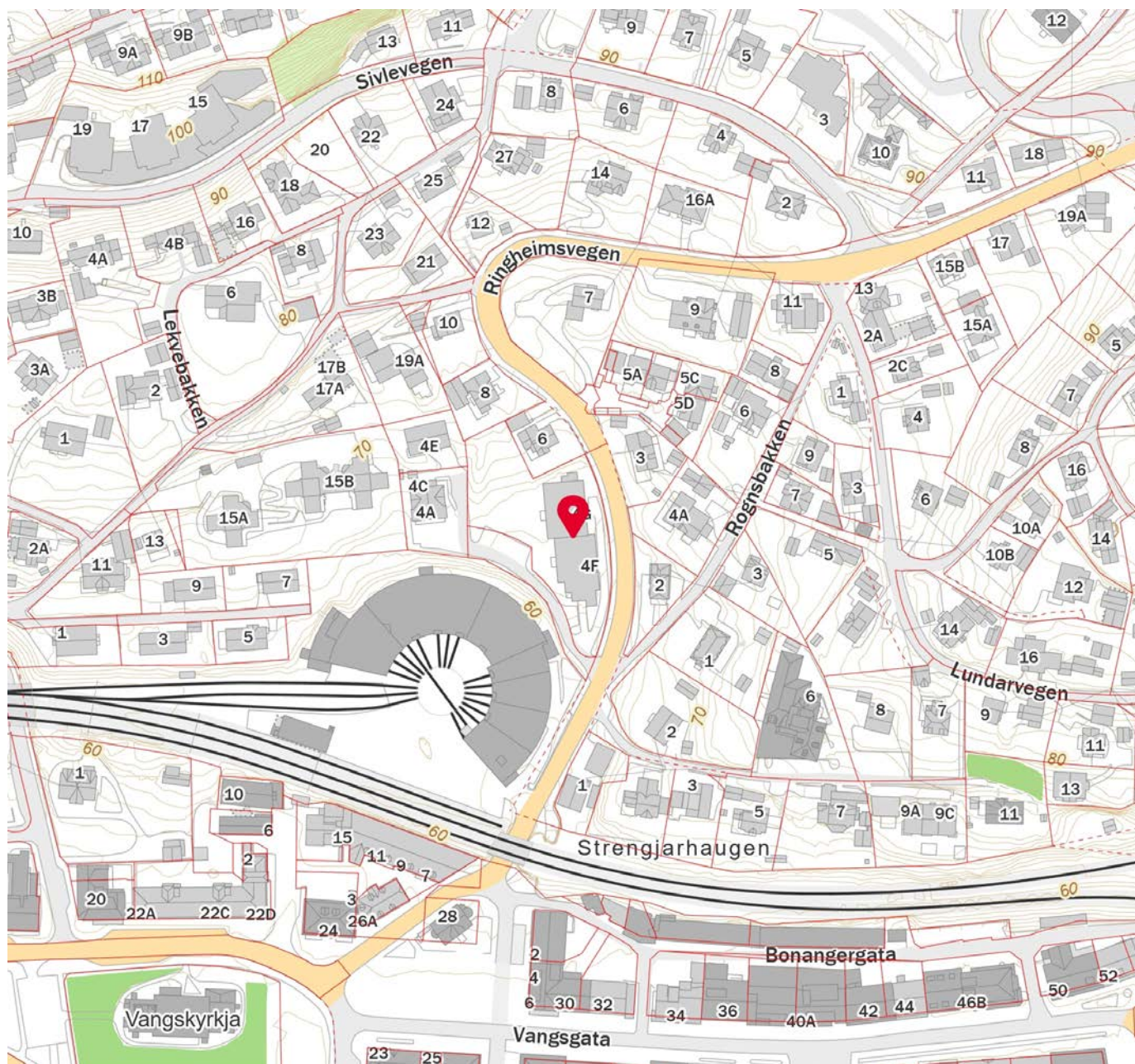
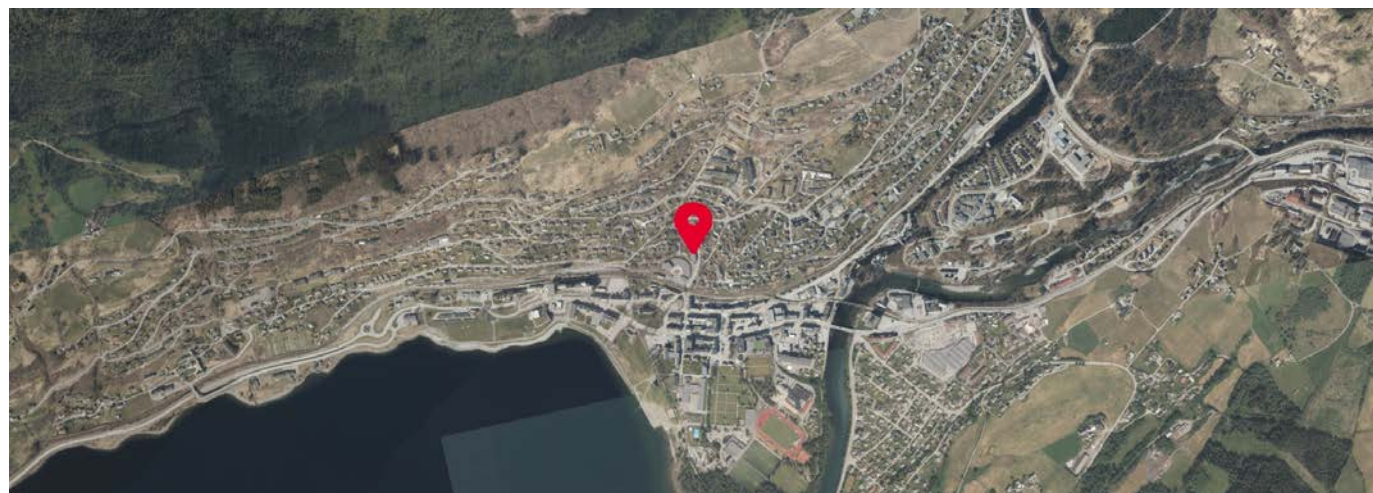
## Familiesammensetning



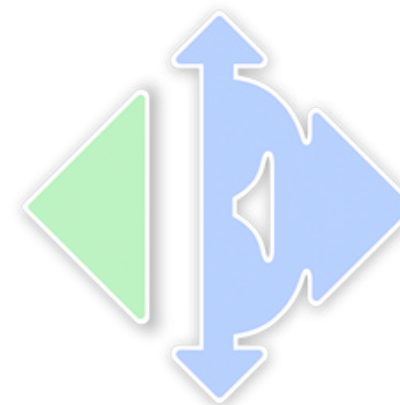
## Sivilstand

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





Leilighet  
Ringheimsvegen 4F  
5704 Voss



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Bjørnar Helland**  
Dato: 05/02/2025

Songvesborgi 26  
Voss 5700  
97753265  
post@verdibbygg.com

**VERDIBYGG** AS  
BYGG OG TAKSERING



*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 BMTF's 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 analyse 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 Byggforskerien 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

Egenerklæringskjema 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/brukslitasje. * Strakstiltak 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:48, Bnr: 100

Hjemmelshaver: Lars Rasdal og Borghild Lilly Rasdal (dødsbo)

Seksjonsnummer: 17

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2005

Tomt: 2 714 m<sup>2</sup>

Kommune: 4621 Voss

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Henning Rasdal

Befaringsdato: 29.01.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS2

Vann: Offentleg

Avløp: Offentleg

Adkomst: Offentleg

## OM TOMTEN:

Tomt: 2 714 m<sup>2</sup>.

Eigedomen er plassert i lett skrånende terreng mot sør-vest. Uteområda er tildekket av snø på befaringsdagen og fører til ein begrensa oversikt. Asfaltert innkjørsel med gjesteparkering på vest-sida av konstruksjonen. Eigen parkering i kjeller. Området rundt er i hovudsak bestående av andre eigedomar.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul (moderat til lav) radongass-sone. Fysisk måling inne inne i leiligheita vert anbefalt.
- Gul støysone frå Bane NORs jernbanenett.
- Raud og gul støysone frå Ringheimsvegen.
- Aktsomheitsområder for kvikkleire i grunn.

Gjer merksamheit i at tomtarealet på 2 714 m<sup>2</sup> ikkje tilhøyrrer leiligheita, men sameiga.

**OM BYGGEMETODEN:**

Endeleilegheit i 2. etg.

Bærande konstruksjon og etasjeskille i betong. Utvendig fasade består av ein kombinasjon av teglstein og trekledning. Innvendige deleveggar er oppført i bindingsvirke av stål med behandla gips som overflate. Vindauger i to-lags isolerglass er montert i veggiliv.

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om vedlikeholdsplikt til andre bygningsdeler utenfor leiligheita. Heimelshavar opplyser at kostnad til vedlikehold og reparasjon vert betalt med fellesutgifter til sameiga. Bygningsdeler utenfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Utover hullboring ved våtrom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rapporten er basert på visuell befaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/revirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år og nokre av bygningsdelene har derfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast. Leiligheita er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehald og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

**ANNET:**

Oppvarming: - Varmekabel på bad. - Panelovnar elles.

**PREMISS:**

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå tilsendt prospekt. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. 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 analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøver på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om revirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringskjema utfylt av revirent/heimelshavar.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Planteikningar syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar. Mindre arealavvik ift. romstørrelsar er registrert.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (veggar, tak og gulv):**

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av 3-stav parkett. Slette og tapetsterte gipsplater på vegg. Slettbehandla himling. Fliser på golv og vegg på bad og toalettrom. Andre overflater er også registrert.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Enkelte overflater har fått ny overflatebehandling i ettertid av befaring. Vær merksam på maling-gris og malinga si dekningsgrad. Ver obs på eventuelle malingsrestar på overflater, stikkontaktar, brytarar og listverk.

**Merknader:**

- Slitasje, hakk, riper og missfargar på overflater.
- Avvik ift. trinnfri sone til balkong og bad.

Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med analysen er sal av eigedom.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:****FELLESKOSTNADER:**

4 571 kr/mnd. Utgifta dekker felleskostnader og kabel TV.

**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 målereglene, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Leiligheit	102	0	0	15	97	5
Bod i kjelelr	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	102	5	0	15	97	10
SUM BRA	107					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
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. Det er ikkje gjort fråtrekk for eventuelle skap, troppehull, piper, sjakter osv.

**Leiligheit**

- Soverom (ved bod): 7,1 m<sup>2</sup>.
- Soverom (ved etestova): 12,6 m<sup>2</sup>.
- Bod: 4,1 m<sup>2</sup>.
- Toalettrom: 1,2 m<sup>2</sup>.
- Bad: 8,8 m<sup>2</sup>.
- Stove: 36,4 m<sup>2</sup>.
- Etestove: 11,1 m<sup>2</sup>.
- Kjøkken: 7 m<sup>2</sup>.
- Entre/gang: 10 m<sup>2</sup>.

**BRA-e:**

Bod med utvendig tilkomst (kjeller): 5,2 m<sup>2</sup>.



**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. Det er opplyst på befaring at utvendig bod og parkering i garasjeanlegg tilhøyrer leiligheta. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Bod og parkering er nummererte med seksjons nr. 17. Opplysningar gitt på befaringdagen vert rekna som riktige frå underteika si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga.

Terrasse- og ballkongareal (TBA):  
- Sør-vestvendt hjørnebalkong på 15 m². Arealet er overbygd.

Takhøgde er målt på eit tilfeldig utval punkt. Nivåforskjellar kan forekoma.  
- Takhøgde er målt til 2,43 meter. Himling er senka i enkelte rom til fordel for skjulte ventilasjonskanalar.

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 manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

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

**VEDLIKEHALDSPLIKT:**

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer 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.

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nøkkel utlevert. Befaring er utført aleine.

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Bjørnar Helland**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

05/02/2025



Bjørnar Helland

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på golv og vegg. Slettbehandla himling av gips.

Ventilasjon: Avtrekk i himling. Avtrekket er truleg tilkopla eit felles anlegg i bygget. Tilluft til rom via ventilrist i dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom ved uttørking av vassdamp.

Sprekk i flis. Skruhol i flis. Laus dusjgarnityr. Missfargar i silikonfug. Rennermerker under uttak for varmtvannstank. Bom og hullrom under fliser. Lekkasje frå avløp under servant. Utbetring vert anbefalt.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujarnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Antall slukar på bad: 3. Lokalfall rundt slukar er målt til ca. 1:50 i ein diameter på 50 cm. Frå sluk til topp flis ved dørterslek er det målt 1 cm høgdeforskjel. Dette tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 97). Bom/hullrom er registrert under enkelte fliser. Sprekker i fug. Missfargar i silikonfug. Silikonfug manglar vedheft til underlaget i enkelte områder.

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (stove). Holet vart bort i nedre del av dusjhjørna då dette er ein kritisk stad. Holet syner at vegg er oppført i stål, og fuktmåling i vegg er difor ikkje mulig.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder. Tilstand på tettesjikt er ikkje kontrollerbart, og alder vert nytta som grunnlag for val av tilstandsgrad. Levetid på membran under flis er 10-20 år. Tettesjiktet er 20 år og har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Hullboring viser at isolasjon i vegg er tørr. Dette kan ha med minimal bruk og gjere. Ein hyppigare bruk av våtrommet kan framprovosere eventuelle lekkasjeområder. På grunn av smuss og groing i sluk er det vankeleg å vurdere om membran er forankra til sluk under slukets klemring. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

Kjøkkenet har ein-speigla frontar og fliser på vegg mellom laminat benkeplate og overskap. Stålvask med utslagskum og avrenningsfelt. Kjøkkenventilator av typen Villavent fører matos og vassdamp ut til det fri.

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

Sår og fuktskader i golvoverflate ved kjøleskap. Laust avløpsnett under vask. Sprekk i silikonfug i overgang mellom benkeplate og vegg. Heimelshavar opplyser om tidligere lekkasje som vart utbetra av autorisert røyrløgger hausten 2023. Dette er truleg årsaka til fuktskjolder i kjøkkenskrog.

**Merknader:****3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av 3-stav parkett. Slette og tapetisterte gipsplater på vegg. Slettbehandla himling. Fliser på golv og vegg på bad og toalettrom. Andre overflater er også registrert.

Slitasje, hakk, riper og missfargar på overflater. Avvik ift. trinnfri sone til balkong og bad. Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Enkelte overflater har fått ny overflatebehandling i ettertid av befarig. Vær merksam på maling-gris og malinga si dekningsgrad. Vær obs på eventuelle malingsrestar på overflater, stikkontaktar, brytarar og listverk.

Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger med to-lags isolerglass frå byggeår. Enkelte glassruter er fornya i 2015.

Ytterdør er klassifisert til B30 brannkrav, og er 35 dB lydisolert.

Skyvedør til bakklong med to-lags isolerglass frå byggeår.

Avskalla overflatebehandling på utvendige trekarmar (bilde). Fukt i trevirke. Svelling i inv. foring i stova. Laust dørhåndtak på ytterdør har ført til skade i dørblad. Manglande fallforhold på utvendige beslag. På grunn av alder er ikkje pakningar like tette og energieffektive som før. Manglande vedlikehald. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt saman med utbetring av nevnte avvik.

**Merknader:** Avskalla overflatebehandling og fuktig trevirke.

**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse- og ballkongareal (TBA):

- Sør-vestvendt hjørnebalkong på 15 m². Arealet er overbygd.

Bom/hullrom under fliser. Lause fliser og manglande fug. Svakt fallforhold til sluk.

**Merknader:**



**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

**VANNRØYR:**

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via Sani-plex/røyr i røyr system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til badegolv. Vanninntak, vannmålar og stoppekran er observert i fordelerskap.

**AVLØP:**

Avløpsrøyr i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Stoppekran er enkelt funksjonstesta. Kran sitt fast på befaringsdagen. I tillegg er den ikkje merka. Lekkasje er registrert i avløp under servant på bad. Laust avløp under kjøkkenvask med med fordel forankrast til vegg/skrog for å unngå lekkasje. Servatar og kjøkkenvask har tre avrenning ift. tappepunktet sin kapasitet.

**Merknader:****TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 198 liter og 2 kW effekt er plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2005.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid. Rennermerke på vegg under ut- og inntaket av vatn.

**Merknader:** Rennermerke på vegg under ut- og inntaket av vatn.

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Felles avtrekk i himling på bad og toalettrom er truleg frå 2005. Kjøkkenventilator. Avtrekk fører til undertrykk i leiligheita og ny frisk luft strøymar inn frå veggventilator.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventil på inv. bod. Mangelen er i strid med krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet.

**Merknader:** Smuss rundt veggventilator.

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringskjema.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Sikringskap med automatsikringer plassert i skap på soverom. Anlegget er frå 2005 Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar o.l. Antall kursar stemmer med kursforteiknelsen.

**Merknad:**

- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Rekvirent har ingen kjenskap til korleis anlegget fungerer i dagleg bruk. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreliggja på alle anlegg montert etter 1999.

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse.

Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

**Merknader:**

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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 bygget.

## Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyses 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:

## Røykvarsler:

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann. Seriekopla røykvarslere vert anbefalt for økt tryggleik.

## Slukkeutstyr:

Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr må det vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I dette tilfellet er det: Røykvarsler i gang. Brannslange er montert på baderom.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang. Les over selgers egenerklæringsskjema.

## Personskadar og fall frå opningsvindauger:

Teknisk forskrift stiller minstekrav til at opning i vindauger er minimum 80 cm over golv. Dersom det er lett å trå opp på foring/brystning i vindu bør høgden vere 80 cm frå foring/brystning.

