

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 25 915,-
Omkostn.: Kr 129 470,-
Total ink omk.: Kr 5 255 385,-
Felleskostn.: Kr 3 645,-
Selger: Borgny Skeie

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 77/82 kvm
Tomtstr.: 2714.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 100
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1507250091

Attraktiv 3-roms leilighet i
2.etasje | Vestvendt
balkong på 12 kvm | Heis |
Fast p-plass i garasje!

Velkommen til denne flotte leiligheten i Olavs Park! Denne 3-roms leiligheten ligger i et attraktivt sameie med kort gangavstand til hjertet av Vangen. Her er du aldri langt unna butikker, kafeer, tur- og rekreasjonsmuligheter, treningssenter og Gondol.

Leiligheten ligger i andre etasje og ble bygget i 2005, med et innvendig bruksareal på 77 m². Den har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom. Balkongen er vestvendt og måler 12 m², perfekt for å nyte ettermiddagssolen. Det følger med en kjellerbod på 5 m² og fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning28

Om eiendommen32

Nabolagsprofil.....46

Tilstandsrapport49

Egenerklæring65

Energiattest70

Forbrukerinformasjon 126

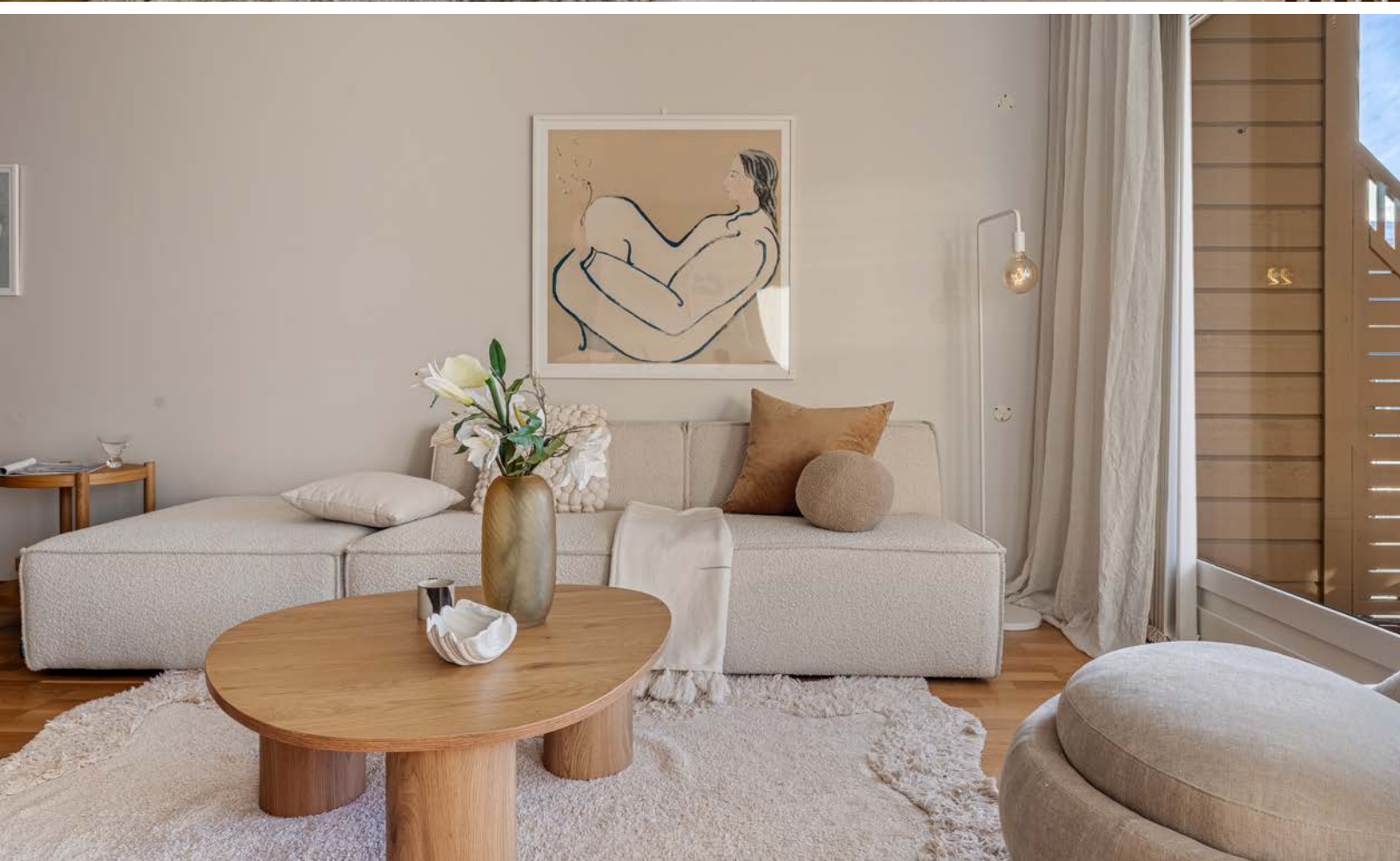
Budskjema 127

Velkommen inn!





Stue





Spisestue









Separat toalettrom ved entré.





Soverom 2





Bod med adkomst fra entré



Det medfølger 1.stk p-plass til leiligheten.



Sportsbod i byggets kjeller.

Plantegning

2. etasje



IMOTIV.NO

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

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod er målt til og 5,3 m2.1. etasje

BRA-i: 77 m² To soverom på 13,9 og 8,9 m².

Entré: 4,5 m².

Garderobe ved entré: 3 m².

Toalettrom: 2,1 m².

Bad: 6,5 m².

Kjøkken: 6 m².

Stue: 25,4 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er benyttet som grunnlag for arealberegningen.

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Dersom en summerer arealene per rom, vil en få et lavere tall enn total BRA. Dette kommer av at areal opptatt av innervegger ikke blir medregnet i nettoareal per rom. Skap, trappehall, piper, sjakter og lignende er ikke trukket fra i arealet. Takhøyde er målt på tilfeldig utvalgte punkt, og nivåforskjeller er registrerte. Målene vil derfor variere avhengig av hvor en måler. Takhøyde er målt til 2,44 meter. Takhøyde på bad og toalettrom er 2,2 meter. Kasser i himling til fordel for

skjulte tekniske installasjoner.

Terrasse- og ballkongareal:

- Vestvendt balkong på 12 m². Arealet er overbygd.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2714.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er opparbeidet med asfalterte gangstier og parkeringsplasser, samt grøntareal og beplanting. Ifølge Vossakart har tomten et areal på 2 714 m². Arealet tilhører sameiet og ikke den aktuelle leiligheten.

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, leilighets/- og gårdsbebyggelse og småhus.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen har bærekonstruksjon og etasjeskillere utført i betong.

De utvendige fasadene består av en kombinasjon av teglstein, trekledning og blikkplater.

Det er montert beslag under og over vinduer. Det er også nevnt utfordringer med beslag rundt pipegjennomføringen.

Vinduene er utført med to-lags isolerglass. Terrassedøren har også to-lags isolerglass, og ytterdøren er et slett dørbblad.

Balkongen er oppført i betong med en flislagt overflate. I overgangen mellom balkongen og terrassedøren er det montert beslag for å sikre god avrenning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 1.1.1 Overflate vegger og himling
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av lokale skader, sår i himling og slitasje i fuger, samt oppsamling av kalk og groing på overflate. Sprekkdanninger i fug mellom fliser kan medføre at fugene mister tetthet og delvis løser fra underlaget. Over tidvkan dette føre til fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner, med risiko for misfarging, oppbløting og redusert levetid for flisfeste og underlag

- Våtrom - 1.1.2 Overflate gulv
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av motfall og avgrenset fall mot sluk i dusjonen, samt skadet silikonfug i overgang mellom gulv og vegg. Motfall og flate parti reduserer dreneringsevnen og kan føre til at vann blir stående på gulvet etter bruk, med lengre uttørkingstid og risiko for oppsamling av såperester og misfarging. Sprekk i silikonfug oppstår gjerne som følge av naturlige rørelser i konstruksjonen eller aldring av fugemassen. Dette har primært estetisk betydning, men åpne fuger kan samle smuss og forringe det visuelle inntrykket. Skadet silikonfuger bør derfor skiftes for å opprettholde et rent og lettstelt overflatelag

- Våtrom - 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av alder, manglende kontroll av sluk og usikker restlevetid for tettesjiktet. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller andre avvik ved hulltaking og kontroll på befaringsdagen, noe som indikerer at tettesjiktet fungerer tilfredsstillende for den bruken det til nå har vært utsatt for. Eldre membraner har likevel usikker levetid og øker risiko for svekking av tetthets egenskaper, selv uten synlige symptom på skade.

Det skal òg nevnes at lekkasjer kan komme til syne ved hyppigere bruk av våtrommet. Det blir tilrådd jevnlig kontroll av området via forblendingslokket, særlig ved endret lukt, misfarging eller tegn til fukt.

- Kjøkken - 2.1 Kjøkken
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av slitasje, lokale skader og feil utførelse av vanntilførsel. Inntørket fuktskjolde indikerer tidligere lekkasje eller søl. Det ble ikke registrert aktiv fukt eller pågående lekkasje ved befaringen. Sår og svelling i fronter har primært estetisk betydning, men kan på sikt redusere levetiden for overflatene dersom kanter ikke blir tilstrekkelig forseglet. Løse vanntilførsler bør klamres mot kjøkkenskrog eller vegg for å redusere risiko for trykkslag og med påfølgende lekkasjer som konsekvens.

- VVS - 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av manglende merking, åpning rundt dreneringsrør i fordelerskap, manglende dreneringsspor under toalett og registrerte trykkslag. Dreneringsrør fra fordelerskap skal være tett mot skapet og ført slik at vann fra en eventuell lekkasje blir ledet ut på synlig sted i våtrommet. Hovedformålet er å sikre at lekkasjer fra rør-i-rør-systemet blir oppdaget raskt, før vannet får mulighet til å trekke inn i vegg- eller gulv konstruksjoner. Når det står åpent rundt rørgjennomføringen, kan vann i steden søke inn i veggen, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og forsinket lekkasje oppdaging. Manglende dreneringsspor under vegghengt toalett reduserer muligheten til å oppdage lekkasjer fra den innebygde delen av toalettet (sisterna). Trykkslag i vanntilførsler kan føre til belastning på koblinger og pakninger og bør utbedres ved kontroll av rørfeste eller montering av vann reduksjonsventil.

- VVS - 6.2 Varmtvannsbereder
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av alder og usikker restlevetid. Eldre varmtvannstanker har økt risiko for korrosjon og lekkasje fra tank eller ventiler, selv uten synlige symptom på skade. Over tid kan det oppstå små lekkasjer i sikkerhetsventil eller koblinger, og komponenter som termostat og varmeelement kan svikte. Plasseringen på våtrom med sluk gir god lekkasjesikring, men utskifting bør likevel vurderes for å redusere risiko for vannlekkasje og energitap fra eldre komponenter

- VVS - 6.3 Ventilasjon
Bygningsdelen blir vurdert til TG 2 på grunn av alder, manglende dokumentasjon på vedlikehold og fordi anlegget ikke tilfredsstiller dagens krav til balansert ventilasjon. Manglende rengjøring av kanaler og filter kan over tid føre til redusert luft gjennomstrømming, økt støy og dårligere inneklima. Systemet har avgrenset effekt når det gjelder energisparing og balansert lufttrykk mellom rommene, noe som kan gi perioder med tørr eller fuktig inneluft avhengig av årstid og bruk.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2005.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Lagt tilrette for lading til elbil. Ladeboks må kjøpast sjølv.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Voss bygg og anlegg

Beskrivelse: Vert utfordringar med beslag rundt pipegjennomføring. Sameige er på saken med utbedring.

Innhold
Leilegheit:
BRA-i 77 kvm: To soverom på 13,9 og 8,9 m2. entré: 4,5 m2. garderobe ved entré: 3 m2. toalettrom: 2,1 m2. bad: 6,5 m2. kjøkken: 6 m2. stue: 25,4 m2. TBA 12 kvm: Terasse og balkongareal

Kjellerbod:
BRA-e 5 kvm: Kjellerbod er målt til og 5,3 m2.

Standard
Velkommen til en svært innholdsrik og lettstelt 3-roms leilighet i byggets 2. etasje - et trygt og komfortabelt hjem med heis i oppgangen og egen parkeringsplass i garasje, noe som gjør hverdagen både enklere og mer praktisk.