I dette tilfellet er det 75 cm frå foring/brystning og opp til opning i vindu. Foring ligg 6 cm over golv og har ei flate på 15 cm. Dette gjer det lett å trå opp på foring/brystning. Fall og personskadar er ein mulig konsekvens for avviket.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Sprekk i flis. Skruehol i flis. Laus dusjgarnityr. Missfargar i silikonfug. Rennmerker under uttak for varmtvannstank. Bom og hullrom under fliser. Lekkasje frå avløp under servant. Utbetring vert anbefalt.

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheit i overflata kan ikkje utelukkast. Antall slukar på bad: 3. Lokaltfall rundt slukar er målt til ca. 1:50 i ein diameter på 50 cm. Frå sluk til topp flis ved dørterslek er det målt 1 cm høgdeforskjel. Dette tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 97). Bom/hullrom er registrert under enkelte fliser. Sprekker i fug. Missfargar i silikonfug. Silikonfug manglar vedheft til underlaget i enkelte områder.

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder. Tilstand på tettesjikt er ikkje kontrollerbart, og alder vert nytta som grunnlag for val av tilstandsgrad. Levetid på membran under flis er 10-20 år. Tettesjiktet er 20 år og har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Hullboring viser at isolasjon i vegg er tørr. Dette kan ha med minimal bruk og gjere. Ein hyppigare bruk av våtrommet kan framprovosere eventuelle lekkasjeområder. På grunn av smuss og groing i sluk er det vankeleg å vurdere om membran er forankra til sluk under slukets klemring. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Sår og fuktskader i golvoverflate ved kjøleskap. Laust avløpsnett under vask. Sprekk i silikonfug i overgang mellom benkeplate og vegg. Heimelshavar opplyser om tidligere lekkasje som vart utbetra av autorisert rørlegger hausten 2023. Dette er truleg årsaka til fuktskjolder i kjøkkenskrog.

## 3.1 Andre rom

Slitasje, hakk, riper og missfargar på overflater. Avvik ift. trinnfri sone til balkong og bad. Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Enkelte overflater har fått ny overflatebehandling i ettertid av befarings. Vær merksam på maling-gris og malinga si dekningsgrad. Vær obs på eventuelle malingsrestar på overflater, stikkontaktar, brytarar og listverk.

Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

Avskalla overflatebehandling på utvendige trekarmer (bilde). Fukt i trevirke. Svelling i inv. foring i stova. Laust dørhåndtak på ytterdør har ført til skade i dørblad. Manglande fallforhold på utvendige beslag. På grunn av alder er ikkje pakningar like tette og energieffektive som før. Manglande vedlikehald. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt saman med utbetring av nevnte avvik.

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bom/hullrom under fliser. Lause fliser og manglande fug. Svakt fallforhold til sluk.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stoppekran er enkelt funksjonstesta. Kran sitt fast på befaringsdagen. I tillegg er den ikkje merka. Lekkasje er registrert i avløp under servant på bad. Laust avløp under kjøkkenvask med med fordel forankrast til vegg/skrog for å unngå lekkasje. Servatar og kjøkkenvask har treg avrenning ift. tappepunktet sin kapasitet.

## 6.2 Varmtvannsbereder

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid. Rennmerker på vegg under ut- og inntaket av vatn.

## 6.3 Ventilasjon

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventil på inv. bod. Mangelen er i strid med krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet.

## Takstmannens vurdering ved TG3:



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507250005	
Selger 1 navn	
Henning Rasdal	
Gateadresse	
Ringheimsvegen 4F	
Poststed	Postnr
VOSS	5704
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn Lars Rasdal	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn Lars Rasdal	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: HR

1

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppgjør 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: HR

2

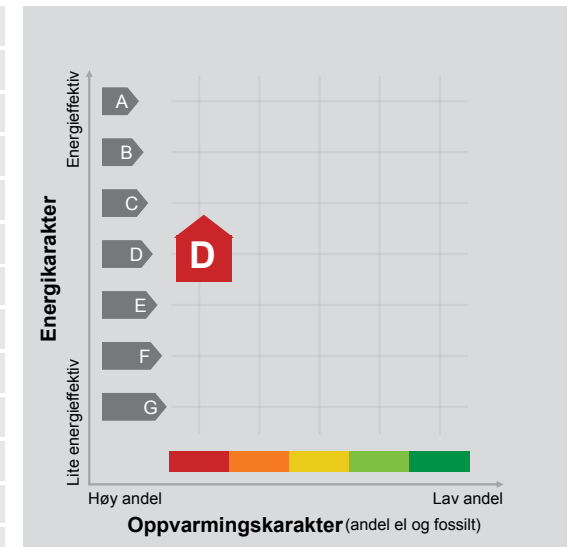
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Rasdal	367288827b0736f43b05c8 16cca7c2caebb65117	12.02.2025 14:56:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507250005

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Adresse	Ringheimsvegen 4F
Postnummer	5704
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	18921502
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-79080
Dato	12.02.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energekarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Tiltak utendørs**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2005
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	102
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Platen til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.



**Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tiltak 12: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 14: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tiltak 15: Redusér innetemperaturen**

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

**Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Årsmøte i sameiga Olavs Park for 2023.****25/4-24 kl. 18.00 på Ringheim kafe.**

Opning av møte

Val av møteleiar

Val av sekretær

Opprop og godkjenning av sameigarar

Godkjenning av fullmakter

Godkjenning av møteinnkalling

Årsrapport for 2023

Rekneskap for 2023 og Revisorrapport

Godtgjersle for styrearbeide for 2023

Vedlikehaldsplan for 2024

Innkomne framlegg

Val av styre

Val av valnemnd

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Sameiga Olavs park, Voss

Sameiga Olavs park består av egedomen gnr. 48, bnr 100 i Ringheimsvegen 4 F og 4 G i Voss Herad, oppdelt i 18 seksjonar med kvar sin garasje plass i kjellar. Gjesteparkering 3 stk.P.plassar og grøntareal er ein del av egedomen. Egedomen har org.nr. 988-539 503 i Brønnøysundregisteret.

Sameiga har og tinglyst bruksrett til 8 stk-.P.plassar på gnr 47/377 som tilhøyrrer Arne Kjell Skeie som var byggherre for Olavs Park. Styret underskreiv 24/10 - 2016 protokoll med Arne Kjell Skeie som gjev utfyllande beskrivelse om fordeling av kostnader på felles vegareal mm. for framtidig vedlikehald.

### Føremål

Sameiga sitt føremål er å forvalte Sameiga sin egedom og anlegg i Ringheimsvegen 4 F og 4G i Voss Herad , til beste for sameigarane i samsvar med gjeldande lover og reglar gjeve i medhald av lov,vedtekter og vedtak i sameigarmøtar m.m.

### Styret si samansetjing

På Årsmøtet i Sameiga 20.april 2023 vart det føreteke nyval i samansetjinga av styret. Fram til årets ordinære sameigarmøte har styret vore samansett slik:

	På val 2024
Styreleiar :	Asle Bergstrøm x
Nestleiar:	Thor Småbrekke x
Skrivar:	Kari Louise Aarseth x
Styremedlem:	Björg Anvor Tvilde x
Styremedlem:	Anny - Irene Mykkeltvedt -
Valnemd:	Borgny Skeie -
	Gerd Mandelid x

Dei som er merka med kryss x er på val i år.

### Likestilling

Styret har vore samansett av 3 kvinner og 2 menn. Likestilling i styret er med denne samansetjinga teken vare på.

### Økonomi/rekneskap

Årsrekneskapen er sett opp etter føresetnaden om framhald i drifta og det er ikkje noko som skulle tilseie noko anna.

Rekneskapen viser eit årsresultat på kr. 223.181.-.

Sameiga har lån i Sparebanken Vest på kr. 800.754.- og der lånerenta pr. 31/12-23 er 7.5 %

### Forretningsførsel og revisjon

OBOS ved rekneskapsførar Miglena Todorova er ansvarleg for rekneskapsførselen for Sameiga.

Revisjonen er utført av Revisorgruppen Hordaland AS.

### Eigarskifte

I 2023 har det vore skifte av eigar i husvære nr.11 der Ranveig Vinje er ny eigar.

### Møteverksemd

Det har i 2023 vore halde 5 styremøter og 56 saker er handsama.

Ekstra Årsmøte 07/12-23 vart halde for handsaming av ekstra kostnader ved utskifting av lysarmatur til LED-lys.

Frå Voss herad fekk vi ENØK-tilskot på kr. 23.724.- til tiltaket.

### Tilsette

Sameiga Olavs Park har tilsett reinhaldar til vask av fellesareala 1 gong pr. veke.

Det var skifte av reinhaldar 15/6-23.

Arne Kjell Skeie har brøyt veg og parkering med traktor etter behov.

Sameiga må sjølv syte for strøing av gangvegane.

### Sosiale miljøtiltak/aktiviteter

Jolesamkome 07/12-23 med svineribbe og tilbehør, dessert og kaffe.

18 sameigarar møtte.

Musikalsk underhaldning ved S.Fretheim og band.

Det er blitt gjennomført 2 dugnader – vår og haust - og mykje godt arbeid er blitt gjort.

### Vedlikehald

Styret har sytt for at vedlikehaldsplanen som vart vedteken på Årsmøtet 2022 er gjennomført.

Dette er i hovudsak utført i regi av sameigarane og dei viktigaste arbeida har vore:

-klipping av plenar og tynning av hekkplantar

-generell rydding og reinhald av vegar og parkeringsplassar.

-tøming av kompostbingane.

Reparasjon av gråsteinsmur vart utført i nov.-23 av Voss Hage og Anlegg.

### Om TV og internett via fiberkabel

Sameiga har avtale med Voss Fiber om montasje og drift av fiberkabel for TV og internettsamband i alle husværa.

Voss Fiber er eit selskap under Voss Energi. Kvar sameigar betalar no kr. 520,- pr. mnd.

Ny 5 års avtale med Voss Fiber vart inngått hausten 2019 og avtalen skal fornyast hausten-24.



## Forsikring

Sameiga sin eigeidom er fullverdiforsikra med bygningskasko i Tryg forsikring . Verditakst er no 99.130.618.- mill. kr.

Eigenandelen ved skader er kr. 6.000,- pr.skade.

Forsikringa dekkjer ikkje innbu og lausøyre i husværa. Dette er kvar sameigar sitt ansvar.

## Helse, miljø og sikkerheit(HMS)

Styret har og i 2023 hatt fokus på Internkontroll og HMS.

- Kontroll av brannvarslingsanlegg vert utført årleg av Vangen Elektriske.
- Kontroll av heisane skjer 4 gonger i året av TK Elektro forutan at Norsk Heiskontroll har tilsyn kvart 2.år.
- Feiing av piper er i år utført av Voss Herad v/Feiaravdelinga.

## Komfyrvakt

For felles sikkerheit tilrår styret at alle har installert komfyrvakt i sitt husvære.

## Bossortering

Styret meiner at sortering av boss kan verta betre.Særleg gjeld dette pappkartongar som bør brettast betre for å redusere volumet i bossdunkane.

Ein skal heller ikkje bruke plastposar i matavfallet, men nytte posar som er til dette føremålet.

Det er sett opp info om dette i bossrommet.

## Utskifting av lysarmatur

Årbeidet med dette er planlagt utført i 2024.

Sameiga fekk kr. 23.724 i ENØK- stønad frå Voss Herad i 2023 og styret vil vurdere å søke om nytt tilskot i 2024.

## Heisalarm

Innan 2025 må heisalarmen oppgraderast frå 2G til 4G i begge heisane grunna oppgradering av telenettet.

## VIBBO

Styret rår sameigarane om å nytte seg av infotenesta om sameiga. Her må ein logge seg inn på [vibbo.no](http://vibbo.no) med bruk av bank-ID.

**Styret vil takke bebuarar, tillitsvalgte og forretningsførar for eit godt samarbeid i 2023.**

Voss 19 mars 2024

Styret for Sameiga Olavs Park

Asle Bergstrøm  
leiar

Thor Småbrekke  
nestleiar

Kari L.Aarseth  
skrivar

Björg Anvor Tvilde  
styremedlem

Anny - Irene Mykkeltvedt  
styremedlem

## SAMEIET OLAVS PARK ORG.NR. 988 539 503, KUNDENR. 6260

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	777 024	744 984	777 000	832 000
Ladeinntekter EL-bil		7 014	0	0	0
Andre inntekter	3	96 133	156 761	80 000	236 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>880 171</b>	<b>901 745</b>	<b>857 000</b>	<b>1 068 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-43 195	-32 332	-34 000	-34 000
Styrehonorar	5	-41 500	-42 500	-43 000	-43 000
Revisjonshonorar	6	-4 358	-4 155	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-38 880	-37 385	-40 000	-41 000
Konsulenthonorar	7	-6 188	-35 293	-5 000	0
Drift og vedlikehold	8	-96 966	-149 235	-100 000	-250 000
Forsikringer		-44 563	-39 986	-45 000	-49 000
Kommunale avgifter	9	-146 365	-133 755	-150 000	-160 000
Energi/fyring		-34 054	-34 205	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 605	-106 332	-105 000	-113 000
Andre driftskostnader	10	-35 723	-18 473	-50 000	-40 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-604 396</b>	<b>-633 652</b>	<b>-612 000</b>	<b>-770 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>275 775</b>	<b>268 093</b>	<b>245 000</b>	<b>298 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 154	1 640	0	0
Finanskostnader	12	-56 748	-42 881	-43 000	-57 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-52 594</b>	<b>-41 241</b>	<b>-43 000</b>	<b>-57 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>223 181</b>	<b>226 852</b>	<b>202 000</b>	<b>241 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		223 181	226 852		

**SAMEIET OLAVS PARK**  
ORG.NR. 988 539 503, KUNDENR. 6260

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	4 445
Andre kortsiktige fordringer	14	7 948	73 743
Driftskonto OBOS-banken		252 325	150 104
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 732	0
Innestående i andre banker		19 748	19 592
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>281 753</b>	<b>247 884</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>281 754</b>	<b>247 885</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-568 306	-791 487
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-568 306</b>	<b>-791 487</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	800 754	953 881
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>800 754</b>	<b>953 881</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 485	13 653
Leverandørgjeld		39 174	68 286
Skyldige offentlige avgifter	17	3 196	835
Påløpte renter		0	269
Annen kortsiktig gjeld	18	3 452	2 449
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>49 306</b>	<b>85 492</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>281 754</b>	<b>247 885</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Voss, \_\_\_\_ 2024  
Styret i Sameiet Olavs Park

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	672 264
Kabel-TV	104 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>777 024</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Feiing	7 690
Vann og avløp	88 443
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>96 133</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-28 765
Påløpte feriepengene	-3 452
Arbeidsgiveravgift	-10 391
Yrkesskadeforsikring	-587
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-43 195</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 41 500.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 070, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 358.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS.	-6 188
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 188</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 044
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 315
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 457
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 063
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 088
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-96 966</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-81 621
Feieavgift	-6 919
Renovasjonsavgift	-57 825
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-146 365</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 497
Lyspærer og sikringer	-432
Renhold ved firmaer	-5 569
Snørydding	-508
Andre fremmede tjenester	-594
Kontor- og datarevisita	-2 424
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 070
Andre kontorkostnader	-84
Porto	-200
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 688
Bank- og kortgebyr	-2 358
Velferdskostnader	-18 298
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-35 723</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	972
Renter bank	405
Andre renteinntekter	2 777
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 154</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Vest	-56 748
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-56 748</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSKOSTNADER**

Gressklipper	
Tilgang 2017	20 060
Avskrevet tidligere	-20 059

**SUM VARIGE DRIFTSKOSTNADER**

1

1

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 149
Ekstra midler Vedlikehold	-90 000
Feiing	7 690
Vann og avløp	86 109
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 948</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Sparebanken Vest	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,25 %. Løpetiden er 7 år.	
Opprinnelig 2021	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	246 119

Nedbetalt i år	153 127	
		-800 754
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN</b>		<b>-800 754</b>

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-1 732
Skyldig arbeidsgiveravgift		-1 464
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-3 196</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-3 452
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-3 452</b>

Til årsmøtet i Sameiet Olavs Park

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Olavs Park som viser et overskudd på kr 223 181. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentelskaper.



Statsautoriserte  
revisorer



#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

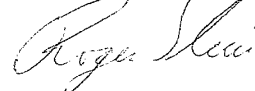
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 26. februar 2024  
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

Sameiga Olavs Park

#### Godtgjersle for styretarbeide 2023.

I årsmøtet for 2021 vart gjordt vedtak om justering av godtgjersla for styrearbeide slik:

Leiar	Kr. 20.000.-
Nestleiar	Kr. 5.000.-
Sekretær	Kr. 5.000.-

Godtgjersle for kvart styremøte er kr. 500.- pr. møte pr. deltakar.

Samla kostnad vert etter dette kr. 42.500.- pr. år når ein legg til grunn 5 styremøter pr. år.

Styret gjer framlegg om at denne godtgjersla vert den same for 2023.

Vedtak :

Sameiga Olavs Park.

• **Vedlikehaldsplan for 2024**

Styret har lista opp tiltak som høver som dugnadsarbeide for 2024.