Leiligheten er oppført i 2005 og byr på 77 m² med en gjennomtenkt og funksjonell planløsning. Her møtes du av en romslig entré på 4,5 m² med god plass til yttertøy, og en praktisk bod på 3 m² rett ved inngangspartiet - perfekt for oppbevaring. Videre finner du et separat toalettrom på 2,1 m², to gode soverom på 13,9 m² og 8,9 m², samt et helfliset bad på 6,5 m² med varmekabler, dusjnise, opplegg for vaskemaskin og nyere innredning. Badet er fra byggeår og oppgradering må forventes.

Boligen har en åpen og behagelig stue-/kjøkkenløsning som gir godt med lys og luft i rommene. Stuen på 25,4 m² gir god plass til både spisebord og salongmøbler, mens kjøkkenet fra Norema sørger for gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, kombiskap og

oppvaskmaskin i nisje. De innvendige overflatene består hovedsakelig av parkett på gulv og behandlet betong og gips på vegger, noe som gir en solid og tidløs atmosfære.

Fra stuen har du utgang til en herlig sørvestvendt balkong på ca. 12 m² - et flott sted å nyte ettermiddagssolen, lese avisen eller plante i pottes.

Dette er en meget tiltalende leilighet for deg som ønsker en lettvin og trygg bosituasjon med heis, garasjeplass og kort vei til daglige gjøremål. Boligen fremstår som lun, praktisk og svært trivelig - perfekt for en rolig og komfortabel hverdag.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Boligen i Olavs Park har flere muligheter for parkering. Hver seksjon i sameiet har en garasjeplass i kjelleren. I tillegg er det tre gjesteparkeringsplasser tilgjengelig på eiendommen.

Sameiet har også tinglyst bruksrett til åtte parkeringsplasser på en annen eiendom, gnr 47/377, som tilhører Arne Kjell Skeie, byggherren for Olavs Park.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6647588

Radonmåling

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

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmekabel på bad, panelovner i stue og på det største soverommet.

Info strømforbruk

Selger informerer om et strømforbruk i 2024 på 8187,4 kWt. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer samt forbruksvaner. Det er ikke gjort avtale om Norgespris på strøm for leiligheten.

Energikarakter

E

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom

eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter til vann- og avløp er inkludert i felleskostnad. Eiendomsskatt faktureres fra kommunen.

Eiendomsskatt

Kr 6 008

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en prognose for 2025. Faktisk fakturert beløp i 2024 var kr.5.837,01,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 021 865

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 087 458

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

787/15906

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 3 645 kr pr. md.
- Kabel TV: 532 kr pr. md.
- Felleskostnader: 3 113 kr pr. md. Dette punktet økes til 3.268,65 fra 01.01.2026. Se regnskap vedlagt i prospekt for nærmere oversikt over felleskostnader (driftskostnader).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3645

Andel Fellesgjeld

Kr 25 915

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.10.2025

Andel fellesformue

Kr 9 752

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Olavs Park

Organisasjonsnummer

988539503

Om sameiet

Sameiet Olavs Park er et sameie i Voss Herad kommune med organisasjonsnummer 988539503. Sameiet består av 18 seksjonar.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, og sameiet har en hjemmeside på vibbo.no. Sameiet har tilsatt renholder for vask av fellesarealer en gang i uken. Brøyting av vei og parkering utføres ved behov, og sameiet sørger selv for strøing av gangveiene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 36226201070, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-10-2025: 7.50% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 31-10-2025: kr 523.961,00
Andel av saldo: kr 25.915,20
(siste termin 30-05-2028)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskap for 2024 viser:
Driftsinntekter stort Kr: 1.023.026,-.
Driftskostnader stort Kr: 849.026,-.
Positivt driftsresultat stort Kr: 174.716,-.
Negativt Res. finansiinnt/-kostnader stort Kr: 50.854,-.
Positivt årsresultat stort Kr: 123.862,-.

Styregodkjennelse

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

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 til å holde husdyr (katt/hund) i sameiet. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige seksjonseierne. Styret skal håndtere søknad om dispensasjon.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjoneierens 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
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmar
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
(3) Seksjonseieren 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) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er

forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
(9) Seksjoneieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
Styret lagar turnusplan for "ordensveka" som omfattar boslevering/glaslevering og spesifiserte oppgåver til beste for bygget og fellesareala.

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

Forretningsfører

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 48, bruksnummer 100, seksjonsnummer 5 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:

4621/48/100/5:
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-/kloakkleidning
Overført fra: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

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

01.12.2005 - Dokumentnr: 2738 - Erklæring/avtale I skøyte frå Arne Kjell Skeie til Borgny Skeie blei det påført feil kjøpesum, korrekt kjøpesum skal vera kr. 1.880.000,-

28.11.2003 - Dokumentnr: 2210 - Grensejustering Hefter og i gnr. 48 bnr. 193 Reg. i Gab
Overført fra: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2003 - Dokumentnr: 2210 - Målebrev

Overført fra: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2003 - Dokumentnr: 2292 - Grensejustering Hefter og i gnr. 48 bnr. 193 Reg. i Gab
Målebrevet er ført på dbn. 2003/2291
Overført fra: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2003 - Dokumentnr: 2293 - Grensejustering
Overført fra: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2003 - Dokumentnr: 2293 - Målebrev
Overført fra: Knr:4621 Gnr:48 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2005 - Dokumentnr: 821 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 787/15906

01.01.2020 - Dokumentnr: 1558738 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:48 Bnr:100 Snr:5

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 foreligger ferdigattest for "BUSTADBLOKK - NYBYGG GNR. 47 BNR. 100 GARTNERITOMTA", datert 12.09.2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
12.09.2025.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Gartneritomta-endring (plan-ID 123504005), som er en eldre reguleringsplan. Planen regulerer eiendommen til boliger, felles lekeareal og frisiktsone.. 15.04.2004

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, ikrafttredelse 22.10.2020.
For et delareal på 2715 kvm gjelder at reguleringsplanen skal fortsatt gjelde. Det samme arealet er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn Ytre sentrumsavgrensing.

Eiendommen er berørt av hensynssone for støy, der 89 kvm er i rød sone (OM210) og 1306 kvm er i gul sone (OM220) i henhold til T-1442. I tillegg er 2715 kvm av eiendommen innenfor hensynssone for ras- og skredfare (OM310).

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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.

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, gjerne 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 tinglysing 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 100 000 (Prisantydning)

25 915 (Andel av fellesgjeld)

5 125 915 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
128 120 (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))

129 470 (Omkostninger totalt)
140 370 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
143 170 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 255 385 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 266 285 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 269 085 (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 129 470

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.
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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4

900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
4 500 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
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 142 504

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

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

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

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

Salgsoppgavedato
19.11.2025

Nabolagsprofil

Ringheimsvegen 4G - 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	9 min
Linje F4, R40	0.7 km
Bergen Flesland	1 t 36 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.)	6 min
233 elever, 16 klasser	0.5 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.)	23 min
150 elever, 9 klasser	1.6 km
Gjernes skule (1-7 kl.)	6 min
136 elever, 12 klasser	2.7 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min
562 elever, 40 klasser	0.5 km
Voss gymnas	9 min
370 elever	0.8 km
Voss vidaregåande skule	5 min

Ladepunkt for el-bil

Voss Tinghusplassen	5 min
Voss Strandavegen	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

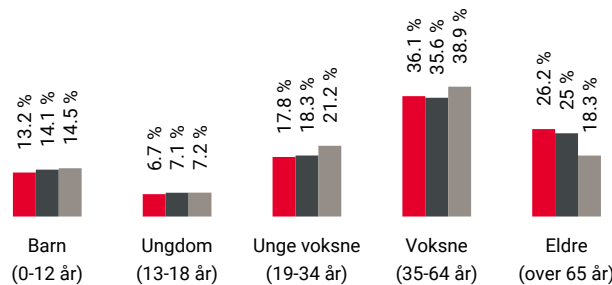
Veldig bra 80/100



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)	15 min
98 barn	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Vangen	4 min
Spar Voss	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



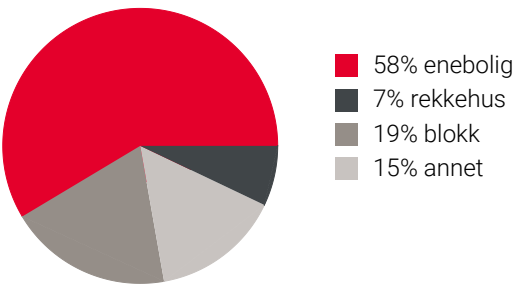
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

Rogne vid.skule	6 min
Aktivitetshall	0.5 km
Voss ungdomsskule, gymsal	7 min
Aktivitetshall	0.6 km
MOVA Vangsgata	3 min
SKY Fitness Voss	7 min

Boligmasse



«Hyggelige sentrumsnært.»

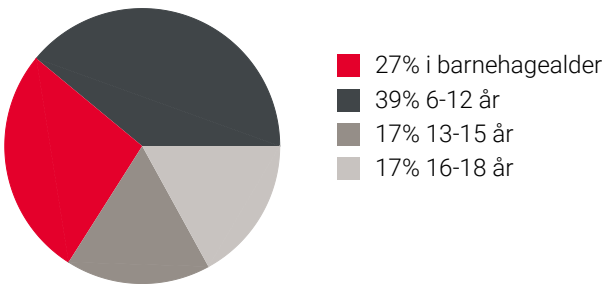
naboer,

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Vangen	6 min
Vitusapotek Vossevangen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



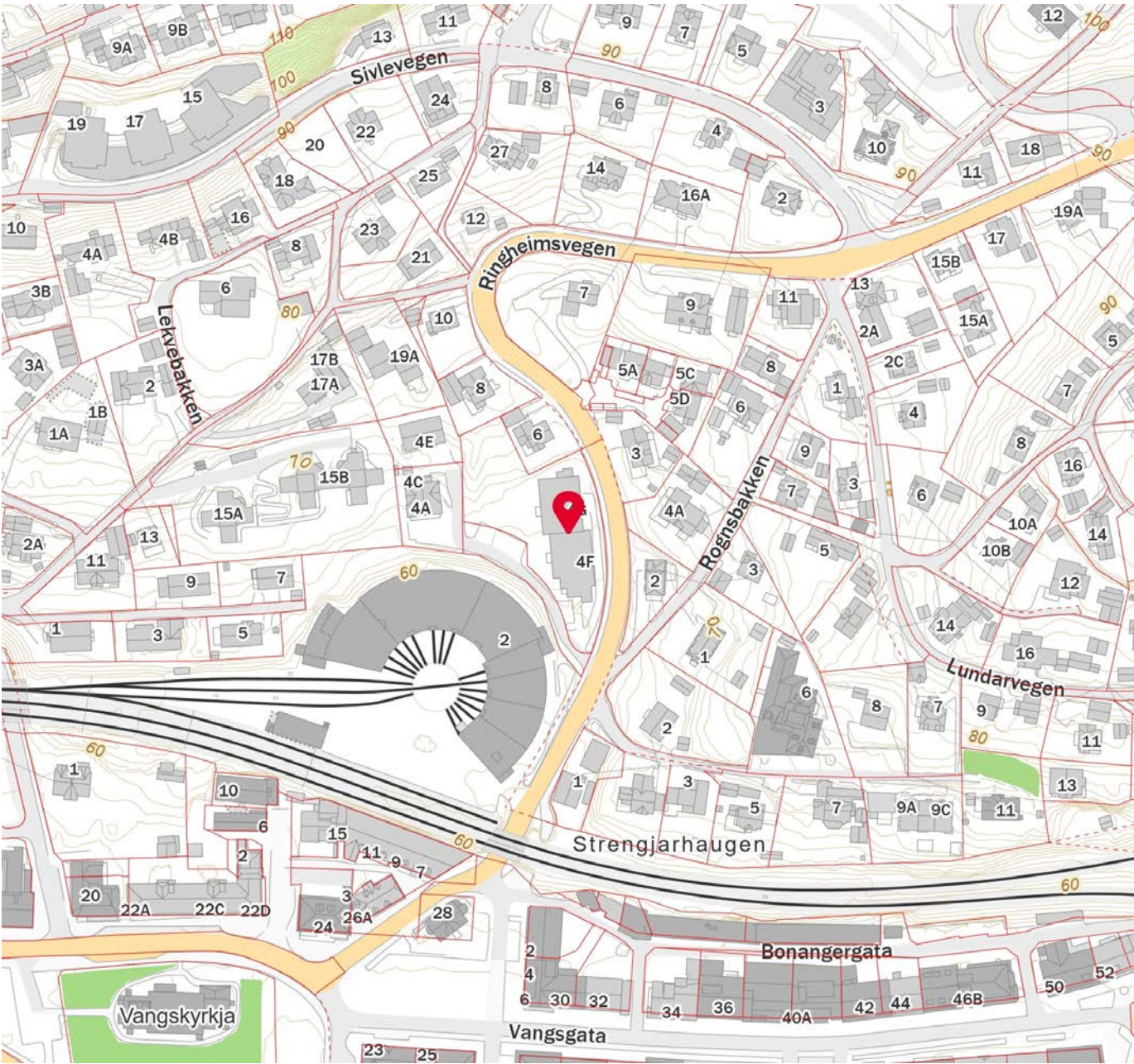
Familiesammensetning



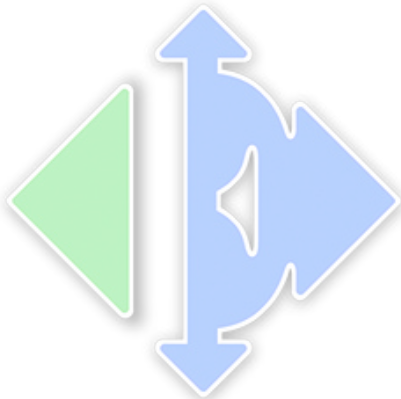
0%	47%
Rogne/Mølster/Ullestad	
Vossevangen	
Norge	