- Snørydding etter behov
- Strøing av gangveg til inngangsdørene og nedkøyring til garasjen etter behov
- Kosting og fjerning av strøsand på vegar og p.plassar
- Kosting og evt spyling av golvet i garasjen
- Fjerning og rydding av div. boss og lauv på grøntareala og i plantebedda
- Kalking og gjødsling av grøntareala og plantene samt bærbuskene.
- Klypping av gras på grøntareala- m/ robotklyppar og kantklyppar
- Reinsking av drensssystema ved innkøyringa til garasjen og skifte av duk i dremskumme.
- Måling av golv i bossrom og dei felles buene etter behov.
- Vedlikehald av El-anlegg, brannvarslingsanlegg ,heisar og garasjeport etter behov.
- Tømming av boss og glas-containerar i samsvar med **turnusplan**.
- Reinhold av innvendige og utvendige vindauger i trappegangane.
- Smyrjing av dørlåsar , dør-og vindushengsler og garasjeport etter behov.
- Tilsyn med vassavfuktarane i fellesbuene.
- Ut/innplassering og vedlikehald/maling av parkbenkene
- -Kjøp av strøsand, gjødsel,, lyskjelder og anna reiskap etter behov.
- -Supplement av dekkbark i plantebedda etter behov.
- Klypping og stell av beplantning, berbusker og hekkar etter behov.
- Vedlikehald/tøming av kompostbingane.
- Planting og vedlikehald av busker og trer på uteareala etter behov.
- Rensking av takrenner og tilsyn på taket etter behov.
- Smyrjing av skruer på alle pipemotorane på taket.
- Fjerning/utrydding av brunsnegl på eigedomen etter behov.
- Månadleg registrering av ladeanlegga for EL-bilar og refusjon 2 gonger pr. år.

NB. Den som har "bossleveranse» har og ansvar for «ordensveke» og tilsyn på heile eigedomen for å ivareta ovannemnde tiltak.

Det er behov for at **alle sameigarar føler medansvar** for å halde eigedomen velstelt.

NB ! Styret skal varslast om evt. manglar eller tiltak som krev handling.

**Protokoll fra ordinært årsmøte i Olavs Park**

---

Møtedato: 25.04.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Ringheim Kafe

Til stede: 11 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Thor Småbrekke.

---

**Konstituering**

**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Thor Småbrekke foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

**2. Godkjenning av de stemmeberettigede**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent**

**3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble Kari Louise Aarseth foreslått. Som protokollvitne ble

Björg Anvor Tvilde og Gerd Mandelid foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

**4. Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

**5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

**B Overføring av årets resultat til balansen**

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

**6. Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 42 500.

**Vedtak: Godkjent**

---



**Behandling av innkomne forslag og saker****7. Vedlikeholdsplan for 2024**

Saksframstilling: Styret informerer om planer for 2024

Forslag til vedtak:

**Vedtak: Orienteringssak****8. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Asle Bergstrøm foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

B Som styremedlem for 2 år, ble Sigurd Kvikne Fretheim foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Sverre Monsø foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Bjørg Anvor Tvilde foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Anny-Irene Mykkeltvedt foreslått

**Vedtak: Godkjent**

C Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Borgny Skeie foreslått og for 2 år ble Gerd Mandelid foreslått

**Vedtak: Godkjent**

Møtet ble hevet kl.: 19:30. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Thor Småbrekke /s

Fører av protokollen

Navn: Kari L. Aarseth /s

Protokollvitne 1

Navn: Bjørg Anvor Tvilde /s

Protokollvitne 2

Navn: Gerd Mandelid /s

**VEDTEKTER****for****Sameiet OLAVS PARK**

org nr. 988 539 503

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
(Endret på årsmøtet 03.04.2019)**1. Innledende bestemmelser****1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Olavs Park. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13. mai 2005.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 48, bnr. 100 i Voss kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- . bod
- . en parkeringsplass i garasje
- . balkong for 2. og 3. etasje og uteareal på bakkeplan for 1. etasje, avgrenset til hellelagt areal.

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

**1-3 Sameiebrøk**

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjonssøknaden, og er fordelt slik:

seksjon/husvære nr. 1-3	= 5,740 %
« « « 4-6 og 13-15	= 4,948 %
« « « 7-9 og 10-12	= 5,639 %
« « « 16-18	= 6,419 %

**2. Rettslig disposisjonsrett****2-1**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjoneiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## **2-2 Godkjenning av ny eier**

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

## **2-3 Godkjenning av leier**

(1) En seksjoneier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruksenhet**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til en hver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

## **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordenregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Det er ikke tillatt å benytte grill på altan/terrasse. Slik aktivitet kan likevel tillates på felles grøntareal på vestsiden av Olavs Park.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1**

Seksjonseier har 1 garasjeplass i kjeller. I tillegg har sameiet 3 gjesteparkeringsplasser på fellesarealet. Sameiet har og tinglyst bruksrett til 8 parkeringsplasser på gnr 47/377 som tilhører Arne Kjell Skeie.

### **4-2**

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk i egen installert måler.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.



- (2) Seksjoneierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- inventar
  - utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - skap, benker, innvendige dører med karmen
  - listverk, skillevegger, tapet
  - gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - vegg, gulv- og himlingsplater
  - rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjoneieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjoneier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjoneieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjoneieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjoneieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjoneieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjoneier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjoneier.
- (11) En seksjoneier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjoneiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjoneierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjoneiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjoneieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdørene til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slik som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjoneieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjoneieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjoneierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjoneierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjoneierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelsen er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjoneier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjoneierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten ( utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blandt annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonsseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misliholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder skal velges for ett år av gangen. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutningen kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan underteknes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierers bekostning.



### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjoneierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjoneiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjoneier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjoneiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leiar av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjoneier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjoneieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjoneier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjoneier som utpekes av årsmøtet blandt dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjoneierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjoneierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd punktum
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjoneier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikten fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

#### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

#### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

#### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til en hver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarforsikring og rettsjhelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

### **11. Diverse opplysninger**

#### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) brukenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet ( eierseksjonsameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

#### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

#### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.



## SAMEIGA OLAVS PARK - HUSORDENSREGLAR.

Husordensreglane inneheld retningsliner om bruken av bustad -og fellesareala og har som mål å fremje miljø og trivnad i sameiga. Sameigarane er ansvarlege for at ordensreglane vert haldne både av husstanden og andre som har tilgang til husværet.

- BRANNVERN** Olavs Park har felles brannalarm-anlegg. Ved utløyst alarm skal alle bebuarar samlast ved branntavla i 1 etg. for å avklare situasjonen. Alle sameigarar må vise aktsemd ved bruk av åpen eld og t.d. bruk av komfyr v/matlaging Komfyrvakt kan førebyggja branntilløp.
- NATTERO** I tida mellomkl. 23.00 og 07.00 skal det være ro og orden i sameiga og det einskilde husværet. Skal det være selskap/fest er det lurt å varsle naboar på førehand.
- MUSIKK** Ved bruk av radio, TV eller anna musikkanlegg må ein avpassa lydnivået slik at ein ikkje uroar naboane.
- BANKING OG BORING** Banking og boring kan bere utførast i tida mellom kl.07.00 - 20.00 på kvardagar (Ikkje søn-og helgedagar).
- LÅSING** Gatedører og garsjeport skal alltid vere lukka og låst.
- BALKONG** Banking og risting av tepper/klede, matter o.l. skal ikkje gjerast frå vindauger eller balkong. Der er ikkje høve til å henge blomsterkasser på rekkverket.
- FELLESGANGAR** Trappengangar og entrear er rømingevegar. Her skal ikkje lagrast private gjenstandar som kan hindre røming.

**AVFALL** Alt bos og avfall skal sorterast og plasserast i egne dunkar/sekker i bosrommet i kjellaren for levering til IHM.

**HUSDYRHOLD** Det er ikkje høve til å halde husdyr (katt/hund) i sameiga. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner talar for det og dyrehaldet ikke er til ulempe for dei øvrige seksjonseigarane. Styret skal handsama søknad om dispensasjon.

**GRILLING** Det er ikkje tillete å nytta grill på altan/terasse. Slik aktivitet kan likevel tillatast på felles grøntareal på vestsida av Olavs Park.

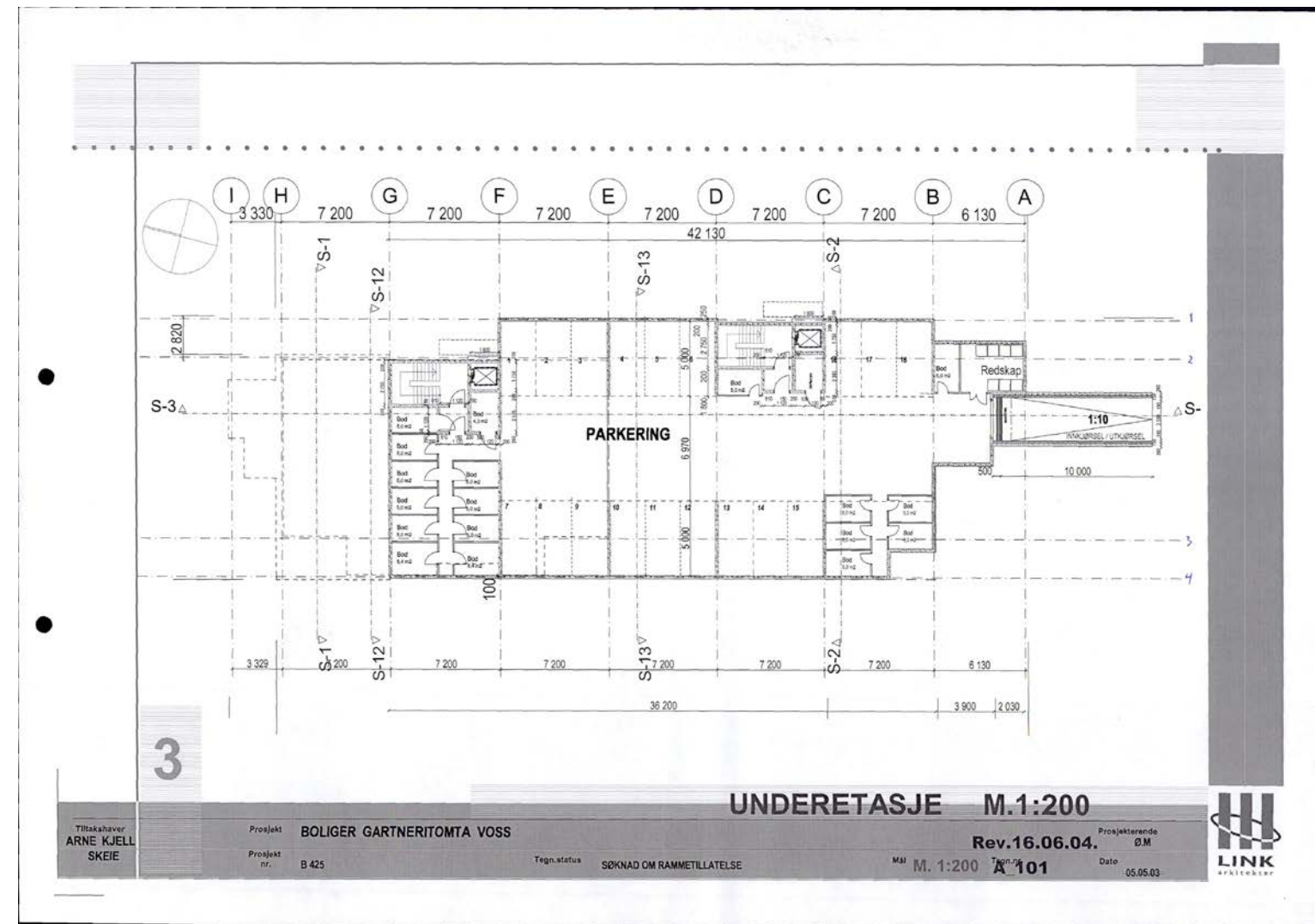
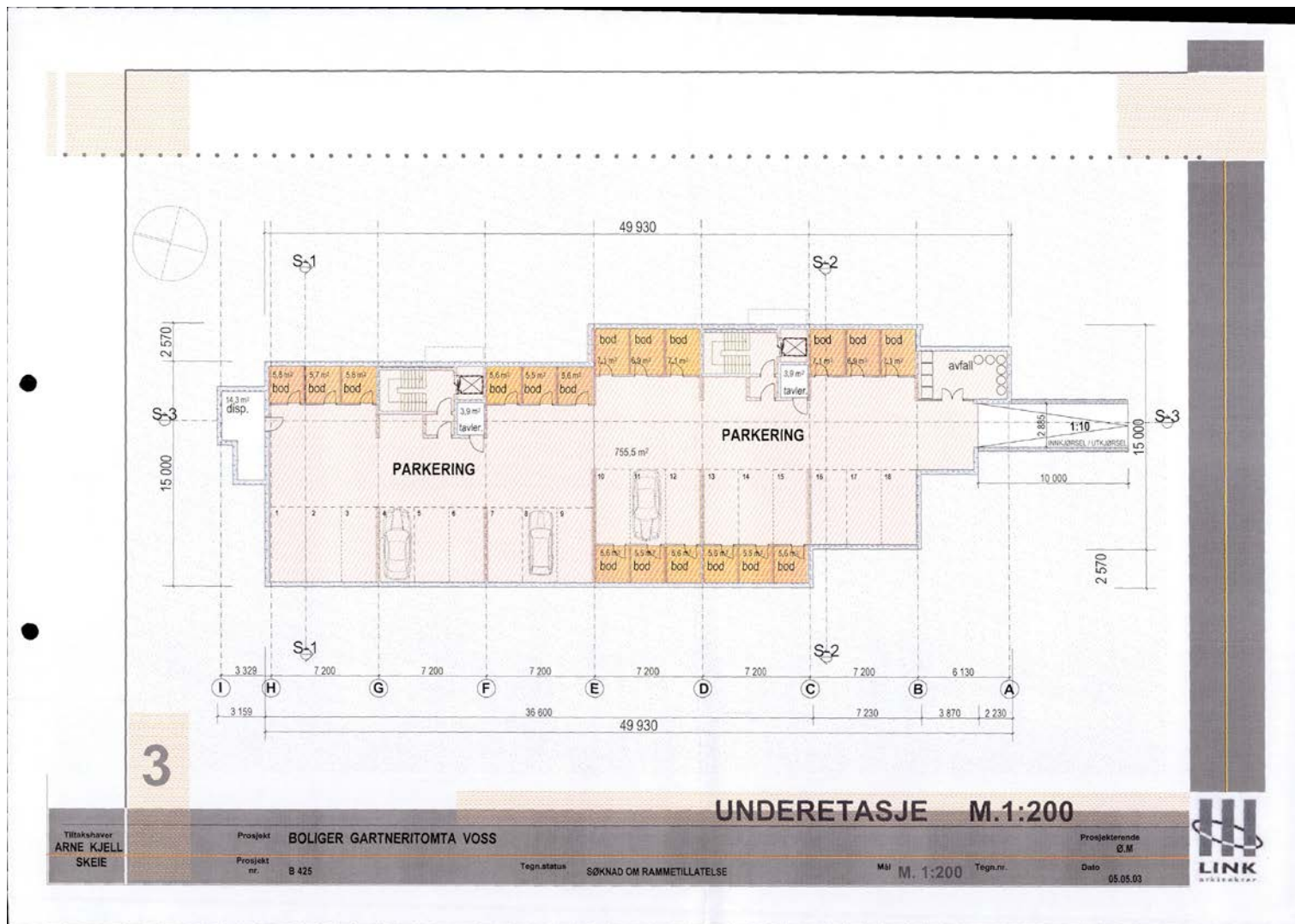
**RØYKING** Røyking på uteareal/terasse må ikkje vere til ulempe for naboar.

**Dugnad** Styret i sameiga kallar inn til dugnad etter behov. Alle sameigarar betalar ei årleg avgift til "dugnadskassa" som deretter vert fordelt på alle som har utført arbeide for sameiga.

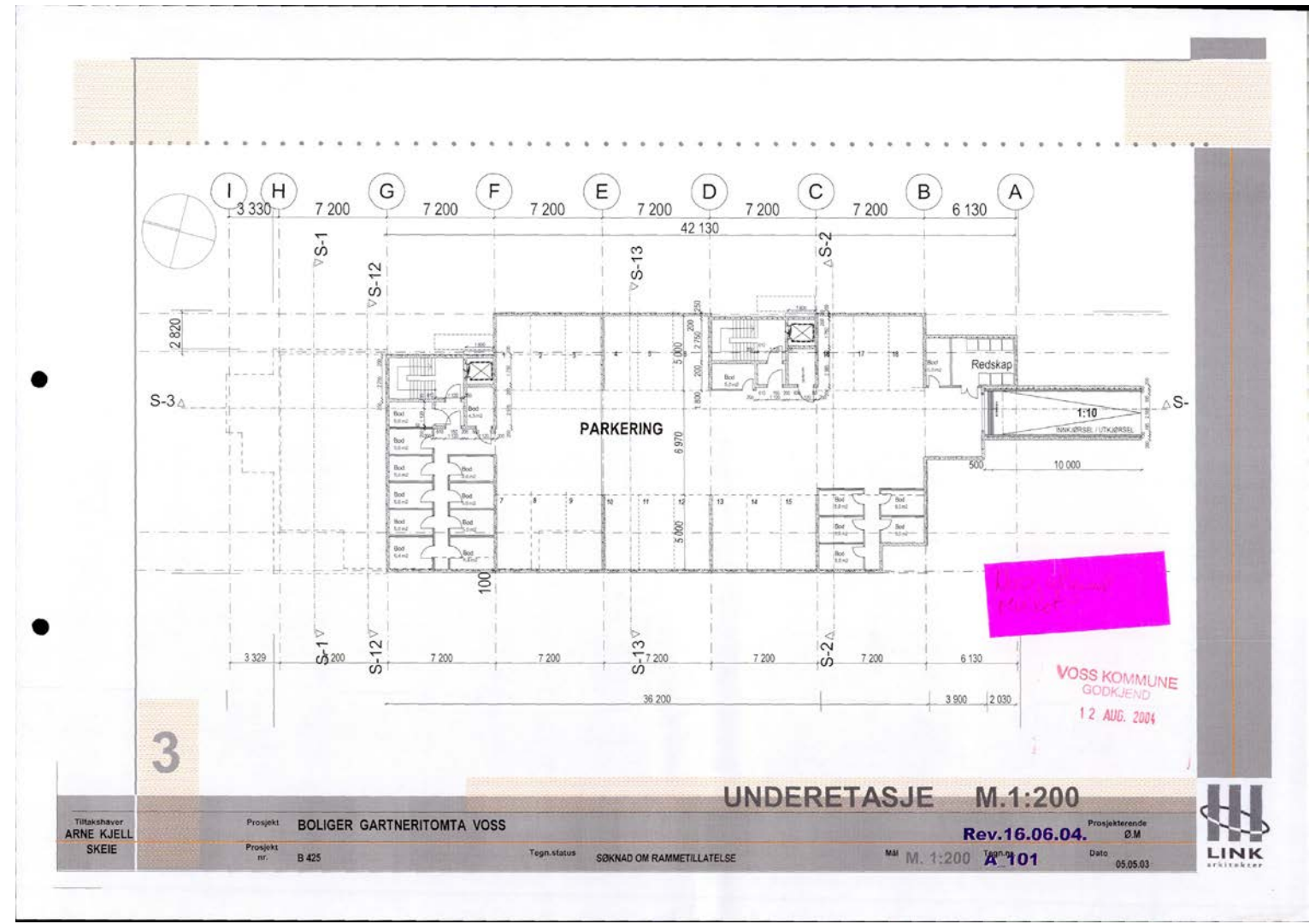
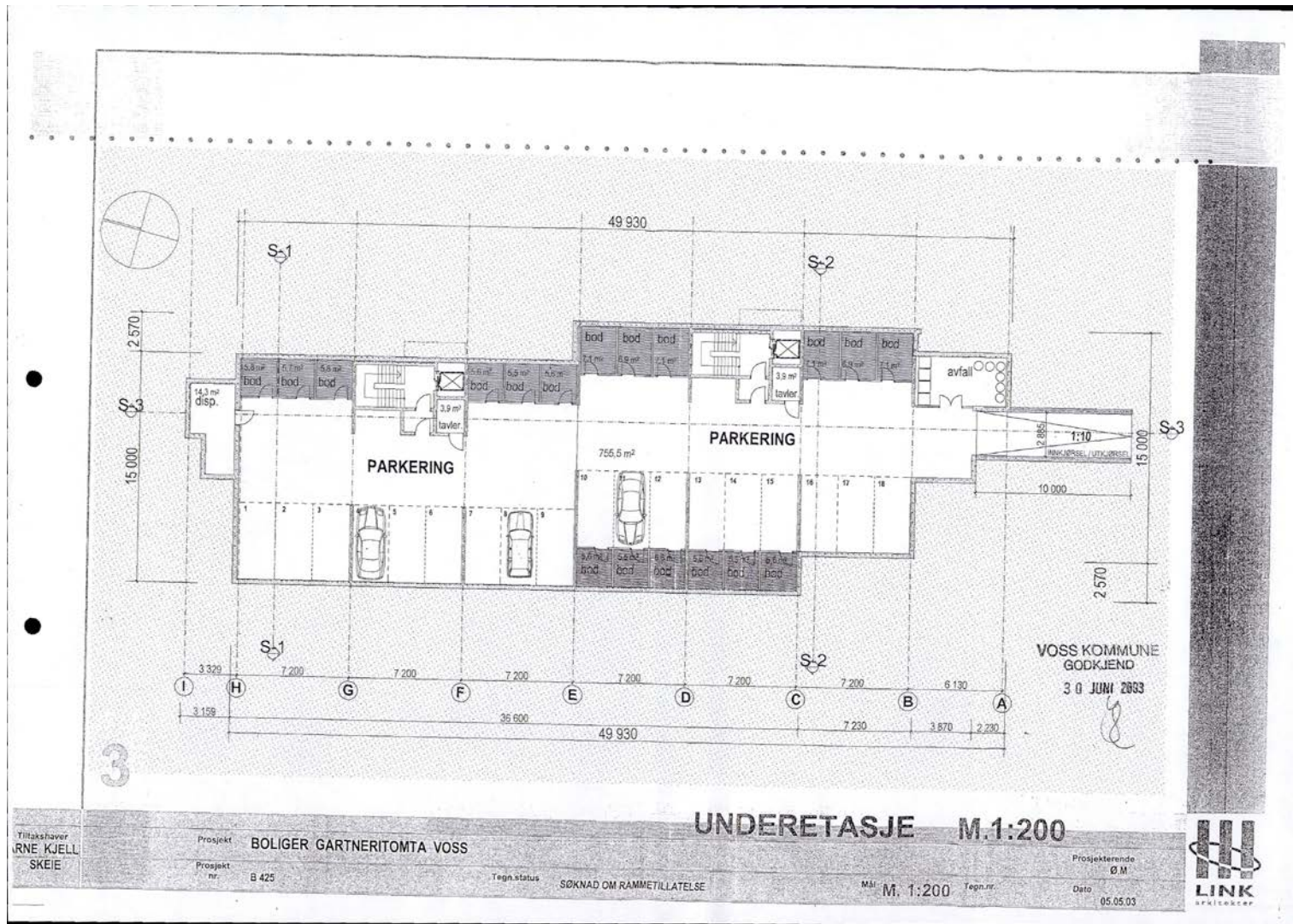
**Ordensveke** Styret lagar turnusplan for "ordensveka" som omfattar boslevering/glaslevering og spesifiserte oppgåver til beste for bygget og fellesareala.

Styret i sameiga kan endre husordensreglane dersom det er trong for det. Ta kontakt med styret dersom Du har spørsmål eller har framlegg til endring.

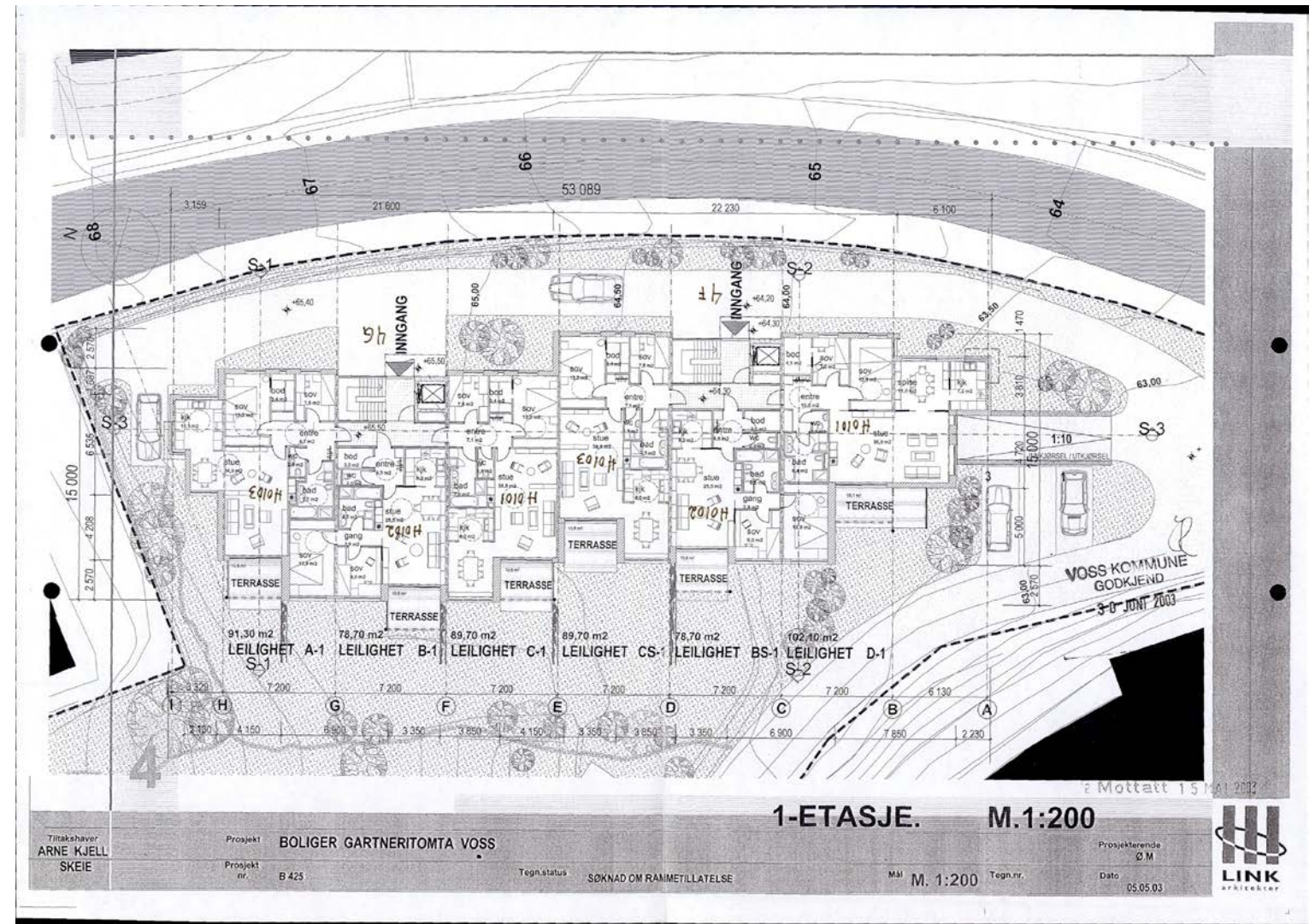
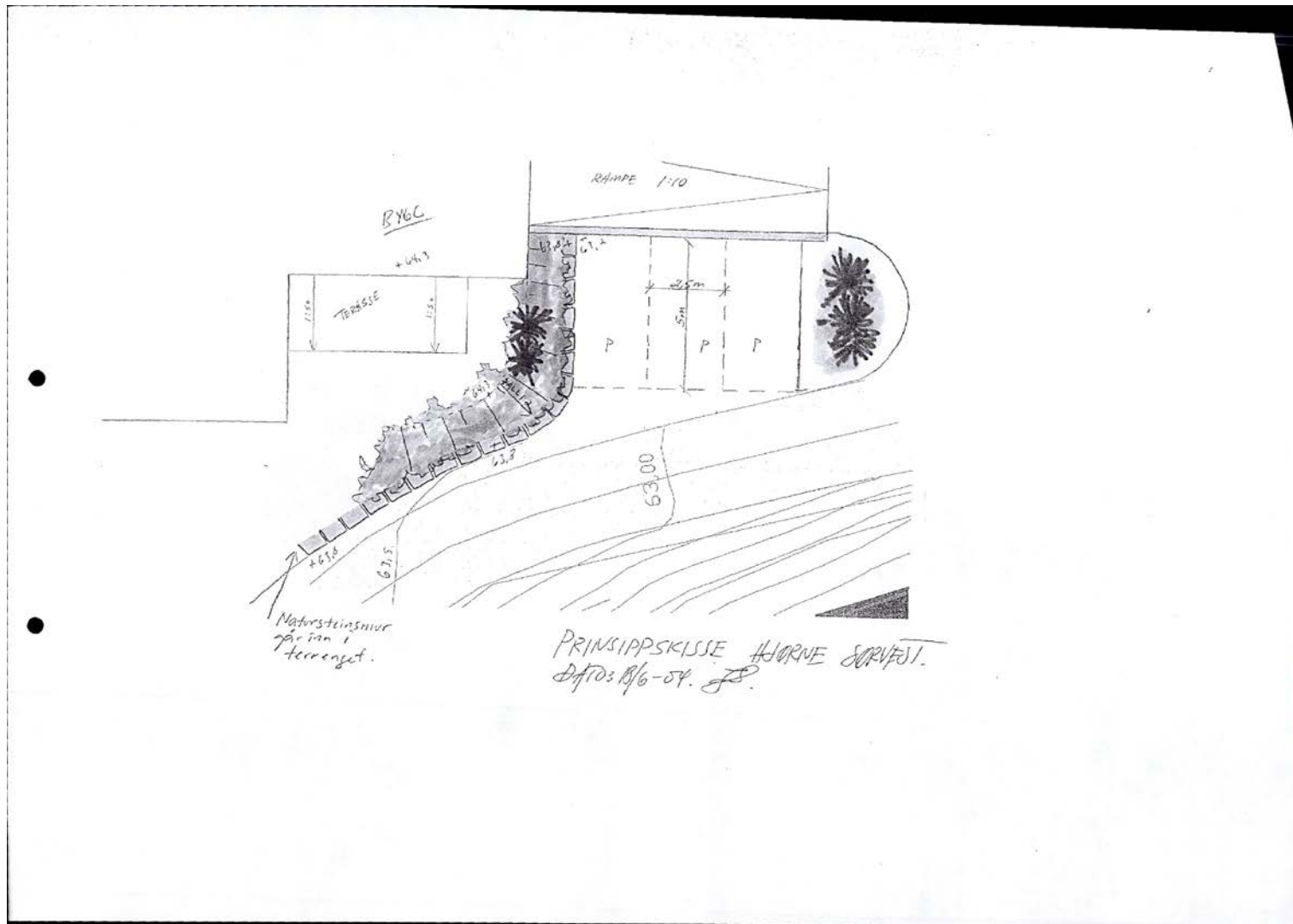
Husordensreglane vart vedtekne i styremøte \_\_24.10.2018



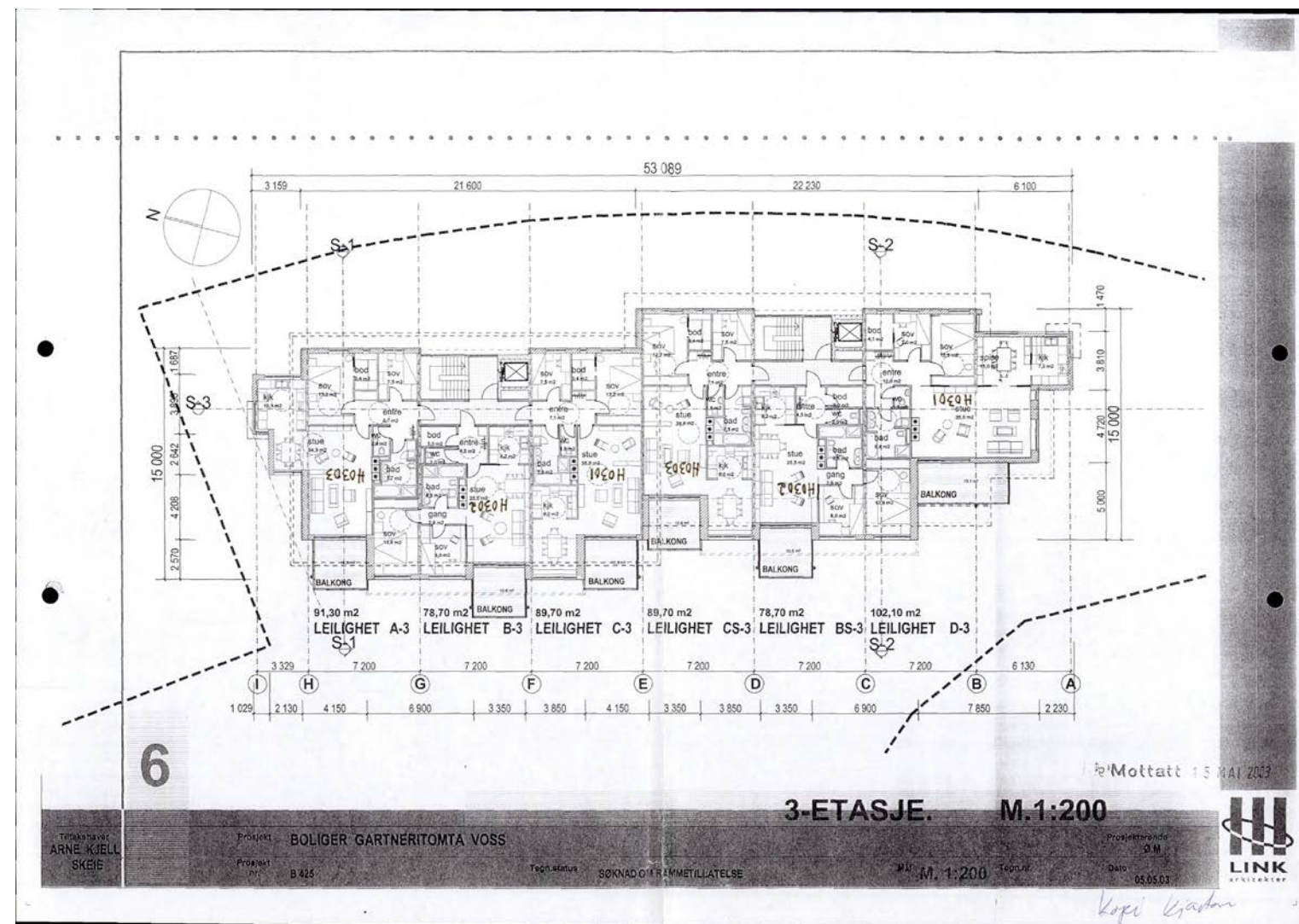
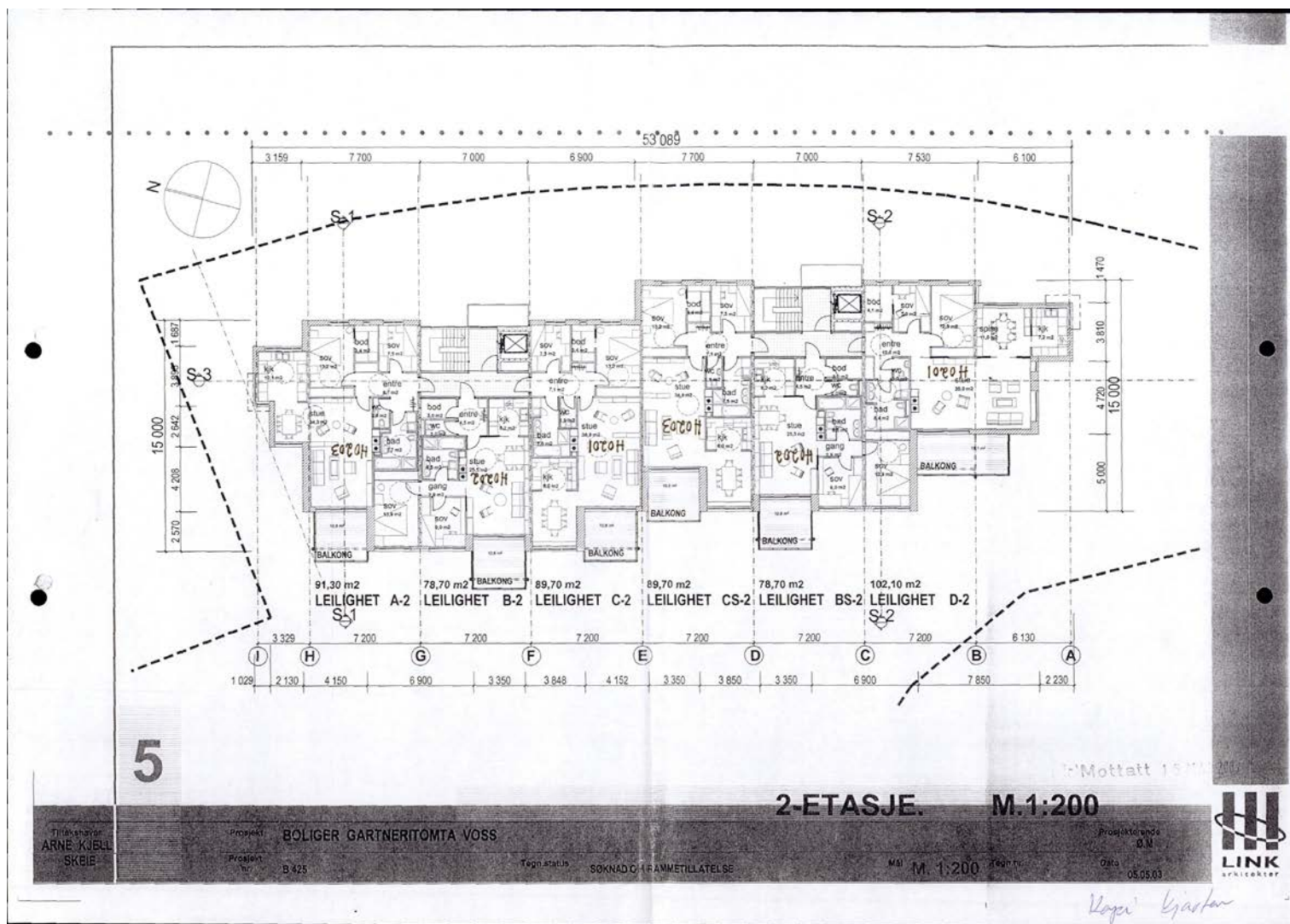