Sivilstand

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



Leilegheit i sameiga
Ringheimsvegen 4G
5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 12/11/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com



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

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.
Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM TOMTEN:

Eigedomen er opparbeidd med asfalterte gangstiar og parkeringsplassar, samt grøntareal og beplanting. Området rundt består hovudsakleg av andre eigedomar og Voss sentrum med dei fleste fasilitetar. Ifølgje Vossakart har tomta eit areal på 2 714 m². Arealet tilhøyrrer sameiget og ikkje den aktuelle leilegheita.

Propcloud.no syner at eigedomen ligg i:

- Gul (55-65 dB) og raud (over 65 dB) støynivå frå Ringheimsvegen.
- Gult støynivå frå Bane Nors jernbanenett.
- utløpsområder for snøskred.
- Aktsomheitsområder for flom.
- Aktsomheitsområder for jord- og flomskred.
- Gul sone (moderat til låg) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.

Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Bærande konstruksjon og etasjeskilje er utførte i betong. Utvendig fasade består av ein kombinasjon av teglstein, trekledning og blikkplater. Innvendige deleveggar er oppførte i bindingsverk av stål med behandla gipsoverflater. Vindauga er utførte med to-lags isolerglass. Det er montert beslag over og under karmane for vern mot fukt.

Bygget er oppført som ein del av bustadsameiget Olavs Park, som består av 18 bustadseksjonar fordelt på fleire bygningar. Kvar seksjon har eigen inngang og tilknytt tilleggsdel i form av bod og parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Fellesareala omfattar mellom anna fasadar, tak, bærande konstruksjonar og felles tekniske installasjonar, som vert halde ved like av sameiget i samsvar med vedtektene. Vedlikehaldsplikta for desse bygningsdelane ligg såleis hjå sameiga.

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

FORRUTSETNADER:

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

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold. Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve. Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, holtaking, målingar med naudsynt utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Bygningsdelar som vert utsette for slitasje har normalt ei forventa levetid på mellom 15 og 40 år, og sjølv i nyare konstruksjonar må det reknast med at enkelte komponentar etter kvart får avgrensa restlevetid.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt gjeldande forskrifter og tekniske krav. For nyare byggverk vil det likevel kunne oppstå avvik i høve til dagens standardar, ettersom regelverket vert endra og skjerpa over tid. Kjøpar må ta høgד for at enkelte delar av bygget kan krevje tilpassing eller oppgradering dersom nye forskrifter skal oppfyllast fullt ut.

Dei registrerte avvika skuldast i hovudsak normal bruksslitasje, vedlikehaldsbehov og enkelte forhold knytt til utføring og materialval. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik vurderte til TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: Varmekabel på bad. Panelomnar er observert i stova og på det største soverommet.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendt planteikning syner at det ikkje er gjort nevneverdige endringar ift. sist godkjente planteikning.

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

Eigenerklæringsskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkett på golv og behandla betong og gips på vegg- og himlingsareal. Badet har fliser på golv og vegg. Kjellerbod har grovare overflater av betong. Boder er delt opp med gitternett i stål. Overflatene i leilegheita framstår som heile og fine med normale bruks- og slitasjemerker.

Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater.

Det vert gjort merksam på at det som regel vil vere mindre hol eller skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vere noko slitasje, misfarging, riper eller liknande der møblement har stått. Slike avvik vert rekna som normale.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigdommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshaver opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normal vedlikehold.

FELLESKOSTNADER:

Dei månadlege felleskostnadane er pr. dags dato kr 3 645,– og inkluderer drift og vedlikehald av fellesareal, forretningsførsel, forsikring av bygget, samt felleskostnader tilknytt eigedomen sin ordinære drift. Av dette utgjer kr 532,– kabel-TV, medan resterande kr 3 113,– gjeld ordinære felleskostnader.

Styret har vedteke ei auke på 5 % frå 01.01.2025, og ny innkrevjing for kabel-TV vert vidareført med same beløp.

Felleskostnadane dekker ikkje individuell straum, innbu- eller innhaldsforsikring. Andel fellesgjeld knytt til leilegheita er oppgitt til kr 25 915,-.

Kommunale gebyr vert fakturert gjennom sameiget. For året 2024 er det fakturert kr 5 837,– i eigedomsskatt for leilegheita, med ei årleg prognose for 2025 på kr 6 008

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilegheit	77	0	0	12	77	0
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	77	5	0	12	77	5
SUM BRA	82					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgdd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein målar.

- Leilegheit: Takhøgdd er målt til 2,44 meter. Takhøgdd på bad og toalettrom er 2,2 meter. Kasser i himling til fordel for skjulte tekniske installasjonar.
- To soverom på 13,9 og 8,9 m².
 - Entre: 4,5 m².
 - Garderobe ved entre: 3 m².
 - Toalettrom: 2,1 m².
 - Bad: 6,5 m².
 - Kjøkken: 6 m².
 - Stova: 25,4 m².

BRA-e:

- Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
- Kjellerbod er målt til 5,3 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Det er opplyst om fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

- Terrasse- og ballkongareal:
- Vestvendt balkong på 12 m². Arealet er overbygd.

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 oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

GOLV/ETASJESKILJE:

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

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

Ifølgje seljar si eigenerklering har det vore utfordringar med beslag rundt pipegjennomføringa. Sameiget er orientert om forholdet og har teke saka vidare med planlagt utbetring.

Vass- og avløpstilknytning

Eigedomen er del av eit seksjonert bygg der vass- og avløpsanlegget truleg er tilknytt offentlig nett gjennom felles tilknytning for sameiget.

Kommunale opplysningar viser “ikkje offentlig vatn/avløp” for denne seksjonen, men dette kjem av at tilknyttinga er registrert på hovudeigedomen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Heimelshavar.

Selgar opptrådde som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

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

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

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

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

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

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

12/11/2025



Bjørnar Helland

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 21.1.1 Overflate vegger og himling

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

Ventilasjon: Avtrekk i himling med styring frå kjøkkenventilator. Tilluft til rom via rist i dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørking av vassdamp.

Vaskemaskin og varmtvannstank fører til begrensa oversikt av badets overflater. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Avvik:

- Krakkelering/sprekker/avskalla fug mellom fliser.
- Kalkrestar og groing. Dette er spesielt rundt dusjens blandebatteri.
- Silikonfug manglar vedheft til underlaget, og det er registrert mindre opningar.
- Skyvedør framfor varmtvannstank og vaskemaskin er fjerna, og det er merker etter styreskinne i himling.
- Svelling i dørblad som følger av høg luftfuktigheit.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar, sår i himling og slitasje i fuger, samt oppsamling av kalk og groing på overflate.

Sprekkdanningar i fug mellom fliser kan medføre at fugene mister tettleik og delvis løyser frå underlaget. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar, med risiko for misfarging, oppbløting og redusert levetid for flisfeste og underlag.

Merknader:

TG 21.1.2 Overflate golv

Fliser og fuger er som venta ift. alder.

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det vert gjort merksam på at ujamnheiter i overflata ikkje kan utelukkast.

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97). Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.

TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjona, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassoppsamling og redusert dreneringsevne i golvet.

Måleresultat:

- Dusj har svakt fall mot sluk, med motfall på delar av overflata. Sluken ligg på same høgd som topp flis ved dørterskel.
- Sluk ved toalett har eit fallforhold på 1:20 i ein radius på 40 cm rundt sluk. Sluken ligg 1,7 cm under topp flis ved dørterskel.
- Sluk under varmtvasstank har fallforhold på 1:50 frå golv. Fall under vaskemaskin og varmtvasstank er ikkje kontrollerbart. Sluken ligg 1,5 cm under topp flis ved dørterskel.
- Golvet er generelt flatt, med lokale fall i områda rundt slukane som nemnt over.

Avvik:

- Fallforholda tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet.
- Silikonfug i overgang golv-vegg har revna på enkelte parti.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av motfall og avgrensa fall mot sluk i dusjona, samt skada silikonfug i overgang mellom golv og vegg.

Motfall og flate parti reduserer dreneringsevna og kan føre til at vatn vert ståande på golvet etter bruk, med lengre uttørkingstid og risiko for oppsamling av såperestar og misfarging.

Sprekk i silikonfug oppstår gjerne som følge av rørsler i konstruksjonen eller aldring av fugemassen. Dette har primært estetisk tyding, men opne fuger kan samle smuss og forringe det visuelle inntrykket. Skadde silikonfuger bør difor skiftast for å oppretthalde eit reint og lettstelt overflatelag.

©mstr.no

9/16

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Merknader: Avskalla fug, misfargar og kalkrestar.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2005. Membrantype: Smøremembran under/bak flis. Membran er synlig i to slukar. 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 (toalettrom). Veggen er oppført i stål og gips, og fuktmåling er difor ikkje gjennomførbar. Det er utført visuell kontroll. Ingen avvik vart registrert ved visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Avvik:
- Tettesjiktet er 20 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.
- Sluk under varmtvannstank er full av groing/flislimsøl, og var ikkje kontrollerbar på befaringsdagen. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder, manglande kontroll av sluk og usikker restlevetid for tettesjiktet. Det vart ikkje registrert teikn til fukt eller andre avvik ved hulltaking og kontroll på befaringsdagen, noko som indikerer at tettesjiktet fungerer tilfredsstillande for den bruken det til no har vore utsett for.

Eldre membranar har likevel usikker levetid og auka risiko for svekking av tetteleiksegenskapar, sjølv utan synlege symptom på skade. Det skal òg nemnast at lekkasjar kan koma til syne ved hyppigare bruk av våtrommet. Det vert tilrådd jamnleg kontroll av området via forblendingslokket, særleg ved endra luft, misfarging eller teikn til fukt.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Kjøkkenet har slette frontar. Stålvask med to kummar er installert i heiltre benkeplate. Glassplate bak platetopp, og fliser mellom benkeplate og overskap er montert til fordel for meir lettstelte overflater. Integrerte kvitevarer (bort sett frå oppvaskmaskin).

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2005.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av slitasje, lokale skadar og feil utførelse av vasstilførsjar. Inntørka fuktskjolde indikerer tidlegare lekkasje eller søl. Det vart ikkje registrert aktiv fukt eller pågåande lekkasje ved befaringa. Sår og swelling i frontar har primært estetisk tyding, men kan på sikt redusere levetida for overflatene dersom kantar ikkje vert tilstrekkeleg forseglar. Lause vasstilførsjar bør klamrast mot kjøkkenskrog eller vegg for å redusere risiko for trykkslag og med påfølgande lekkasjar som konsekvens.

Merknader: Tillegsinformasjon:
Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet. Sidan det elektriske anlegget på kjøkkenet skriv seg frå eldre tid, vert dette ikkje vurdert som eit avvik. Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010, gjeldande for nye elektriske anlegg frå og med 1. juli 2011. Etter DSB og NEK 400:2018 er komfyrvakt påkravd ved nye installasjonar, og DSB tilrår på generelt grunnlag ettermontering også i eldre kjøkken som eit effektivt tryggleikstiltak mot brann.

Det er heller ikkje etablert lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Krav om automatisk lekkasjestoppar vart innført først i seinare normutgåver og var ikkje gjeldande då vassinstallasjonen vart etablert. Manglande lekkasjesikring vert difor ikkje vurdert som eit avvik, men det vert likevel tilrådd å ettermontere lekkasjestoppar for å redusere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Slike tiltak er særleg nyttige i kjøkken med eldre vassinstallasjonar og bidreg til å avgrense følgjande fuktskadar i golv og underliggjande konstruksjonar.

Installering av både komfyrvakt og lekkasjestoppar kan gjennomførast utan større inngrep og vert rekna som enkle, kostnadseffektive tryggleikstiltak med høg nytteverdi.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Det finst ingen spesialrom som kjølerom, rom under terreng, badstove eller tilsvarande i bustaden. Punktet er difor ikkje relevant.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger: 2-lags isolerglass. Beslag er montert der det er nødvendig. Terrassedør: 2-lags isolerglass. Ytterdør: Slett dørblad. Døra er klassifisert til B-30 brannkrav og er 35 dB lydisolert.

Dørene er overbygde med tak, og står difor godt rusta mot yttre påkjenningar. Det er montert beslag under og over vindauger. Slike beslag reduserer risikoen for vassinntrenging i overgangen mellom bygningsdelane og bidreg til å forlenge levetida for både karmar og tilstøytande trekledning.

Punkterte vindaugsruter er ikkje observert. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta, og det er ikkje registrert nevneverdige avvik. For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, vask og justering. Vindauge og dører er etter alt å dømme ein del av felles bygningsmasse, og ansvaret for eventuell utskifting ligg truleg hjå sameiga. Nærare undersøkelse av asvarsfordelinga vert anbefalt.

Merknader: Sår rundt dørhandtak på ytterdør.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er oppført i betong med flislagt overflate. Det er etablert sluk i golvflata. Målt fall er om lag 1:50 lokalt rundt sluk og om lag 1:200 ved dør. Fallet vert vurdert som tilfredsstillande då konstruksjonen er overbygd og difor i avgrensa grad utsett for direkte nedbør. I overgang mellom balkong og terrassedør er det montert beslag som sikrar god avrenning og beskyttelse mot fukt. Rekkverket tilfredsstiller dagens tekniske krav til utforming og høgde.

Balkongen framstår som forventa ut frå alder.

Merknader:

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

Vass- og avløpsinstallasjonar:
Vassinntaket er utført i PEL/plast, og er ført fram til fordelarskap på bad. Frå fordelarskapet vert vatnet distribuert til dei ulike installasjonane gjennom eit Sanipex røyr-i-røyr-system. Stoppekran er observert i fordelarskapet. Stoppekran vart funksjonstesta på befaringsdagen og fungerte som føreset.

Avløpsanlegget er utført med røyr i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult, noko som avgrensar moglegheita for fullstendig kontroll. Vasslåsar under vask på bad, toalettrom og kjøkken vart kontrollerte for lekkasje utan registrerte avvik. Det vert lagt til grunn at avløpsluftinga er ført ut over tak i samsvar med forskriftskrava. På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastbaserte røyrsystem kan utvide og trekkje seg saman ved temperatursvingingar, noko som over tid kan føre til lekkasje i koplingar. Jamnleg visuell kontroll og ettersnøring av vasslåsar vert derfor tilrådd som ein del av normalt vedlikehald. Store delar av anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan ikkje utelukkast. Heimehavar opplyser at det ikkje har vore problem med verken vass- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeåret.

- Avvik:
- Stoppekran manglar merking.
 - Fordelarskap manglar merking av røyr og kursar.
 - Opning rundt dreneringsrøyr i fordelarskap.
 - Manglande dreneringsspor under vegghengt toalett.
 - Trykkslag i enkelte vasstiltførslar.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking, opning rundt dreneringsrøyr i fordelarskap, manglande dreneringsspor under toalett og registrerte trykkslag.

Dreneringsrøyr frå fordelarskap skal vere tett mot skapet og ført slik at vatn frå ei eventuell lekkasje vert leia ut på synleg stad i våtrommet. Hovudføremålet er å sikre at lekkasjar frå røyr-i-røyr-systemet vert oppdaga raskt, før vatnet får moglegheit til å trekke inn i vegg- eller golvkonstruksjonar. Når det står ope rundt røyrgjennomføringa, kan vatn i staden søkje inn i vegg, noko som aukar risikoen for skjulte fuktskadar og forsinka lekkasjeoppdaging.

Manglande dreneringsspor under vegghengt toalett reduserer moglegheita til å oppdage lekkasjar frå den innebygde delen av toalettet (sisterna). Trykkslag i vasstiltførslar kan føre til belastning på koplingar og pakningar og bør utbetrast ved kontroll av røyrfeste eller montering av vassreduksjonsventil.

Merknader: Opning rundt dreneringsrøyr i fordelarskap.



TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 198 liter og 2 kW effekt står plassert på våtrom med sluk som lekkasjesikring. Beredaren er tilkopa straum via stikkontakt i støpsel. Prod. år: 2005.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

- Beredaren har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og usikker restlevetid. Eldre varmtvasstankar har auka risiko for korrosjon og lekkasje frå tank eller ventilar, sjølv utan synlege symptom på skade. Over tid kan det oppstå små lekkasjar i sikkerheitsventil eller koplingar, og komponentar som termostat og varmeelement kan svikte. Plasseringa på våtrom med sluk gir god lekkasjesikring, men utskifting bør likevel vurderast for å redusere risiko for vasslekkasje og energitap frå eldre komponentar.

Merknader: Beredaren er tilkopa straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2014 kom det krav om at beredere med effekt over 1,5 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberederen trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før 2014-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon (Villavent-anlegg). Leilegheita har friskluftsventilar på soverom og i stova som sørgjer for tilførsel av frisk luft. Ventilasjonen er løyst med eit mekanisk avtrekksanlegg (Villavent), der avtrekk truleg er ført frå kjøkkenventilator, bad og toalettrom. Systemet sikrar kontinuerleg utskifting av luft og bidreg til å fjerne matos og fukt.

For å oppretthalde god luftkvalitet og effektiv drift bør filter og ventilar reingjerast jamleg, og anlegget bør kontrollerast av fagperson med jamne mellomrom i samsvar med produsenten sine anbefalingar.

Ventilasjonen fungerer etter føremålet, men systemet er av ein enklare type enn det som vert anbefalt etter dagens standardar. Dette medfører at luftutskiftinga mellom rom ikkje er fullt ut balansert, noko som kan føre til ujamn luftkvalitet og redusert fukttransport. Anlegget er òg betydelig mindre energieffektivt enn moderne balanserte ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, som utnyttar varmen i avtrekkslufta til å førehandsvarme tilluften og slik reduserer energibehovet til oppvarming.

- Avvik:
- Det er usikkert når anlegg og kanalar sist vart inspiserte og reingjorde.
 - Luftutskiftinga tilfredstiller ikkje dagens krav til ventilasjon.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder, manglande dokumentasjon på vedlikehald og fordi anlegget ikkje tilfredsstiller dagens krav til balansert ventilasjon. Manglande reingjering av kanalar og filter kan over tid føre til redusert luftgjennomstrøyming, auka støy og dårlegare inneklima. Systemet har avgrensa effekt når det gjeld energisparing og balansert lufttrykk mellom romma, noko som kan gje periodar med tørr eller fuktig inneluft avhengig av årstid og bruk.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det vert gjort med
observasjon av an

På generelt grunnlag
kvalifisert elektro

- forskriftsmessig c

bygningsdeler kan
«Der konsekvens
av dei registrerte

BRANN:
Røykvarsjar: All

med fördel mont
varslning om bran
I denna bustaden

Slukkeutstyr: All
Dersom skumapp

I denne bustaden
Skumapparatet e

Takstmannen

Bygningsd
av kalk og
Ca 11,1%

kan dette f
reduisert le

Byggningsd
silikonfug
Motfall og

Sprekk i si

1.1.3 Bad Memb

noko som i

Eldre mem
symptom p
01.01.11

2.1 Kjøkken K

befaringa.
Sår og svel
kantar ikki

6.1 WC og inn

15/16

EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking, opning rundt dreneringsrør i fordelarskap, manglande dreneringsspor under toalett og registrerte trykkslag.

Dreneringsrør frå fordelarskap skal vere tett mot skapet og ført slik at vatn frå ei eventuell lekkasje vert leia ut på synleg stad i våtrommet. Hovudføremålet er å sikre at lekkasjar frå rør-i-rør-systemet vert oppdaga raskt, før vatnet får moglegheit til å trekke inn i vegg- eller golvkonstruksjonar. Når det står ope rundt rørgjennomføringa, kan vatn i staden søkje inn i veggen, noko som aukar risikoen for skjulte fuktskadar og forsinka lekkasjeoppdaging.

Manglande dreneringsspor under vegghengt toalett reduserer moglegheita til å oppdage lekkasjar frå den innebygde delen av toalettet (sisterna). Trykkslag i vasstilførsjar kan føre til belastning på koplingar og pakningar og bør utbetrast ved kontroll av røyrfeste eller montering av vassreduksjonsventil.

6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og usikker restlevetid. Eldre varmtvasstankar har auka risiko for korrosjon og lekkasje frå tank eller ventilar, sjølv utan synlege symptom på skade. Over tid kan det oppstå små lekkasjar i sikkerheitsventil eller koplingar, og komponentar som termostat og varmeelement kan svikte. Plasseringa på våtrom med sluk gir god lekkasjesikring, men utskifting bør likevel vurderast for å redusere risiko for vasslekasje og energitap frå eldre komponentar.

6.3 Ventilasjon

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder, manglande dokumentasjon på vedlikehald og fordi anlegget ikkje tilfredsstiller dagens krav til balansert ventilasjon. Manglande reingjering av kanalar og filter kan over tid føre til redusert luftgjennomstrøyming, auka støy og dårlegare inneklima. Systemet har avgrensa effekt når det gjeld energisparing og balansert lufttrykk mellom romma, noko som kan gje periodar med tørr eller fuktig inneluft avhengig av årstid og bruk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Voss

Oppdragsnr.

1507250091

Selger 1 navn

Borgny Skeie

Gateadresse

Ringheimsvegen 4G

Poststed

VOSS

Postnr

5704

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

20

Antall måneder

08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: BS

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lagt tilrette for lading til elbil. Ladeboks må kjøpast sjølv.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vert utfordringar med beslag rundt pipegjennomføring. Sameige er på saken med utbedring.

Arbeid utført av

Voss bygg og anlegg

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250091

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250091

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250091

Initialer selger: BS

4

68

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Borgny Skeie	3eff70a285f3a988e1cb34094e85d17e1b84bd13	06.11.202509:29:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1507250091

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

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

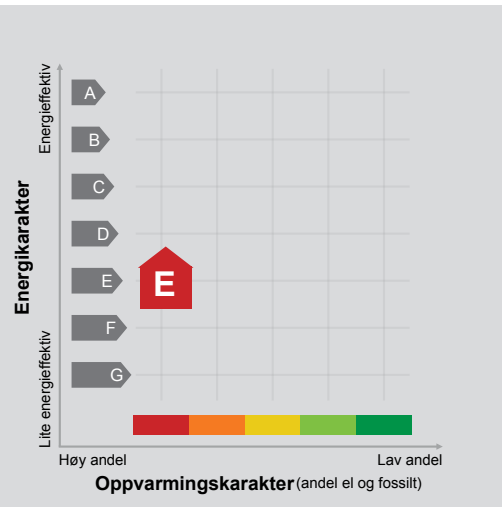
→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

69

ENERGIATTEST



Adresse	Ringheimsvegen 4G
Postnummer	5704
Sted	VOSS
Kommunenamn	Voss
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	18921502
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-186767
Dato	04.11.2025



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

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

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

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

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

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

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

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

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

Gode energivagnar

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

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

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

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montering av urbrytar på motorvarmar

- Slå elektriske apparat heilt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindaug:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjembiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

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

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeordninga for eksisterande bygningar).