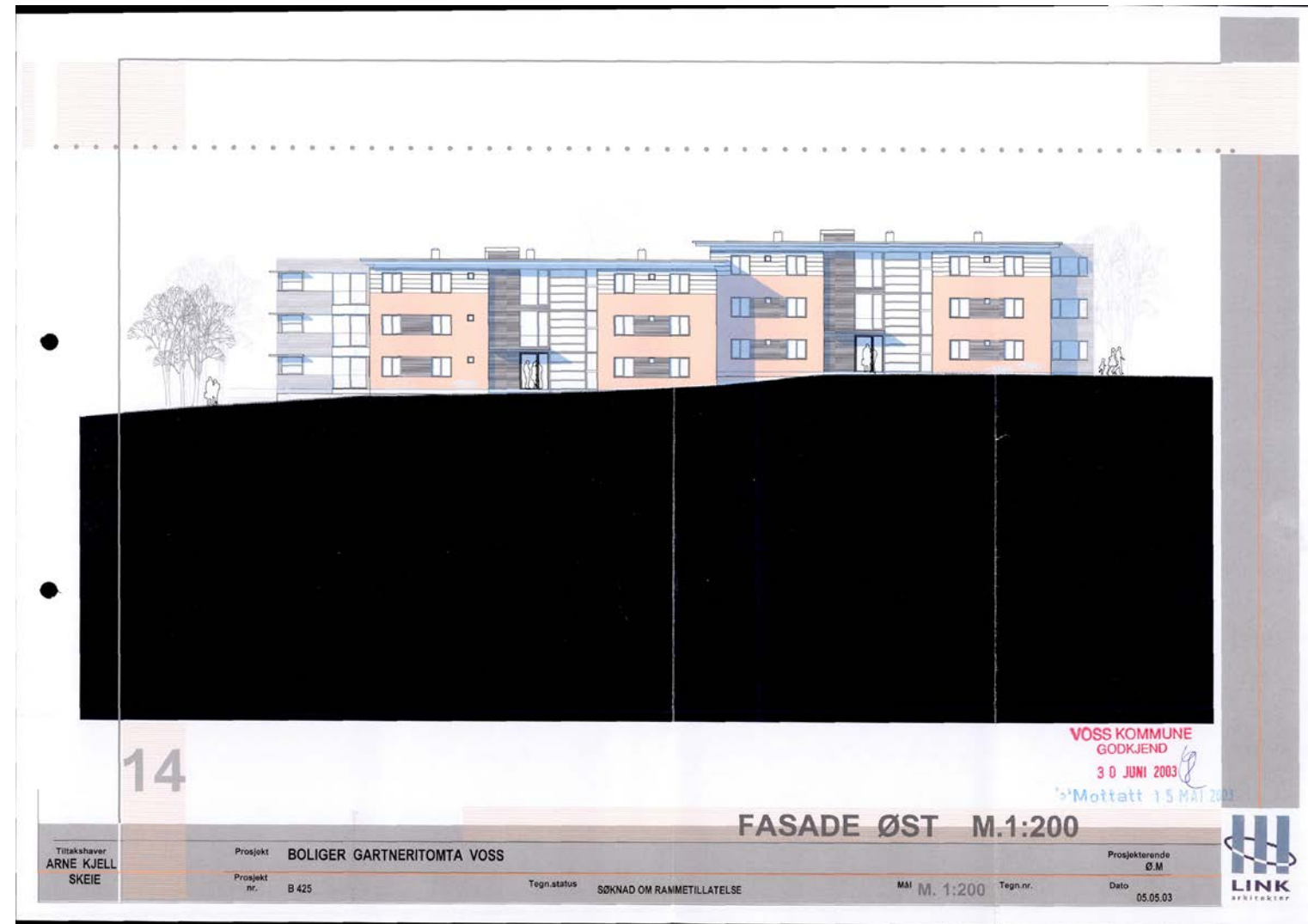
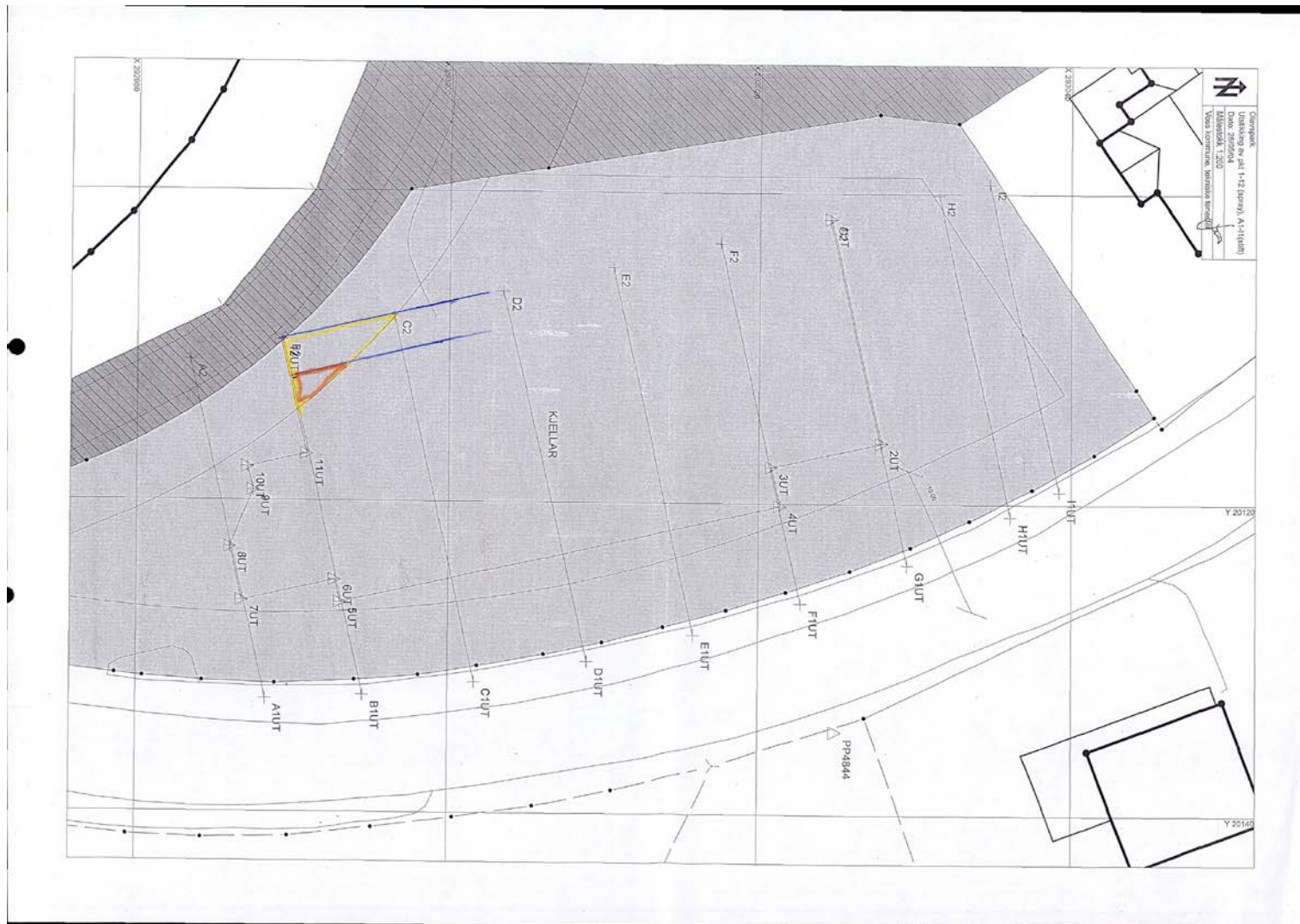




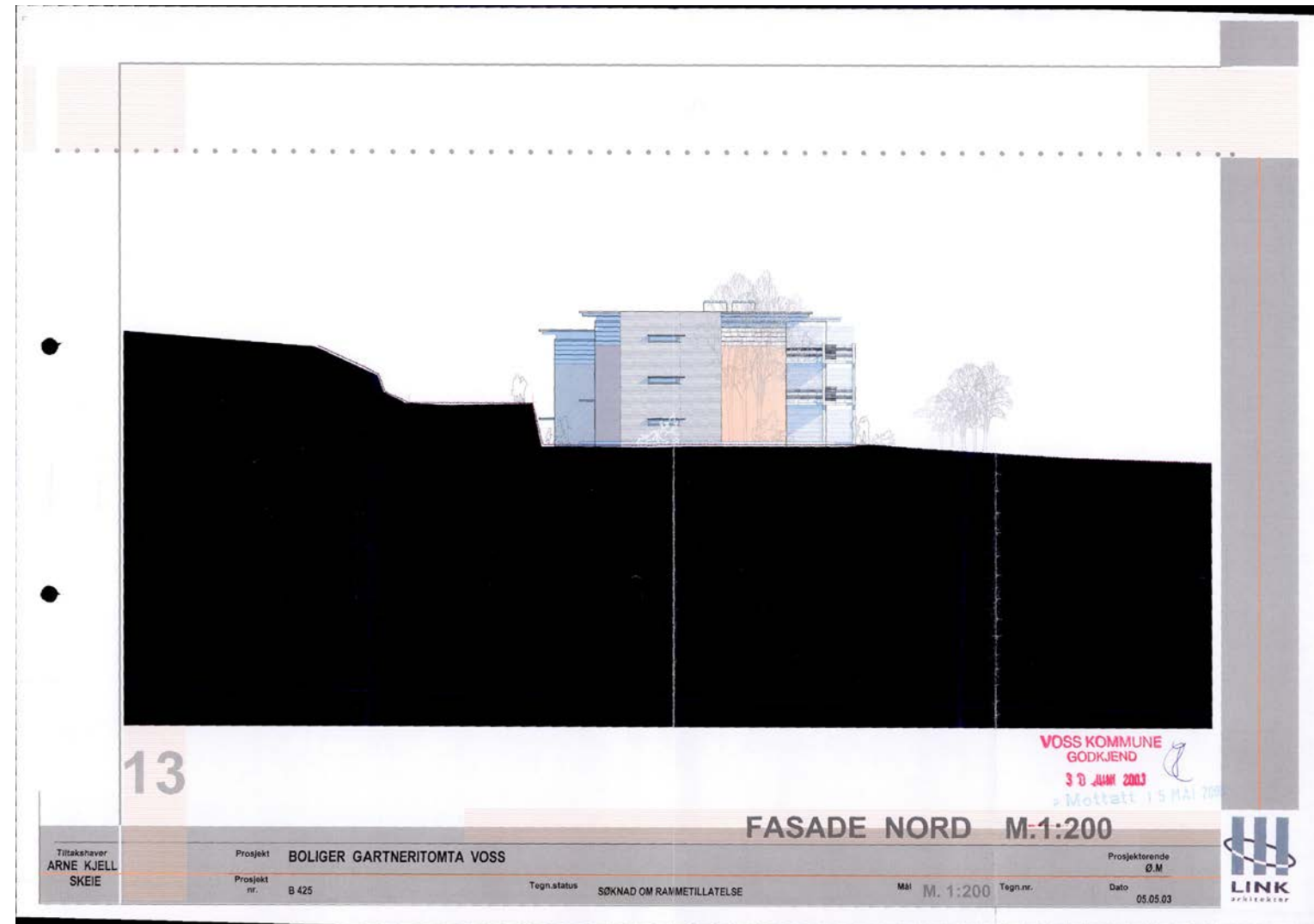
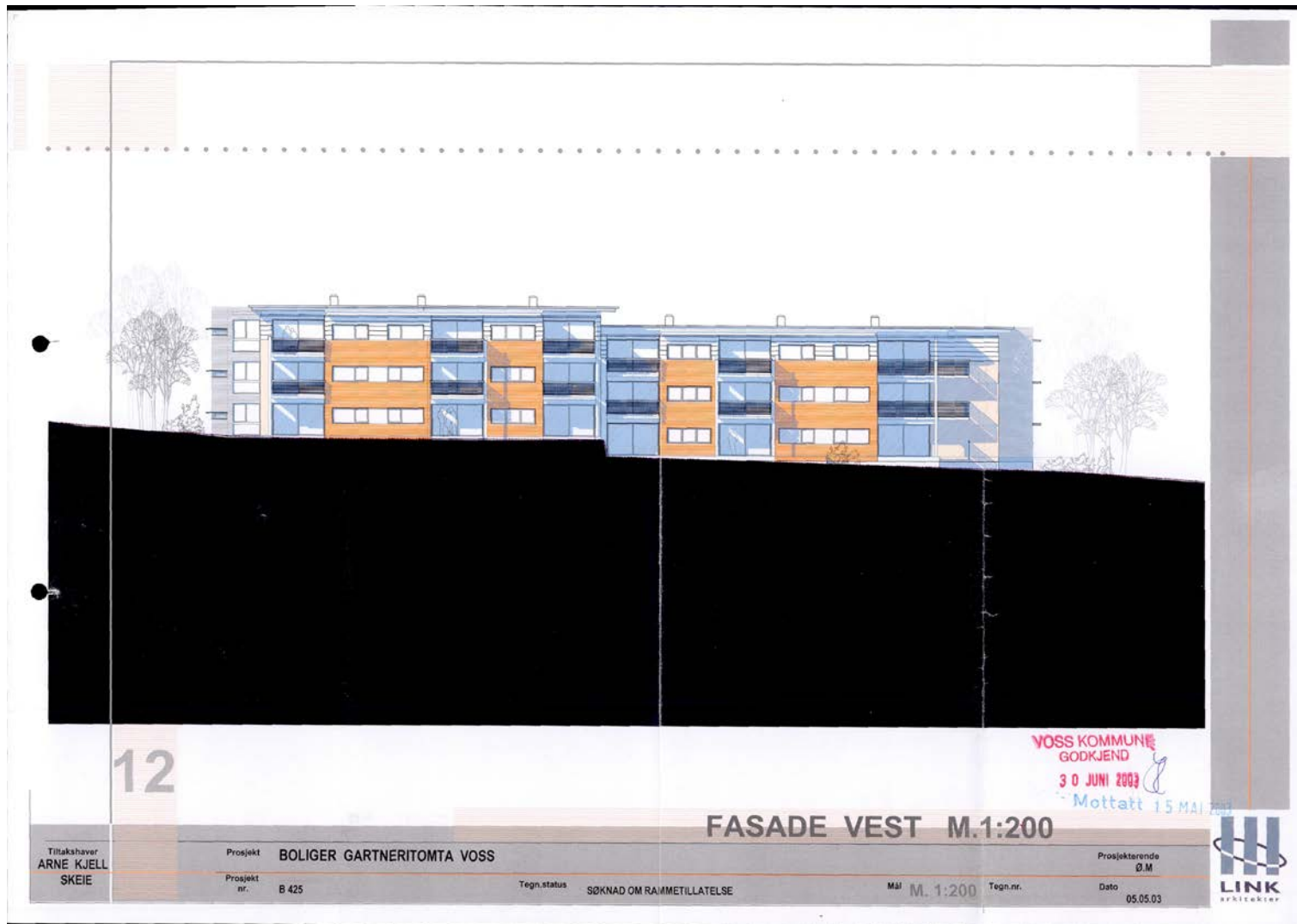


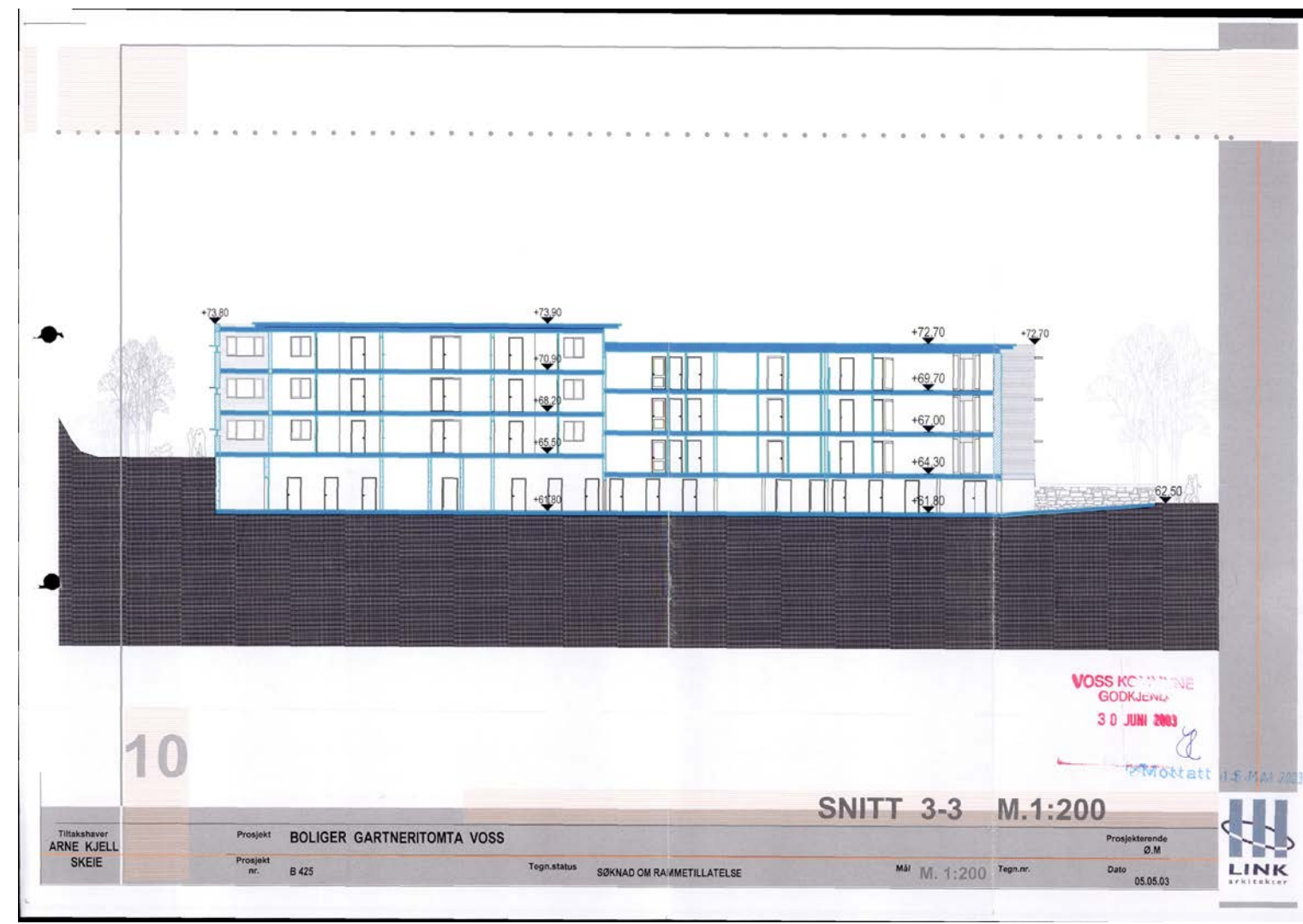
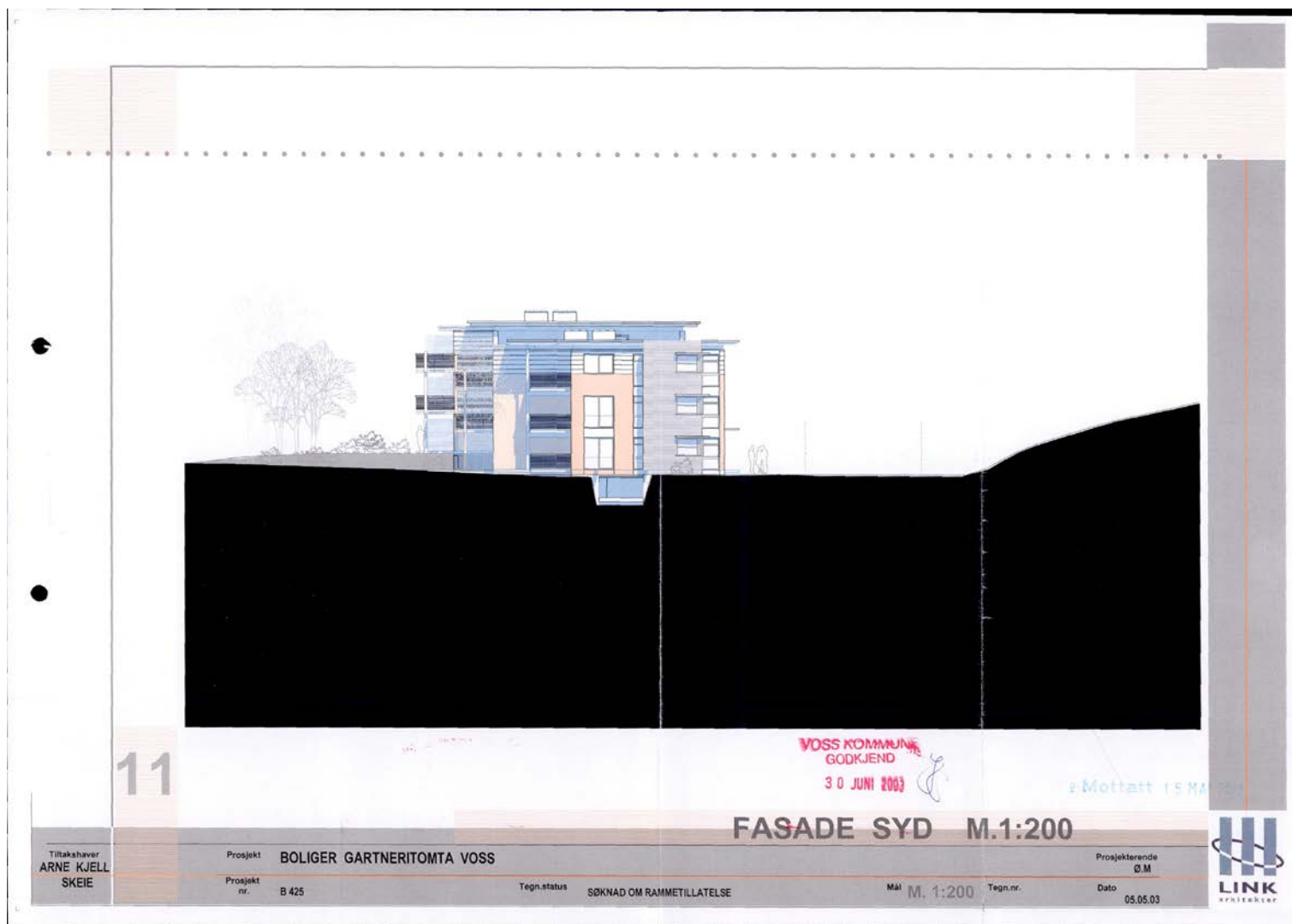




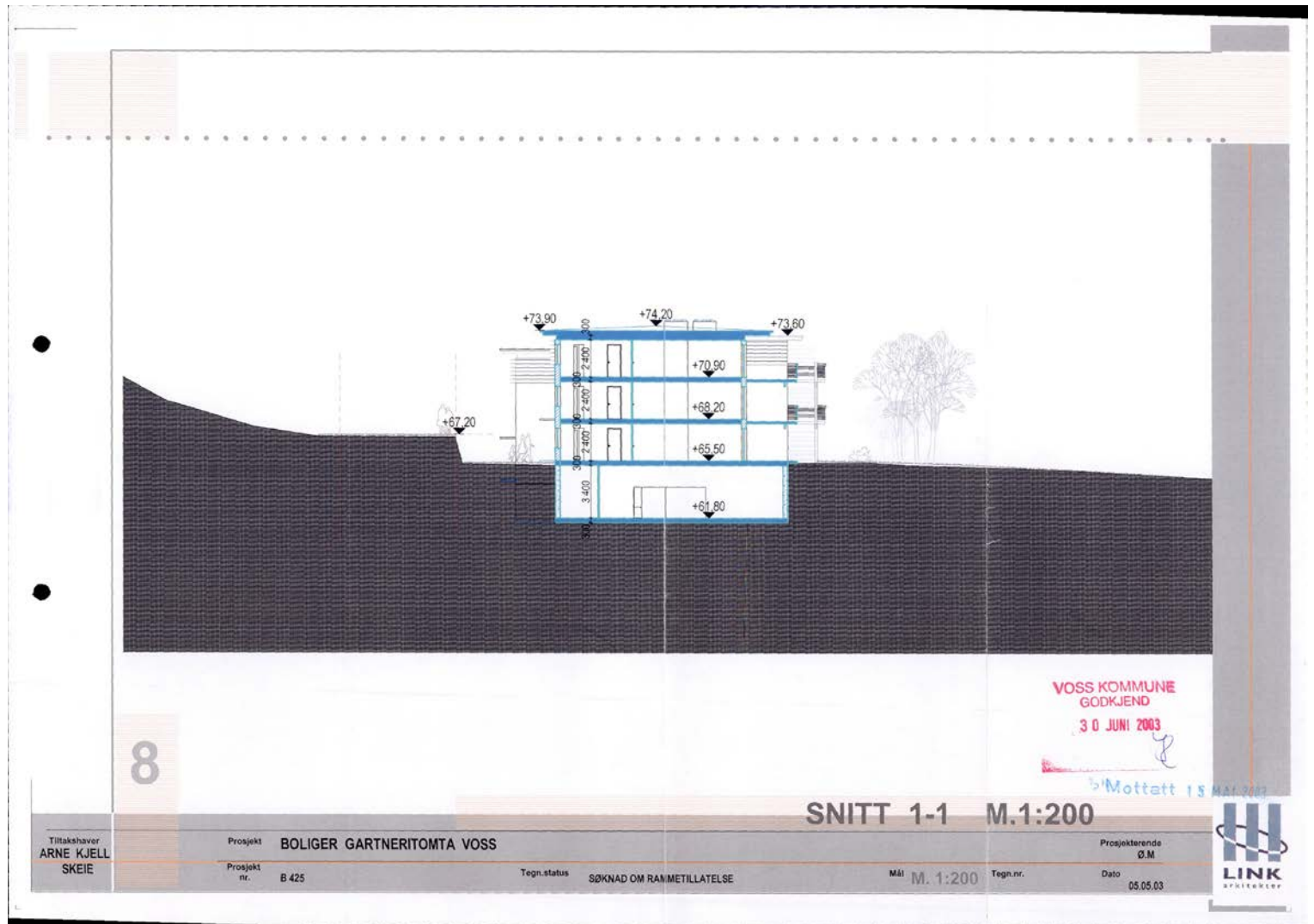
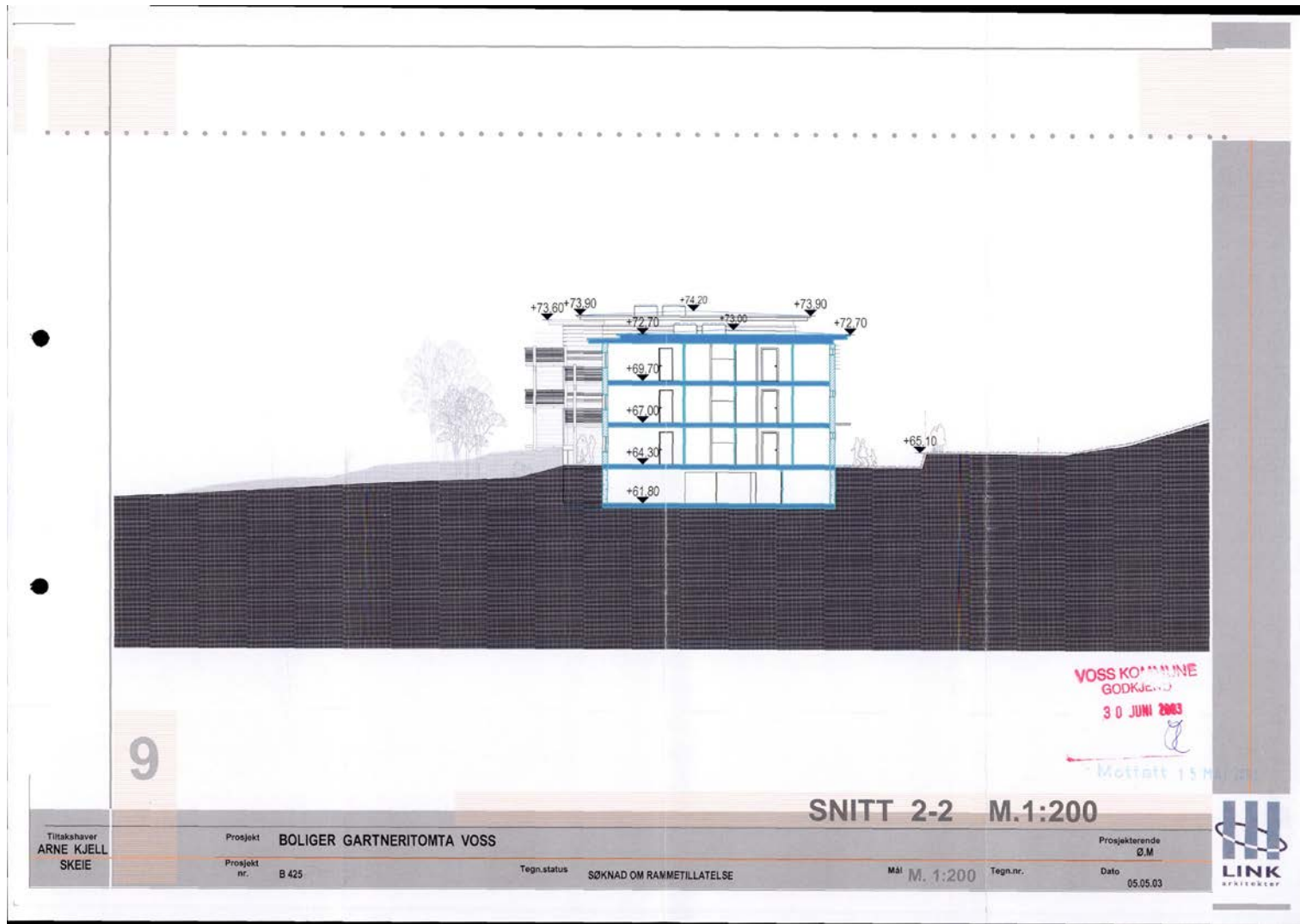