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

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå elektriske apparat heilt av

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

Tiltak 3: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utandørs

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

Tiltak 5: Spar straum på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskinar

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i bustaden

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vel kvitevarer med lågt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montering av urbrytar på motorvarmar

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montering av automatikk på utelys

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utelys

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

Sameiga Olavs Park kallar inn til Årsmøte på Ringheim kafe
3 april -25 kl. 18.00

Sakliste for Årsmøtet i sameiga Olavs park for 2024.

- Opning av møtet v/leiar
- Val av møteleiar
- Val av sekretær
- Opprop og godkjenning av sameigarar
- Godkjenning av evnt. fullmakter
- Godkjenning av møteinnkallinga
- Val av 2 sameigarar til å underskrive protokollen

- Årsrapport for 2024
- Rekneskap for 2024 og Revisorrappport
- Godtgjersle for styrearbeidefor 2025
- Vedleikehaldsplan for 2025
- Innkomne framlegg

- Val av styre
- Val av valnemnd

ÅRSRAPPORT FOR 2024

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 tilhøyrer 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:	Sigurd Kvikne Fretheim	—
Skrivar:	Björg Anvor Tvilde	X
Styremedlem:	Sverre Monsø	—
Styremedlem:	Anny - Irene Mykkeltvedt	X
Valnemnd:	Borgny Skeie	X
	Gerd Mandelid	—

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

Likestilling

Styret har vore samansett av 2 kvinner og 3 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. 123.862.-.

Sameiga har lån i Sparebanken Vest på kr.641.609.- og der lånerenta pr. 31/12-24 er 7.5 %

Forretningsførsel og revisjon

OBOS er ansvarleg for rekneskapsførselen for Sameiga.

Revisjonen er utført av Revisorgruppen Hordaland AS.

Eigarskifte

I 2024 har det vore skifte av eigar i husvære nr.11 der Thorild og Rune Kvarekvål er ny eigar.

Møteverksemd

Det har i 2024 vore halde 4 styremøter og 46 saker er handsama.

Ekstra Årsmøte 07/12-23 vart halde for handsaming av ekstra kostnader ved utskifting av lysarmatur på fellesareala 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 1/11-24.

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

Sameiga må sjølv syte for strøing av gangvegane.

Sosiale miljøtiltak/aktiviteter

Jolesamkome vart halde 12/12-24 på Ringheim kafe med svineribbe og tilbehør, dessert og kaffe.

21 sameigarar møtte.

Musikalsk underhaldning ved S.Fretheim.

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

Vedlikehald

Styret har sytt for at vedlikehaldsplanen som vart vedteken på Årsmøtet 2024 er gjennomført.

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

- Turnusordning for tøming av bossdunkar, plast og papir
- Klipping av plenar og tynning av hekkplantar
- Generell rydding og reinhald av vegar og parkeringsplassar.
- Tøming av kompostbingane.
- Gjødsling av plenar og berbusker.

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. 532,- pr. mnd.

Ny 5 års avtale med Voss Fiber vart inngått hausten 2024.

Forsikring

Sameiga sin eigedom er fullverdiforsikra med bygningskasko i Tryg forsikring . Verditakst pr. 31/12-24 er 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 2024 hatt fokus på Internkontroll og HMS.

- Kontroll av brannvarslingsanlegg og rømingslys 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.
- Feiling av piper er i år utført av Voss Herad v/Feiar-avdelinga.

Komfyrvakt

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

Bosstøming.

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 bioposar som er til dette føremålet.

Det er sett opp info om dette i bossrommet.

Utsifting av lysarmatur

Arbeidet med dette vart utført på all lysarmatur med LED-lys på fellesareala og utelysa , herunder 3 utelamper som vart oppgradert i 2024.

Sameiga fekk kr. 23.724 i ENØK- stønad frå Voss Herad som tilsvarte 15 % av kostnaden, men heradet fylgde ikkje opp intensjonen om 30 % tilskot til dette tiltaket

Vi fekk difor ca. kr. 24.000.- mindre enn forventa.

Heisalarm

Heisalarmen vart oppgradert frå 2G til 4G i begge heisane grunna oppgradering av telenettet.

Dørstyringa på begge heisane er oppgradert. Heisane er likevel den største driftskostnaden i sameiga.

Rensking av Luftekanalar.

Det er gjennomført tilstandskontroll av luftekanalar med avtrekk over komfyr og frå saniterrom.

Reingjering av desse vert utsett i 3 år.

VIBBO

Styret rår sameigarane om å nytte seg av infotenesta om sameiga. Her må ein logge seg inn på **vibbo.no** med bruk av bank-ID.

Styret vil takke bebuarar, tillitsvalgte og forretningsførar for eit godt samarbeid i 2024.

Voss 5 mars 2025

Styret for Sameiga Olavs Park


Asle Bergstrøm

leiar


Sigurd K. Fretheim

nestleiar


Bjørge Anvor Tvilde

skrivar


Sverre Monsø

styremedlem


Anny Irene Mykkeltvedt

styremedlem

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	816 028	777 024	832 000	870 194
Ladeinntekter EL-bil		8 956	7 014	0	10 000
Andre inntekter	3	198 758	96 133	236 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 023 742	880 171	1 068 000	980 194
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-37 151	-43 195	-34 000	-30 000
Styrehonorar	5	-42 000	-41 500	-43 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-4 594	-4 358	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-40 940	-38 880	-41 000	-43 000
Konsulenthonorar	7	-20 546	-6 188	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-325 982	-96 966	-250 000	-200 000
Forsikringer		-51 685	-44 563	-49 000	-59 000
Kommunale avgifter	9	-157 672	-146 365	-160 000	-170 000
Energi/fyring		-29 647	-34 054	-35 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 605	-112 605	-113 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-26 204	-35 723	-40 000	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-849 026	-604 396	-770 000	-734 000
DRIFTSRESULTAT		174 716	275 775	298 000	246 194
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 959	4 154	0	3 000
Finanskostnader	12	-56 813	-56 748	-57 000	-43 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-50 854	-52 594	-57 000	-40 000
ÅRSRESULTAT		123 862	223 181	241 000	206 194
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		123 862	223 181		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	121 992	7 948
Driftskonto OBOS-banken		71 256	252 325
Skattetrekskonto OBOS-banken		1 742	1 732
Innestående i andre banker		56 550	19 748
SUM OMLØPSMIDLER		251 540	281 753
SUM EIENDELER		251 541	281 754
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-444 444	-568 306
SUM EGENKAPITAL		-444 444	-568 306
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	641 609	800 754
SUM LANGSIKTIG GJELD		641 609	800 754
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 787	3 485
Leverandørgjeld		18 015	39 174
Skyldige offentlige avgifter	18	2 639	3 196
Annen kortsiktig gjeld	19	935	3 452
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 376	49 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 541	281 754
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Voss, 01.03.2025
Styret i Sameiet Olavs Park

Asle Bergstrøm/s	Björg Anvor Tvilde/s	Sigurd Kvikne Fretheim/s
Sverre Johannes Monsø/s	Anny-Irene Mykkeltvedt/s	

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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	705 788
TV/Internett	110 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	816 028

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Feiing	8 080
Vann og avløp	100 678
Kapitalinnkalling	90 000
SUM ANDRE INNETEKTER	198 758

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-24 437
Påløpte feriepengar	-2 932
Arbeidsgiveravgift	-9 781
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 151

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 2023/2024, og er på kr 42 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 425, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 594.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 820
Andre konsulentonorarer	-14 726
SUM KONSULENTHONORAR	-20 546

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-22 446
Drift/vedlikehold elektro	-178 876
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 285
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 001
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-325 982

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-94 533
Feieavgift	-2 423
Renovasjonsavgift	-60 716
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-157 672

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-861
Lyspærer og sikringer	-230
Renhold ved firmaer	-3 199
Andre fremmede tjenester	-286
Kontor- og datarekvisita	-2 273
Andre kostnader tillitsvalgte	-425
Andre kontorkostnader	29
Porto	-266
Vedlikehold biler/maskiner	-3 103
Bank- og kortgebyr	-2 375
Velferdskostnader	-13 215
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 204

NOTE: 11

FINANSINNETEKTER

Renter bank	2 033
-------------	-------

Andre renteinntekter	3 926
SUM FINANSINNTEKTER	5 959

NOTE: 12	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-56 813
SUM FINANSKOSTNADER	-56 813

NOTE: 13	
VARIGE DRIFTSMIDLER	
Gressklipper	
Tilgang 2017	20 060
Avskrevet tidligere	-20 059
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 14	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	13 234
Feiing	8080
Vann og avløp	100 678
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	121 992

NOTE: 15	
ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital	-444 444
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-444 444

NOTE: 16	
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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Vest	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 7 år.	
Opprinnelig 2021	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	399 246
Nedbetalt i år	159 145
	-641 609
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-641 609

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 742
Skyldig arbeidsgiveravgift	-897
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 639

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-935
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-935

Til årsmøtet i Sameiet Olavs Park

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Olavs Park som viser et overskudd på kr 123 862. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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
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



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 4. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS


Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Sameiga Olavs Park

Godtgjersle for styretarbeide 2025.

I årsmøtet for 2023 vart gjort vedtak om godtgjersla for styrearbeidei 2024 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 auka med 20 % for 2025

Ny godtgjersle:

Leiar	Kr. 24.000.-
Nestleiar	Kr. 6.000.-
Sekretær	Kr. 6.000.-

Godtgjersle pr. styremøte vert Kr. 600.- pr. deltakar.

Samla godtgjersle vert soleis kr. 51.000.- når ein legg til grunn 5 styremøte pr. år.

Vedtak:

Sameiga Olavs Park.

Vedlikehaldsplan for 2025

Styret har lista opp tiltak som høver som dugnadsarbeide for 2024⁵

- 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 dreussystema ved innkøyringa til garasjen og skifte av duk i drenskumme.
- 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-containar i samsvar med **turnusplan**.
- Reinhald av innvendige og utvendige vindauger i trappegangane.
- Smyrjing av dørlåsar , dør-og vindushengsler og garasjeport etter behov.
- Tilsyn med vassavfuktarane i fellesbuene.
- Utinnplassering og vedlikehald/maling av parkbenkene
- Kjøp av strøsand, gjødsel, 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 av straum 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 følger medansvar** for å halde eigedomen velstelt.

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

Protokoll frå ordinært Årsmøte i Olavs Park

Møtedato: 03.04.2025

Møtetidspunkt: kl 18.00

Møtestad: Ringheimskafeen

Til stades: 15 seksjonseigarar, 1 representert ved fullmakt,

totalt 16 stemmeberettiga

Møtet vart opna av Asle Bergstrøm

1. Konstituering

A Val av møteleiar

Som møteleiar vart Asle Bergstrøm foreslått

Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av stemmeberettiga

Vedtak: Godkjent

C Val av ein til å føre protokoll og minst ein seksjonseigar som protokollvitne.

Som skriar av protokoll vart Bjorg Anvar Tord foreslått.

Som protokollvitne vart Sigrid Kværkvaag Pure Kværkvaag foreslått

Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallinga

Det vart foreslått å godkjenne den måten Årsmøtet vart innkalt på, og erklære møtet for lovleg satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport for 2024

Styrets årsrapport vart behandla.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av årsrekneskap for 2024

Resultatrekneskap og balanse vart gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til eigenkapitalen.

Vedtak: s Godkjent.

4. Fastsettelse av godtgjersle for 2025

Godtgjersle til det sittende styret vart foreslått satt til kr. Kr. 57.000
42.500
(Leiar kr. 24.000, nestleiar kr. 6000,-, skrivar kr. 6000,-)
I tillegg kjem møtgodtgjersle kr. 600,- for alle styremedlemar, til saman
Kr. 3000,- (pr. møte) for 5 møter. (Kr. 3000,- pr. møte)
Vedtak: godkjent

5. Innkomne framlegg

6. Vedlikehaldsplan + Rangiering av takpipemøter.

Vedtak: godkjent

7. Val av styre

- A Som styreleiar for 2025 år, vart Sigurd Fjellheim foreslått
Vedtak: Godkjent
- B Som styremedlem for 1 år, vart Ann Linn Ollykall foreslått - Nestleder
Som styremedlem for 2 år, vart Bjørn Arnesen foreslått - Skriver
Vedtak: godkjent 2 * Astrid Ge. He. Hildrum. styremedlem
- C Som representant i valgkomiteen for 2 år vart
Sigrun Kvarvåg foreslått
Vedtak: godkjent.

Møtet vart avslutta kl. 20.00

Protokollen signeres av

Møteleiar Ale Bergström

Skrivar protokollen Bjørn Arnesen

Protokollvitne 1 Sigrun Kvarvåg

Protokollvitne 2 Leanne Kvarvåg

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 frem 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

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

(3) Seksjonseieren 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) Seksjonseieren 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 seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjoneieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier 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 seksjonseier.

(11) En seksjonseier 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 seksjonseierne 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 seksjonseieren. 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 seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne 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 seksjonseierne 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 seksjonseierne som berøres, utrykkelig 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 seksjonseier 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 seksjonseienes 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 besluttet 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 seksjonseeierens 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 fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

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 seksjonseieres 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 seksjonseienes 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 seksjoneieres 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 seksjonseiere 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 seksjonseier 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 seksjonseiere 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 seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren 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 seksjonseier.
- (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 seksjonseier som utpekes av årsmøtet blandt dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
- 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 seksjonseier 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 seksjoneiere 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 seksjonseiernes 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 rettshjelpsforsikring. 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.

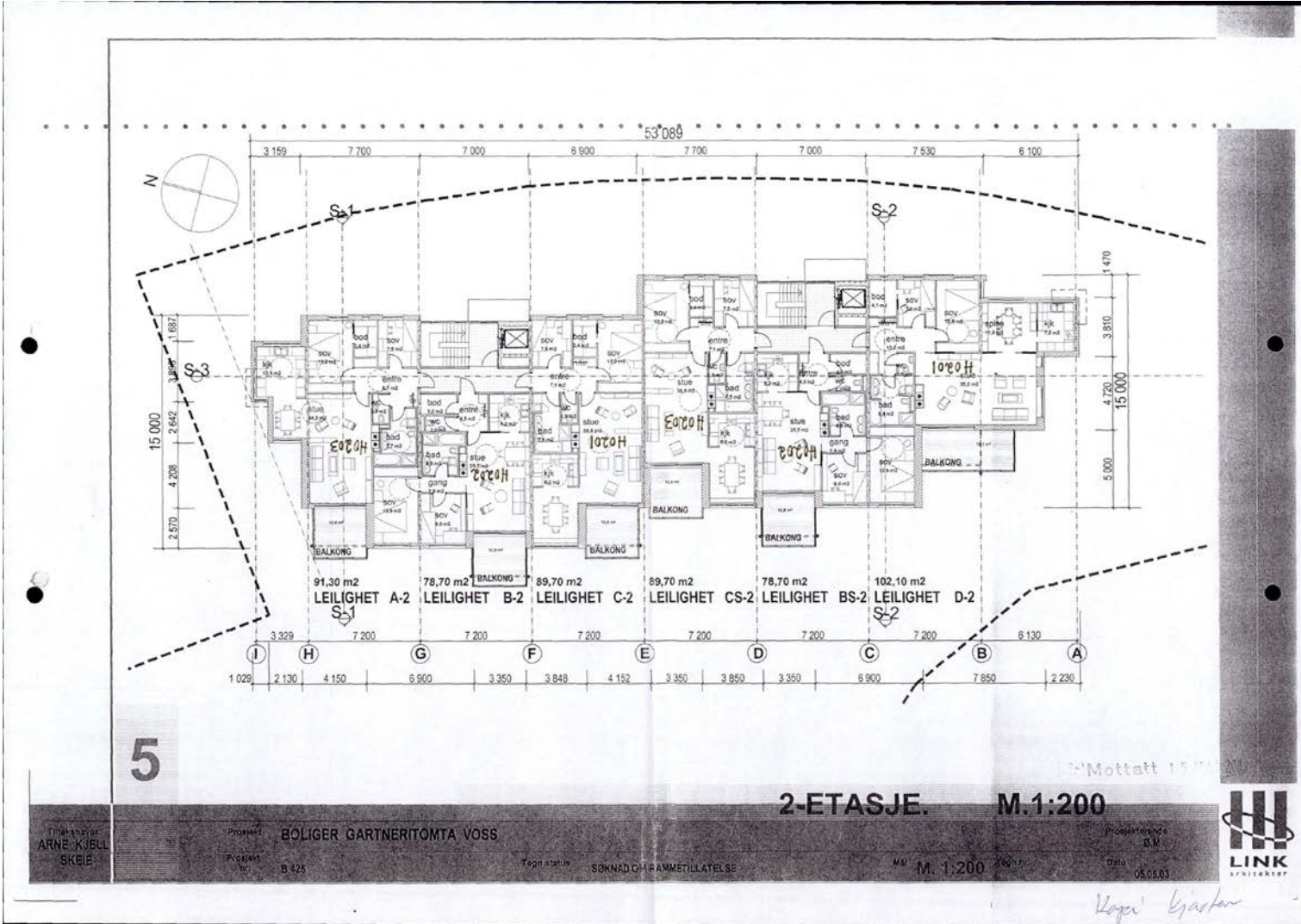
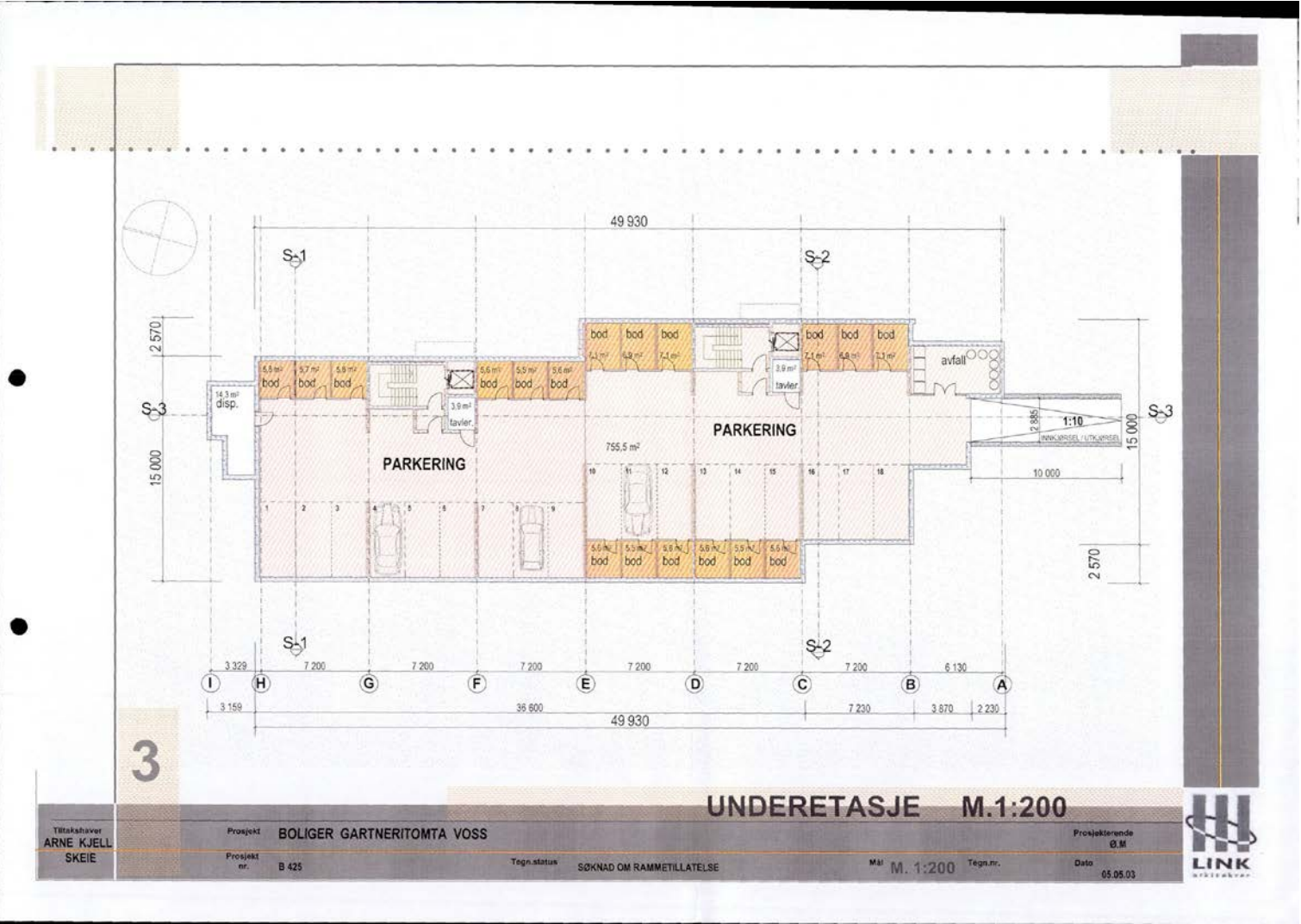
Husordensreglane inneheld retningsliner om bruken av bustad -og fellesareala og har som mål å fremje miljø og trivnad i sameiga. Sameigarane er ansvarlege for at ordensreglane vert haldne både av husstanden og andre som har tilgang til husværet.