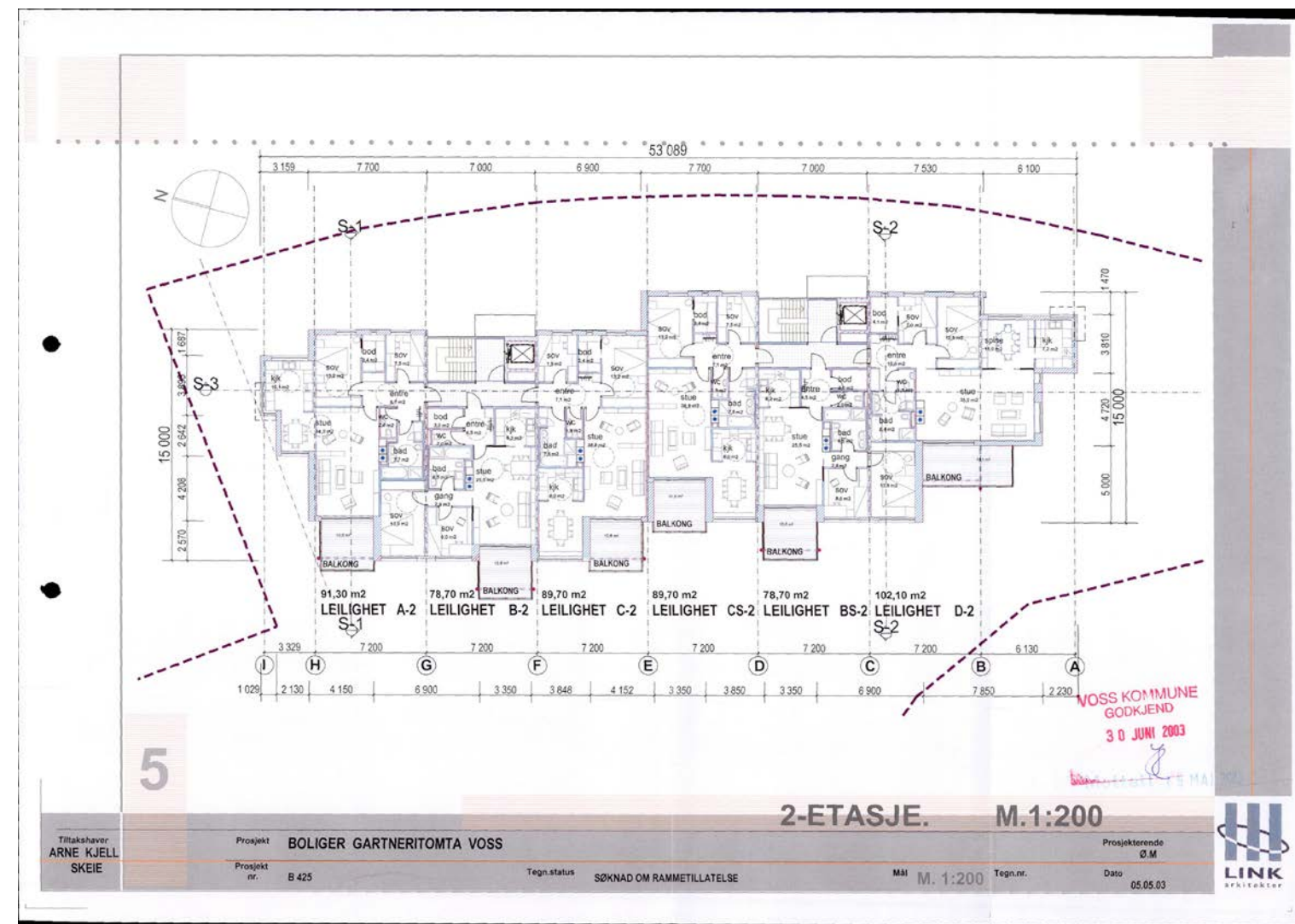
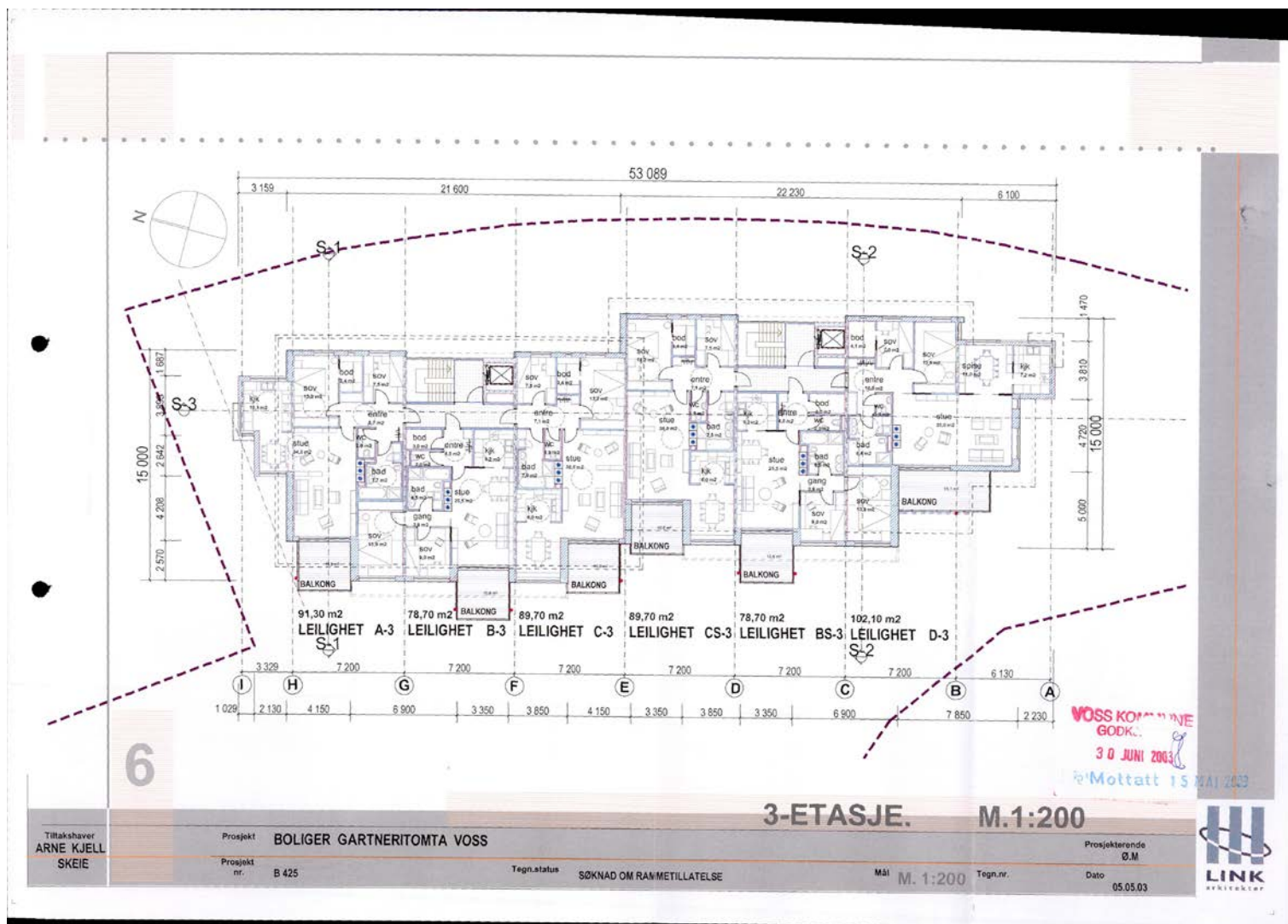




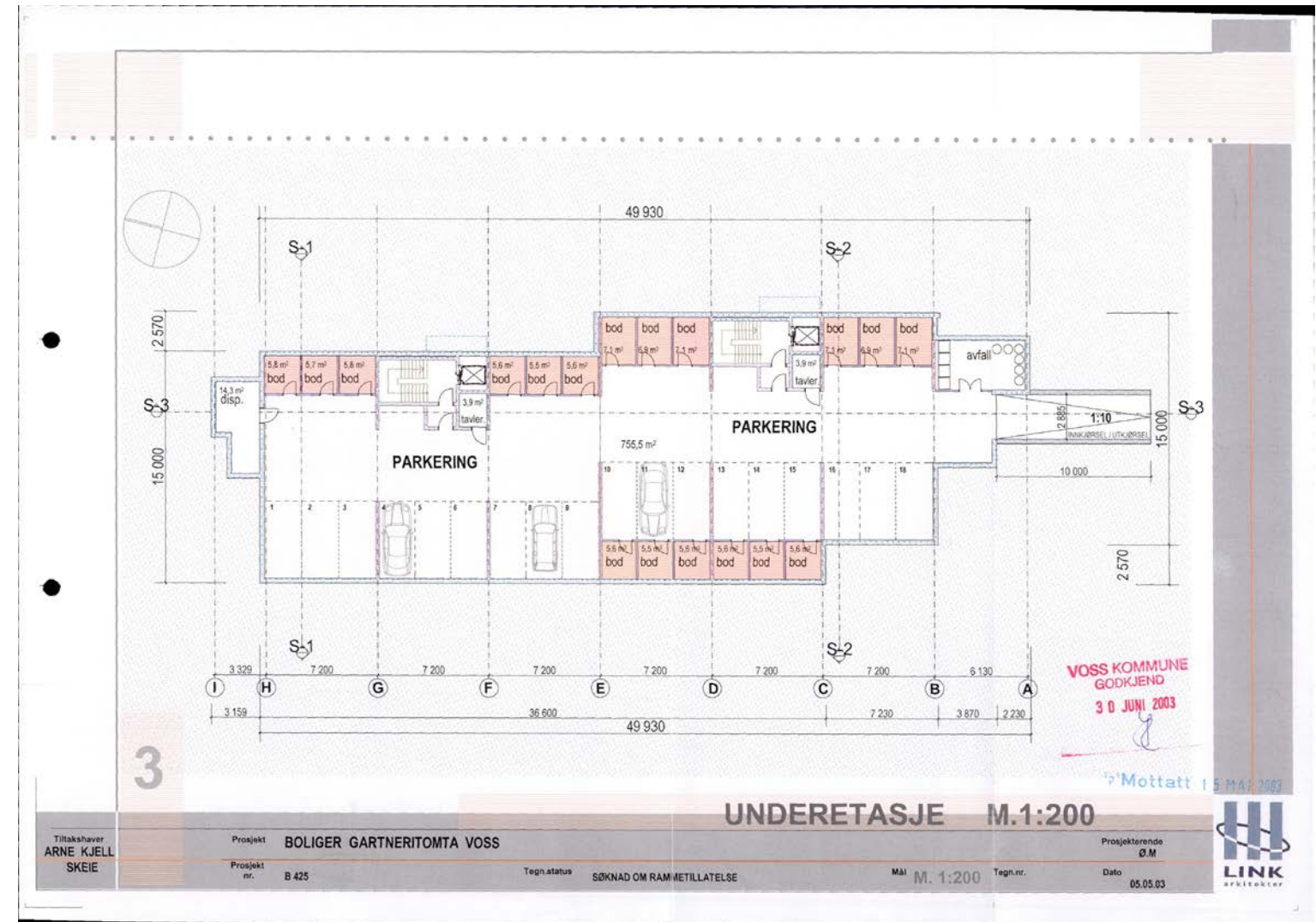
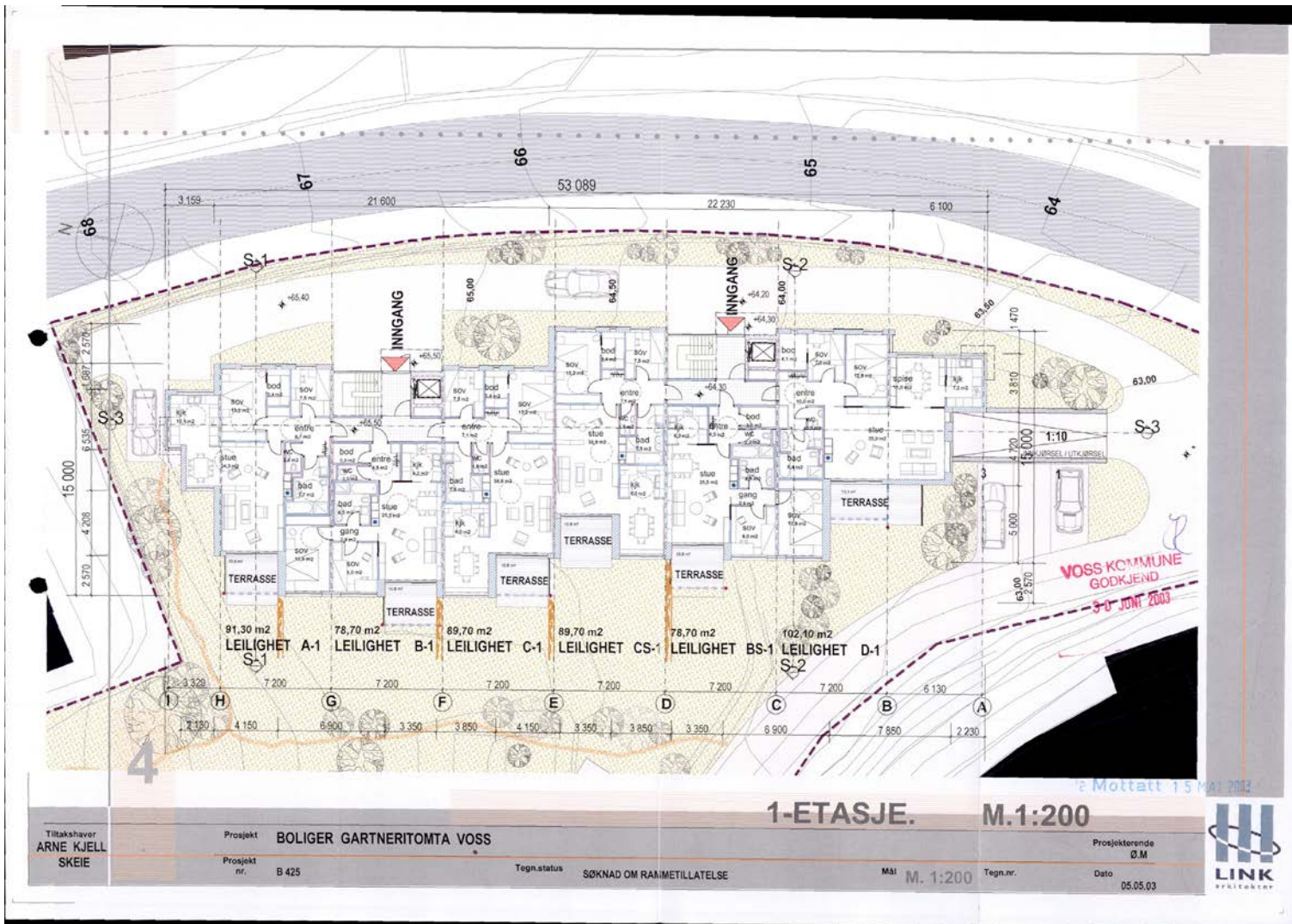