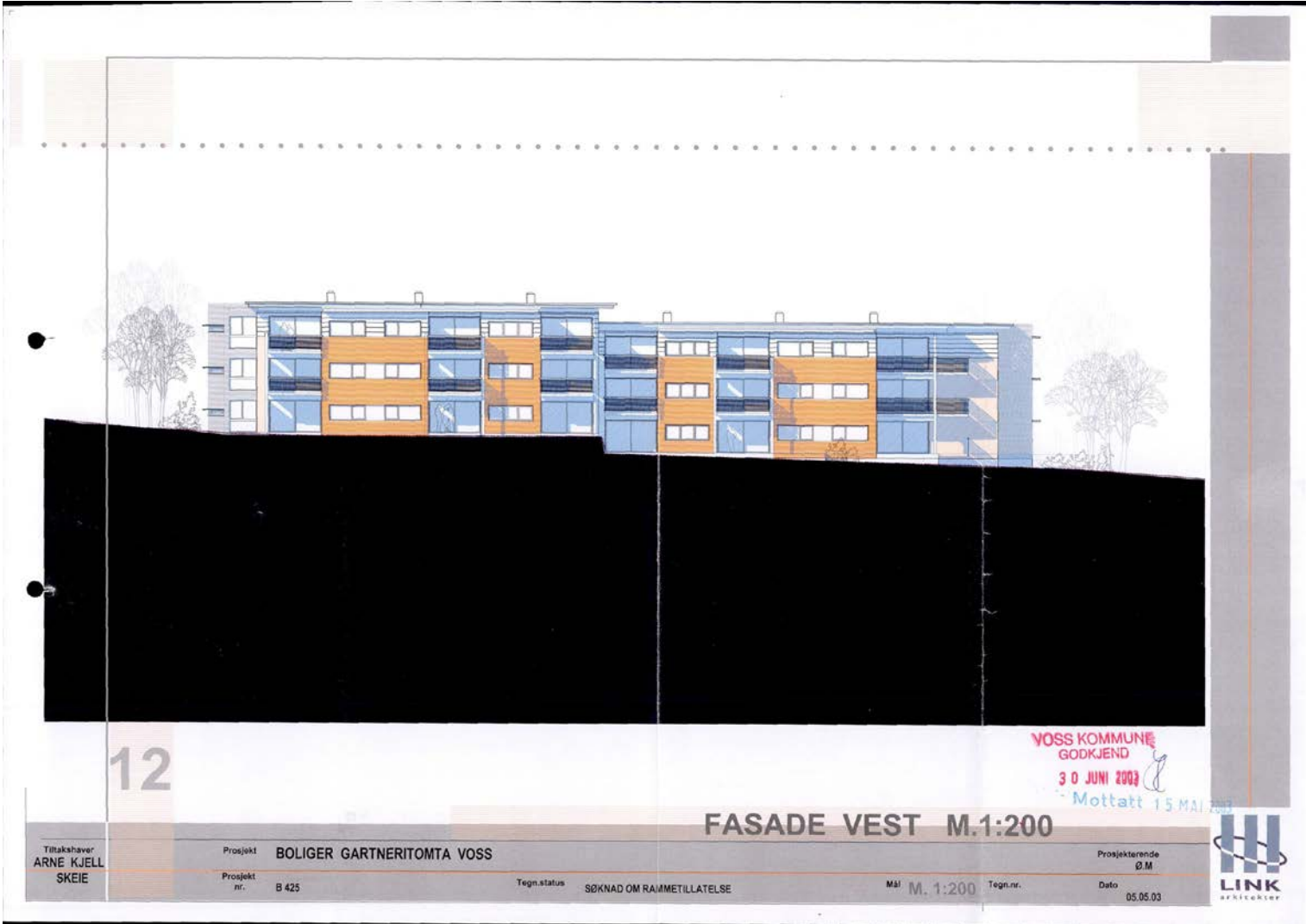
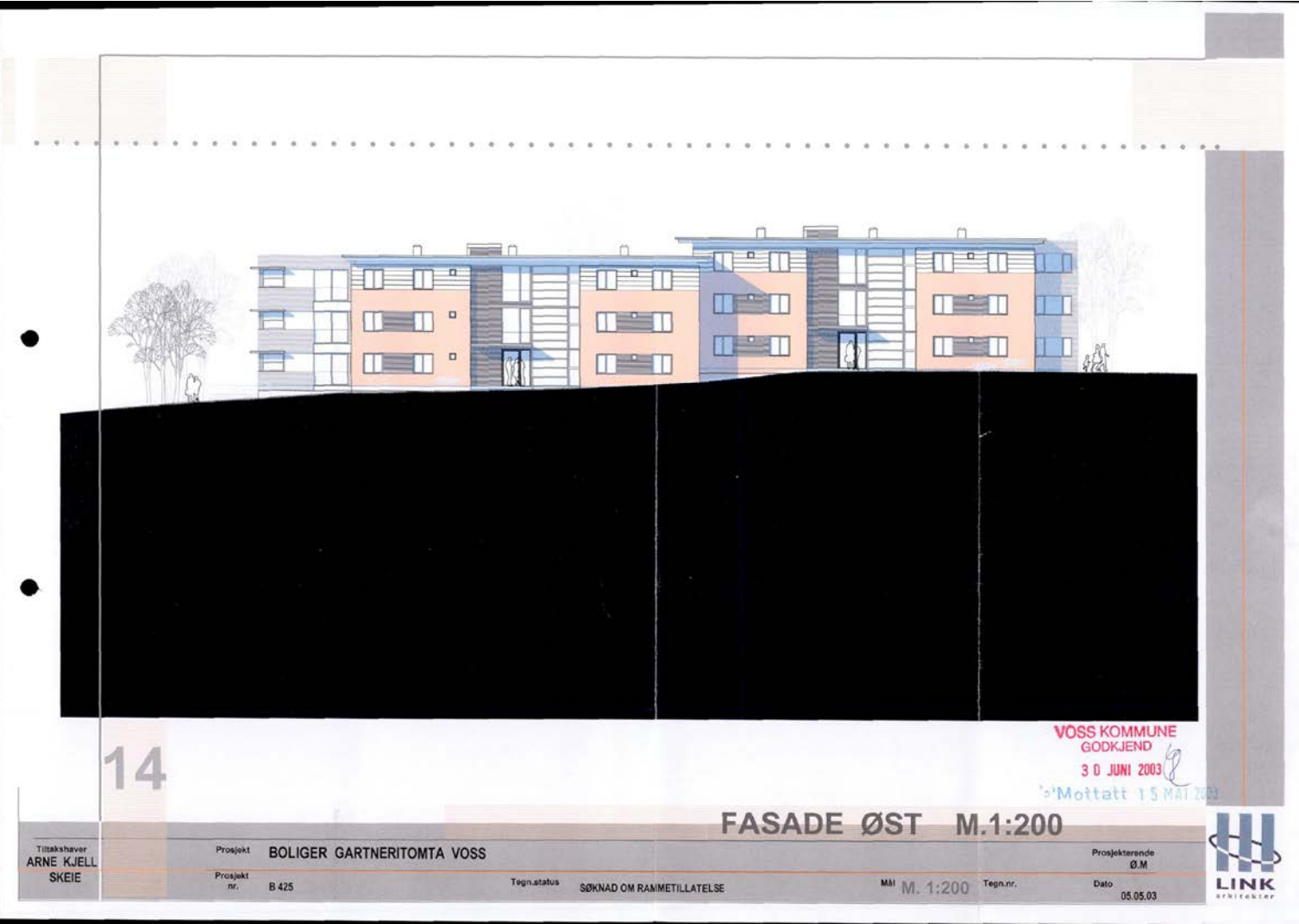
BRANNVERN	Olavs Park har felles brannalarm-anlegg. Ved utløyst alarm skal alle bebuarar samlast ved branntavla i 1 etg. for å avklare situasjonen. Alle sameigarar må vise aktsemd ved bruk av åpen eld og t.d. bruk av komfyr v/matlaging Komfyrvakt kan førebyggja branntilløp.
NATTERO	I tida mellomkl. 23.00 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	Trappegangar og entrear er rømingssvegar. Her skal ikkje lagrast private gjenstandar som kan hindre røming.

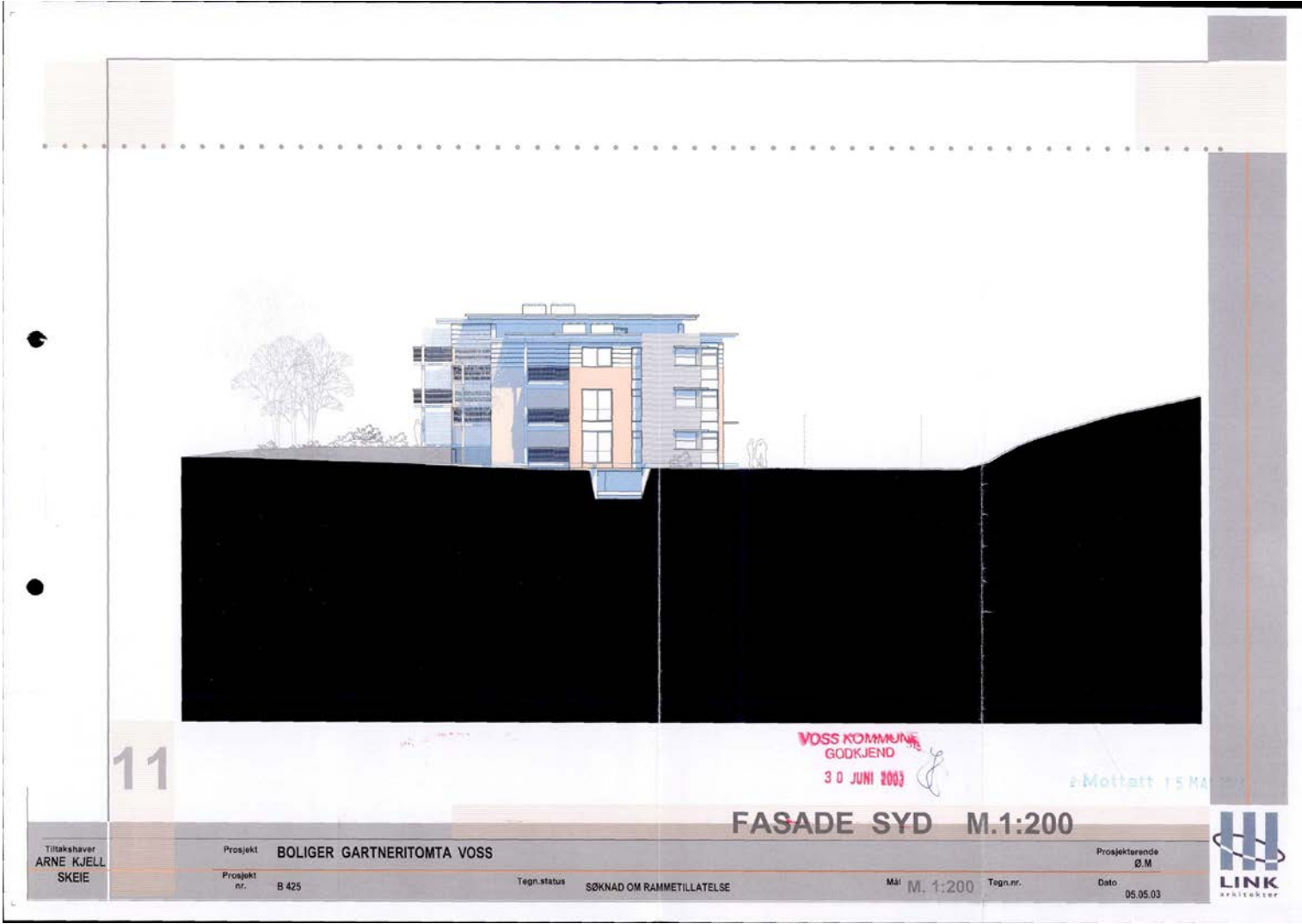
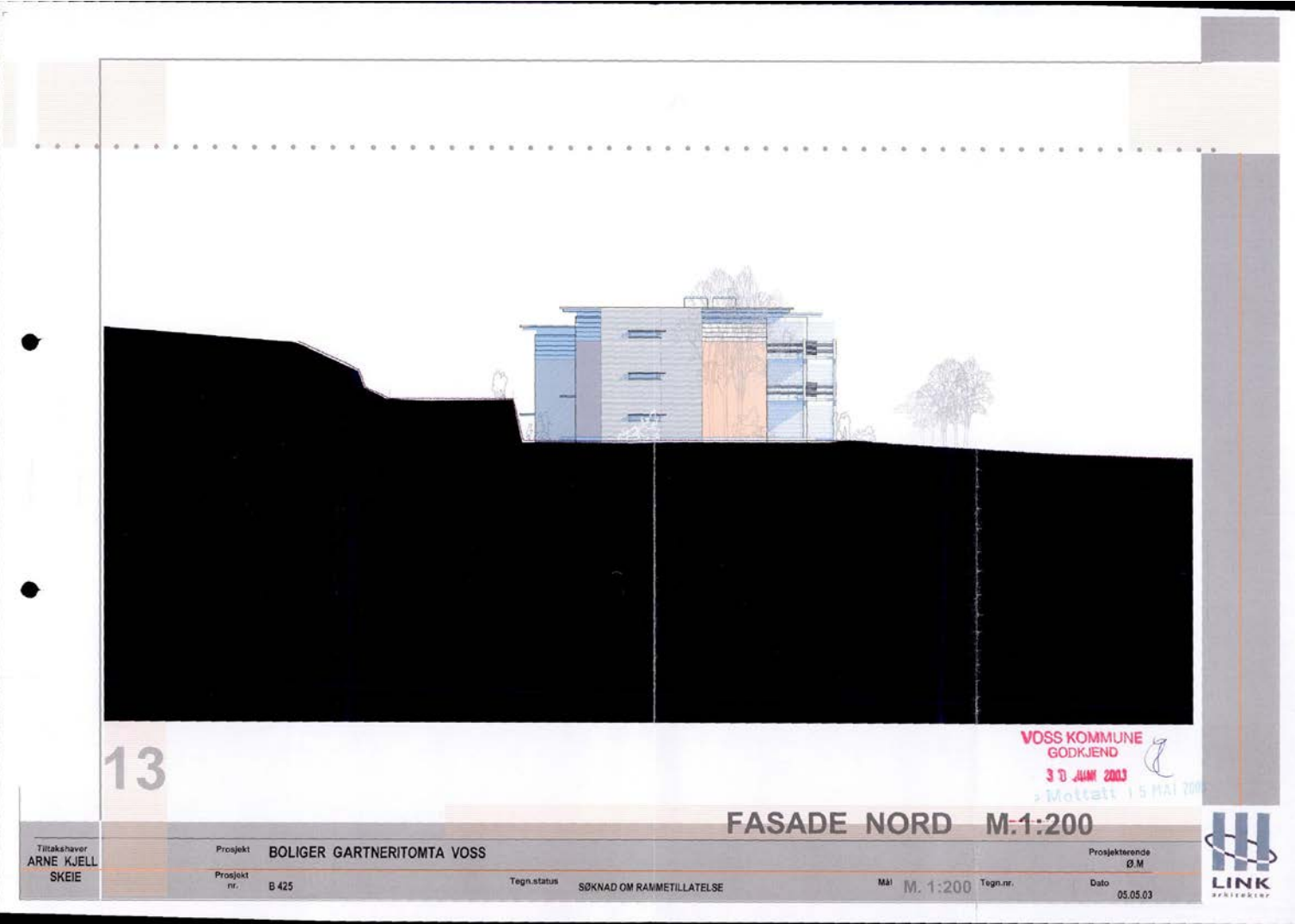
AVFALL	Alt bos og avfall skal sorterast og plasserast i egne dunkar/sekker i bosrommet i kjellaren for levering til IHM.
HUSDYRHOLD	Det er ikkje høve til å halde husdyr (katt/hund) i sameiga. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner talar for det og dyrehaldet ikke er til ulempe for dei øvrige 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/terrasse 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.