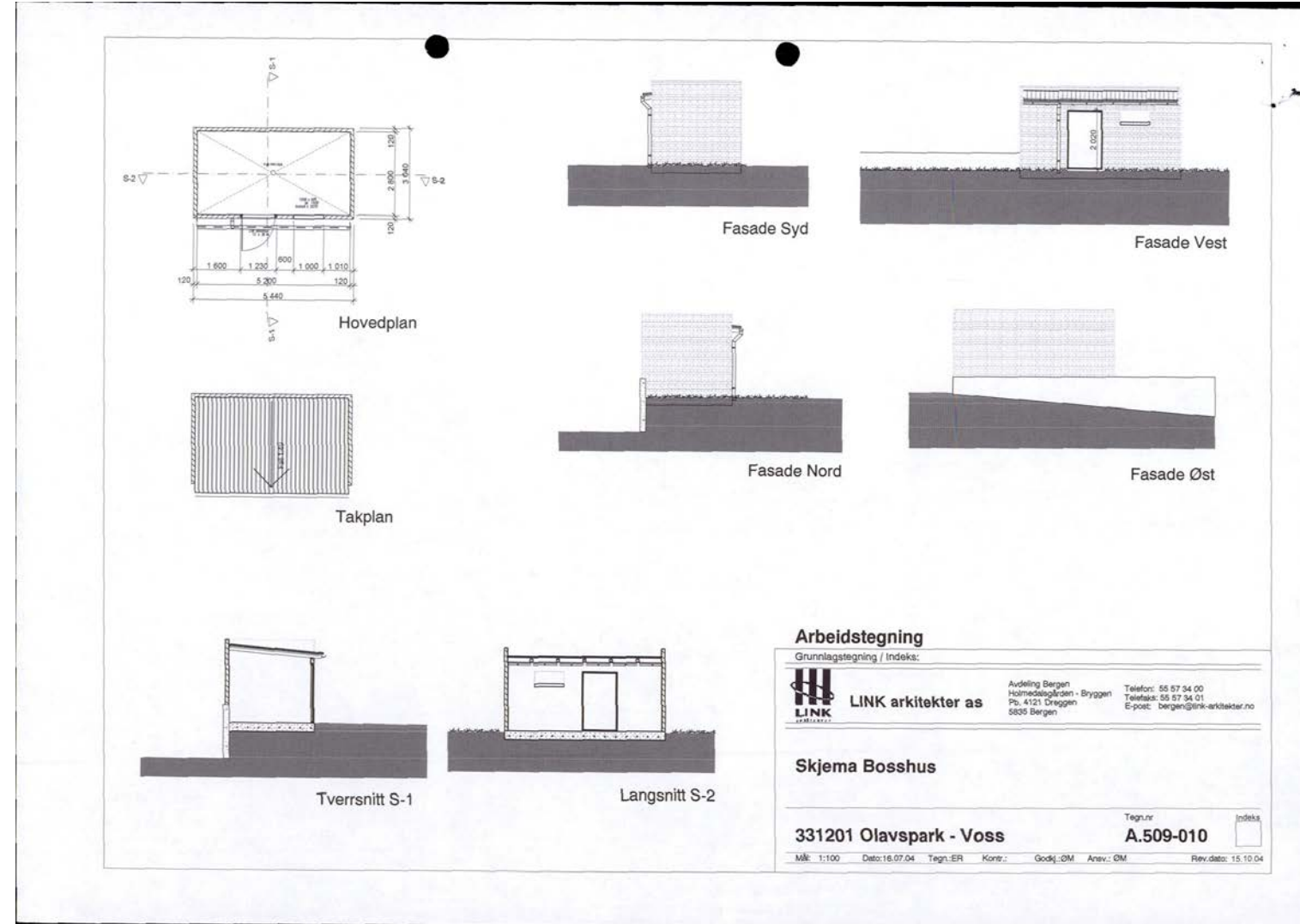
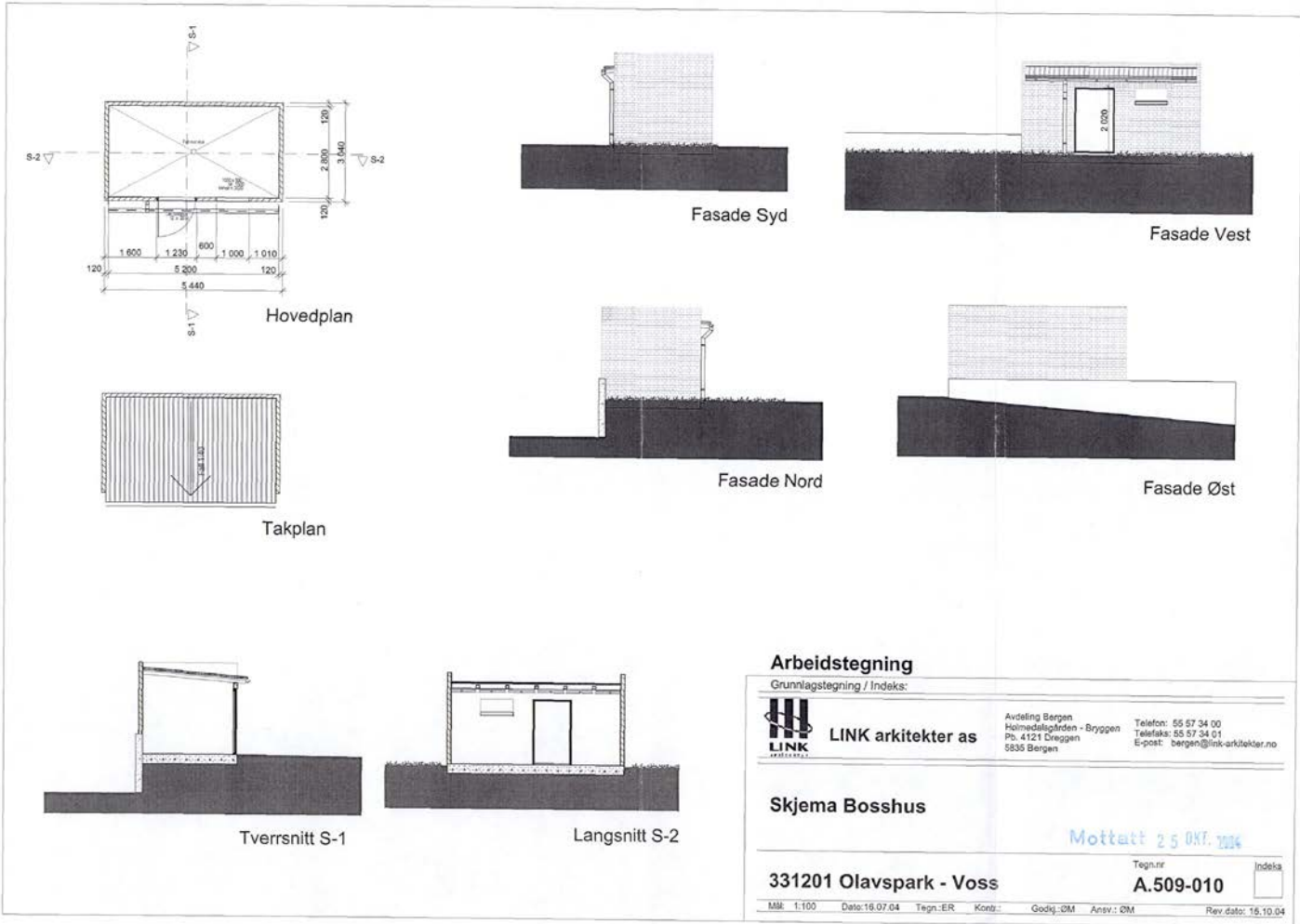
















NCC Construction A/S  
Postboks 6104

5892 BERGEN

Vår ref 03/00672-032    Etat/ avd. UTV    Saksbeh RN    Ark. GBNR 47/189    Dykkar ref.    Dato 12.09.2005

**BUSTADBLOKK - NYBYGG GNR. 47 BNR. 100  
GARTNERITOMTA**

**FERDIGATTEST**

Løyve er gjeve 19.05.2004.

**Gjeld:**  
**Gnr/Bnr:**  
**Byggestad:**  
**Tiltakshaver:**

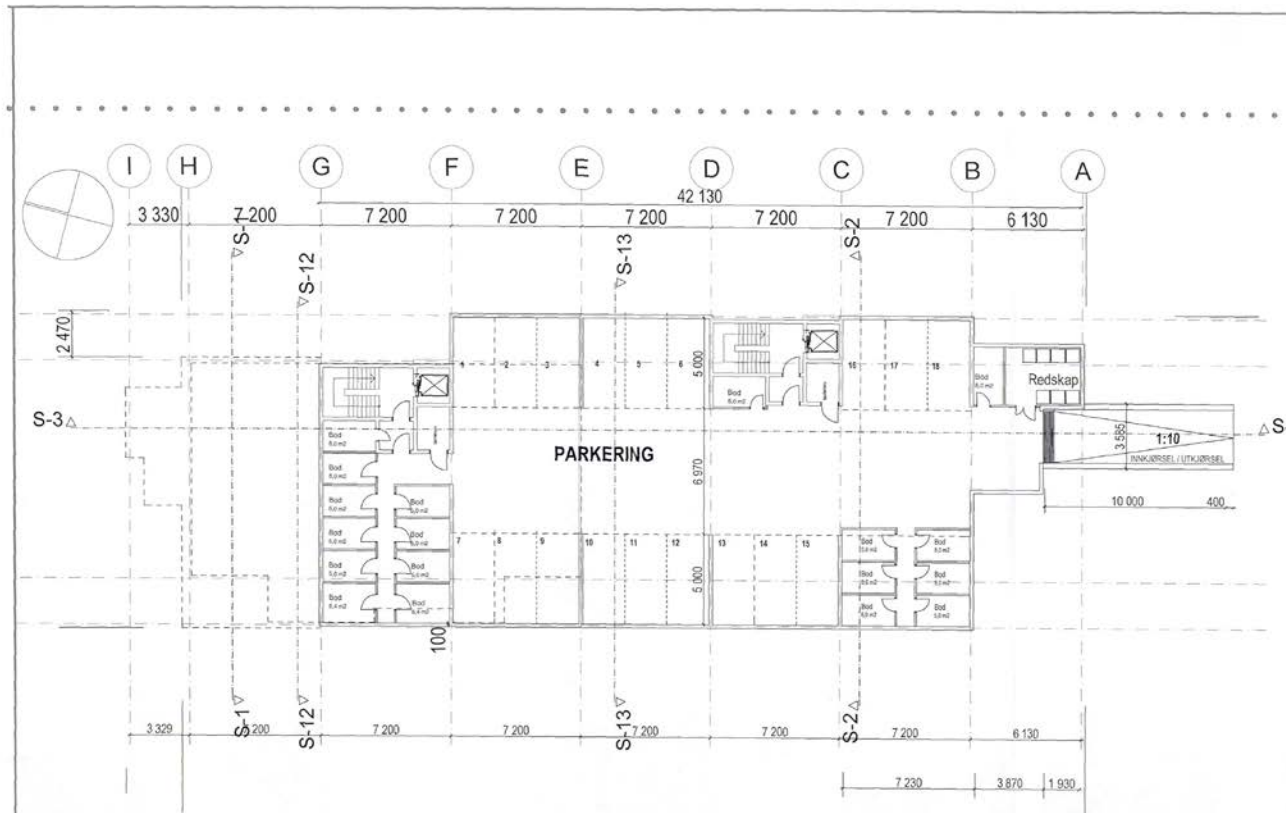
ANSVKUT:  
ANSVKPR:  
ANSVUTF:  
ANSVPRO:  
ANSVPRO:  
ANSVUTF:  
ANSVKPR:  
ANSVKUT:  
ANSVPRO:  
ANSVKPR:  
ANSVUTF:  
ANSVKUT:  
ANSVKPR:  
ANSVPRO:  
ANSVPRO:  
ANSVKPR:  
ANSVKUT:  
ANSVSØKER:  
ANSVUTF:  
ANSVKPR:  
ANSVPRO:

**Nybygg. Boligblokk på 3 eller 4 etasjer  
47/189**

**Gartneritomta,  
Vossevangen gartneri AS**

HK. Service A/S  
HK. Service A/S  
HK. Service A/S  
HK. Service A/S  
Kalvenes VVS A/S  
Kalvenes VVS A/S  
Kalvenes VVS A/S  
Kalvenes VVS A/S  
Link Arkitekter AS  
Link Arkitekter AS  
Magnus M. Thunestvedt A/S  
Magnus M. Thunestvedt A/S  
Magnus M. Thunestvedt A/S  
Magnus M. Thunestvedt A/S  
Miljøconsult A/S  
Miljøconsult A/S  
NCC Construction A/S  
NCC Construction A/S  
NCC Construction A/S  
Opticonsult A/S  
Opticonsult A/S

Adr.: Uttrågt. 9    Telefon:    E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no    Bankgiro:    Foretaksnr.  
Postboks 145    Sentralbord 5651 9400    Nett-adr.: www.voss.kommune.no    8200 06 90100    960 510 542  
5701 VOSS    Saksbeh. 5651 9455  
Telefaks: 5651 9651



MOTTEKE -7 JUN 2004

**UNDERETASJE M.1:200**

Tiltakshaver ARNE KJELL SKEIE	Prosjekt BOLIGER GARTNERITOMTA VOSS	Tegn status 80KNAD-OM-RAAMMETILLATELSE	Projekterende Ø.M
	Prosjekt nr. B 425	Mål M. 1:200	Dato 05.05.03
		Rev.02.06.04.	LINK



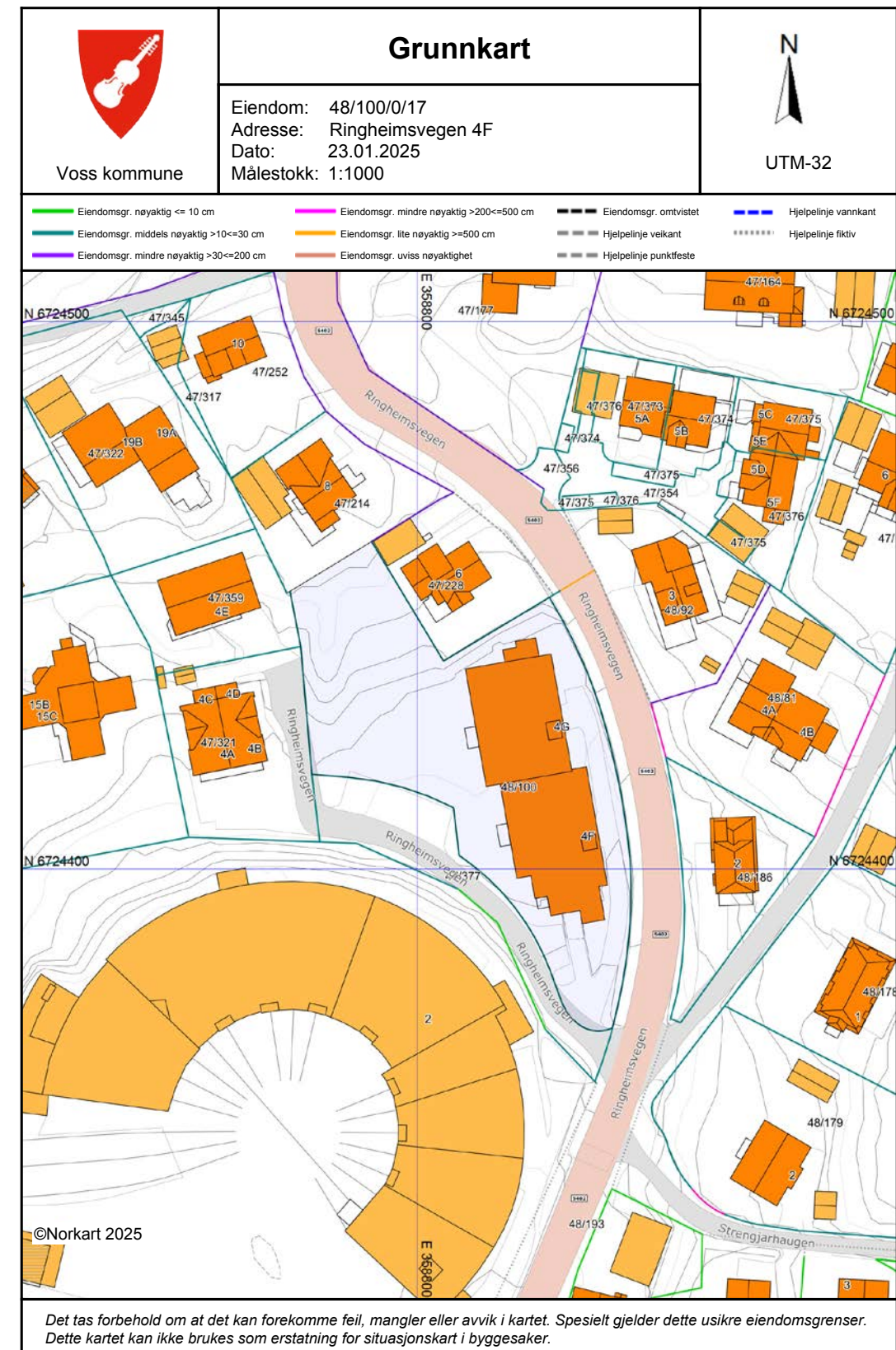
Ansvarleg kontrollerte for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerte stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med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

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

Med helsing

Roy Nilsen  
rådgjevar

Kopi til: Arne Kjell Skeie, Ringheimsvegen 4e, 5700 VOSS  
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS  
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau  
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene





# Flom- og støysonerapport



Eiendom	4621 48/100		
Utskriftsdato	23.01.2025	Antall datasett	7

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

## 1 Berørte datasett

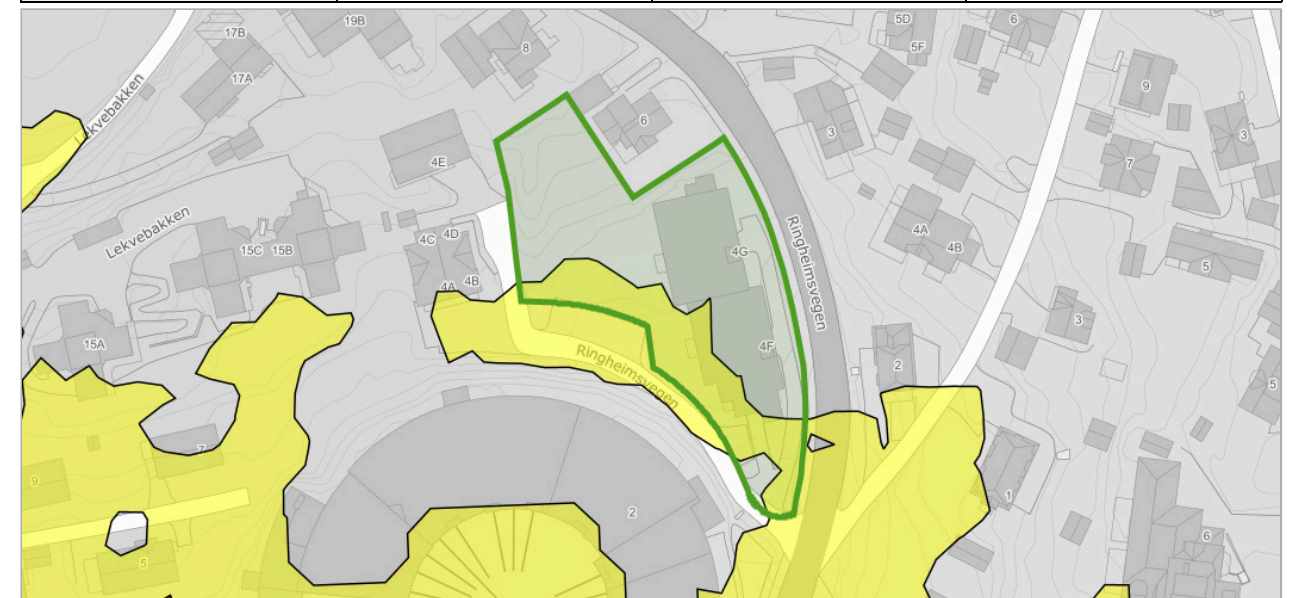
- 1 Støysoner for BaneNORs jernbanenett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Flomsone
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg

## Støysoner for BaneNORs jernbanenett

Kilde	BaneNOR	Versjon	22.01.2025
-------	---------	---------	------------



### Om datasettet

Tenesta inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone. Støysonekarta er eit viktig grunnlag for kommunal arealplanlegging. Støysonekart vert utarbeidd for at utbyggjarar og publikum skal sjå kor støy er eit problem og derfor må være tema i nye planar. Det skal alltid gjerast mer nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innanfor støysonane.

### Tegnforklaring

Støysoner
■ Lavt støynivå
■ Høyt støynivå

### Objekter

Kategori
G



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Veggglamper, 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 4 900/5 100/5 800 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. 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 avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. 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.  
  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også 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:** Ringheimsvegen 4F  
5704 VOSS

**Meglerforetak:** Aktiv Voss  
**Saksbehandler:** Vegard Fjose

**Oppdragsnummer:**

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

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