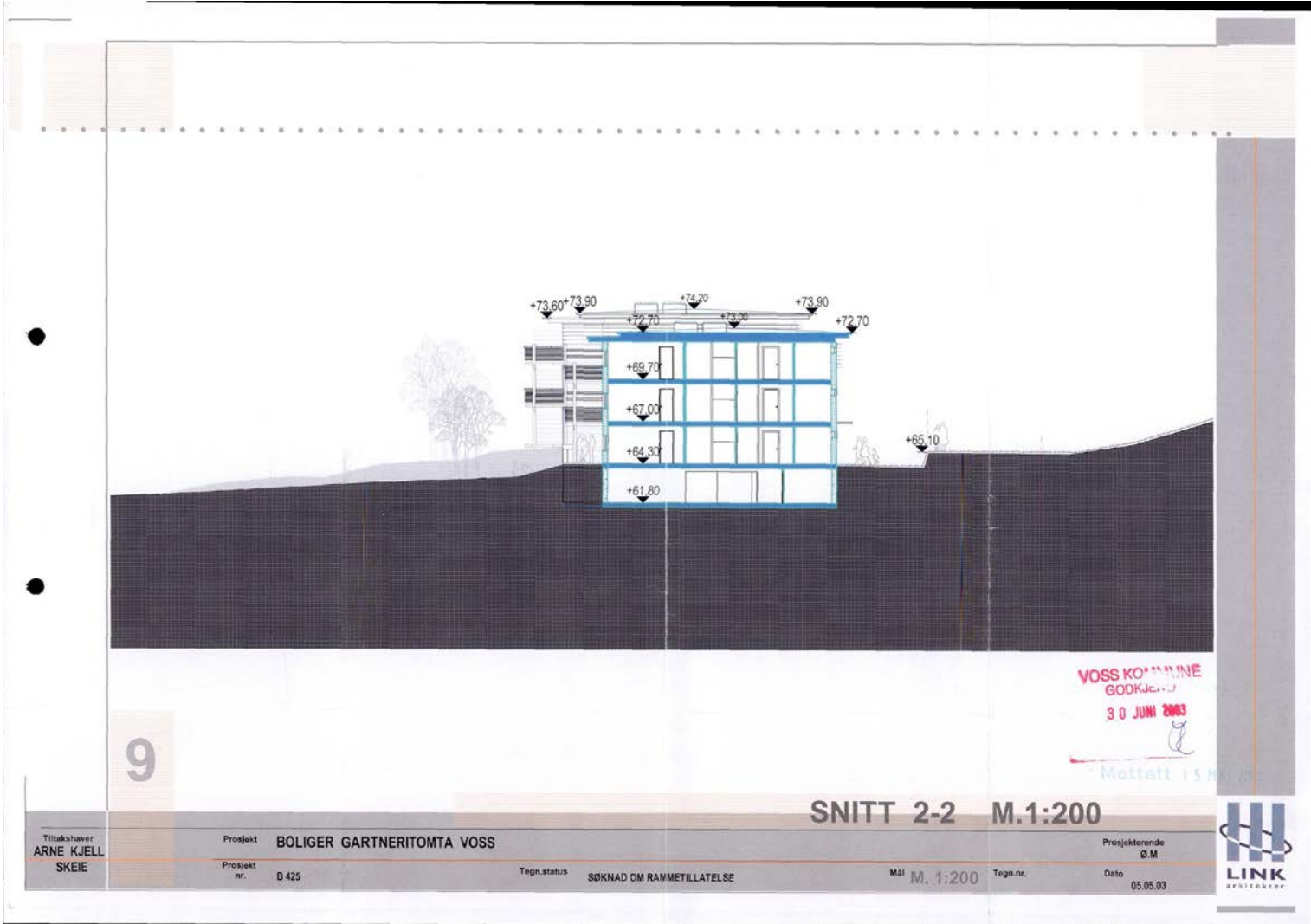
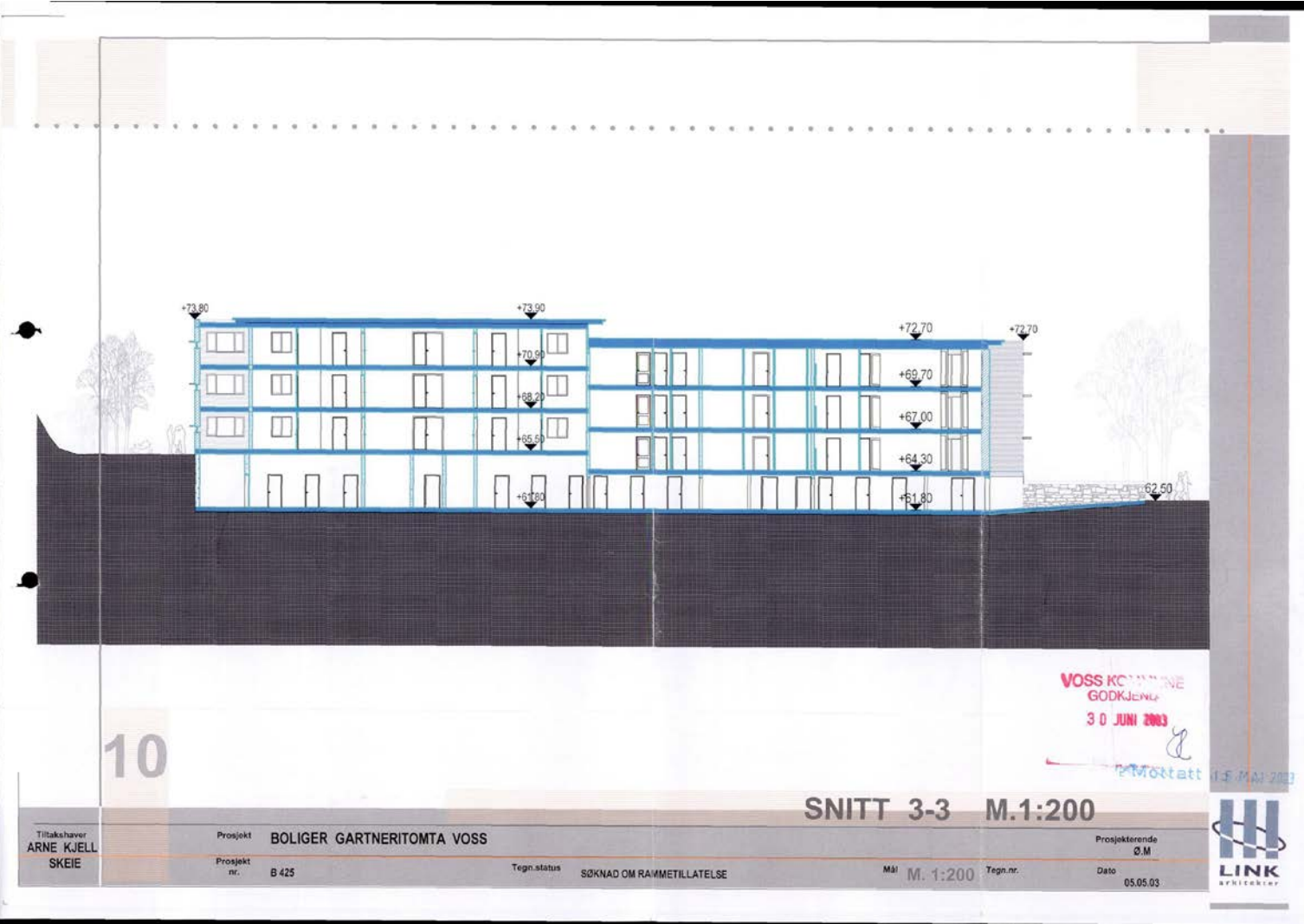
Styret i sameiga kan endre husordensreglane dersom det er trong for det. Ta kontakt med styret dersom Du har spørsmål eller har framlegg til endring.

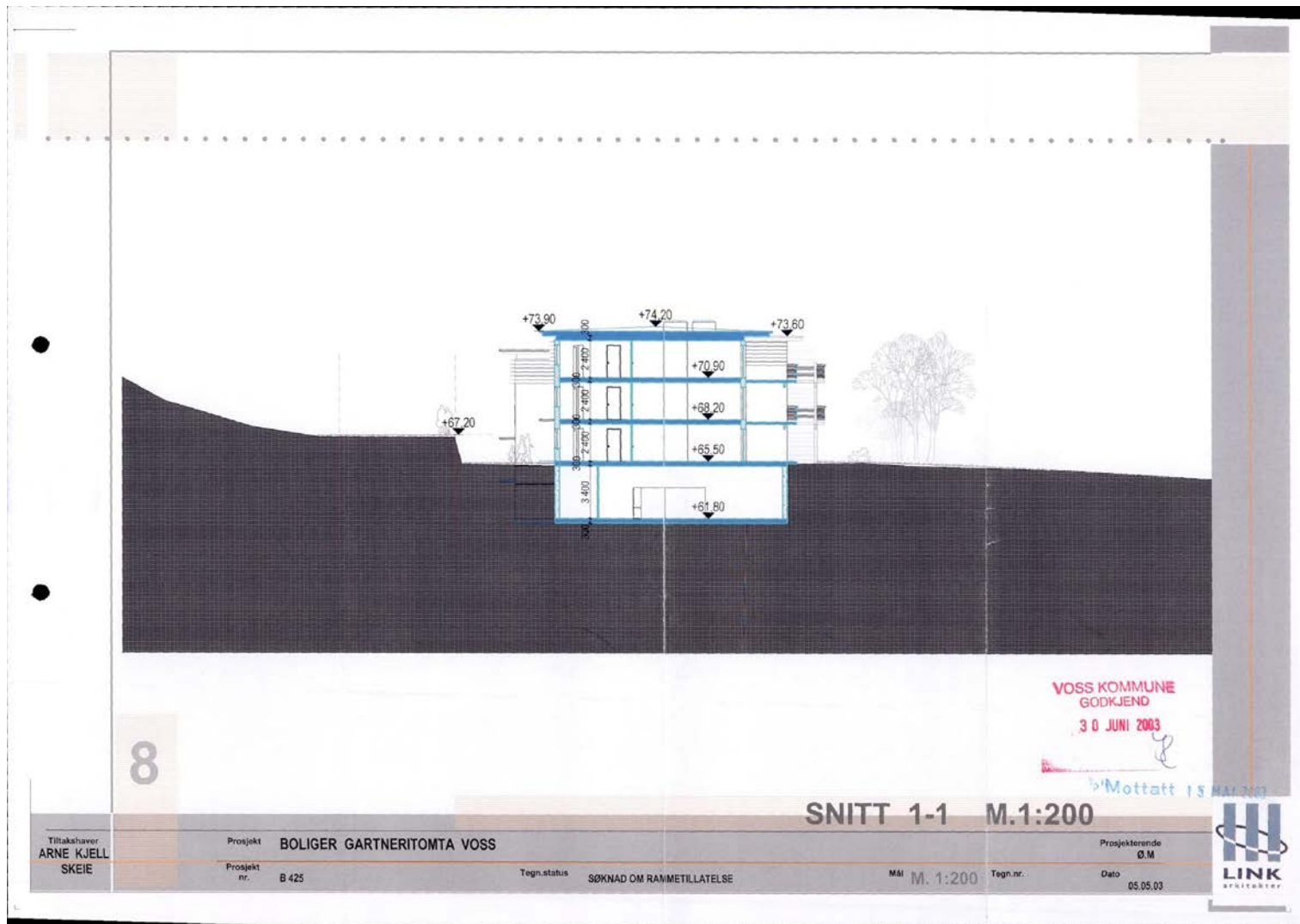
Husordensreglane vart vedtekne i styremøte __24.10.2018











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

Ansvarleg kontrollierende for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollierende 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.

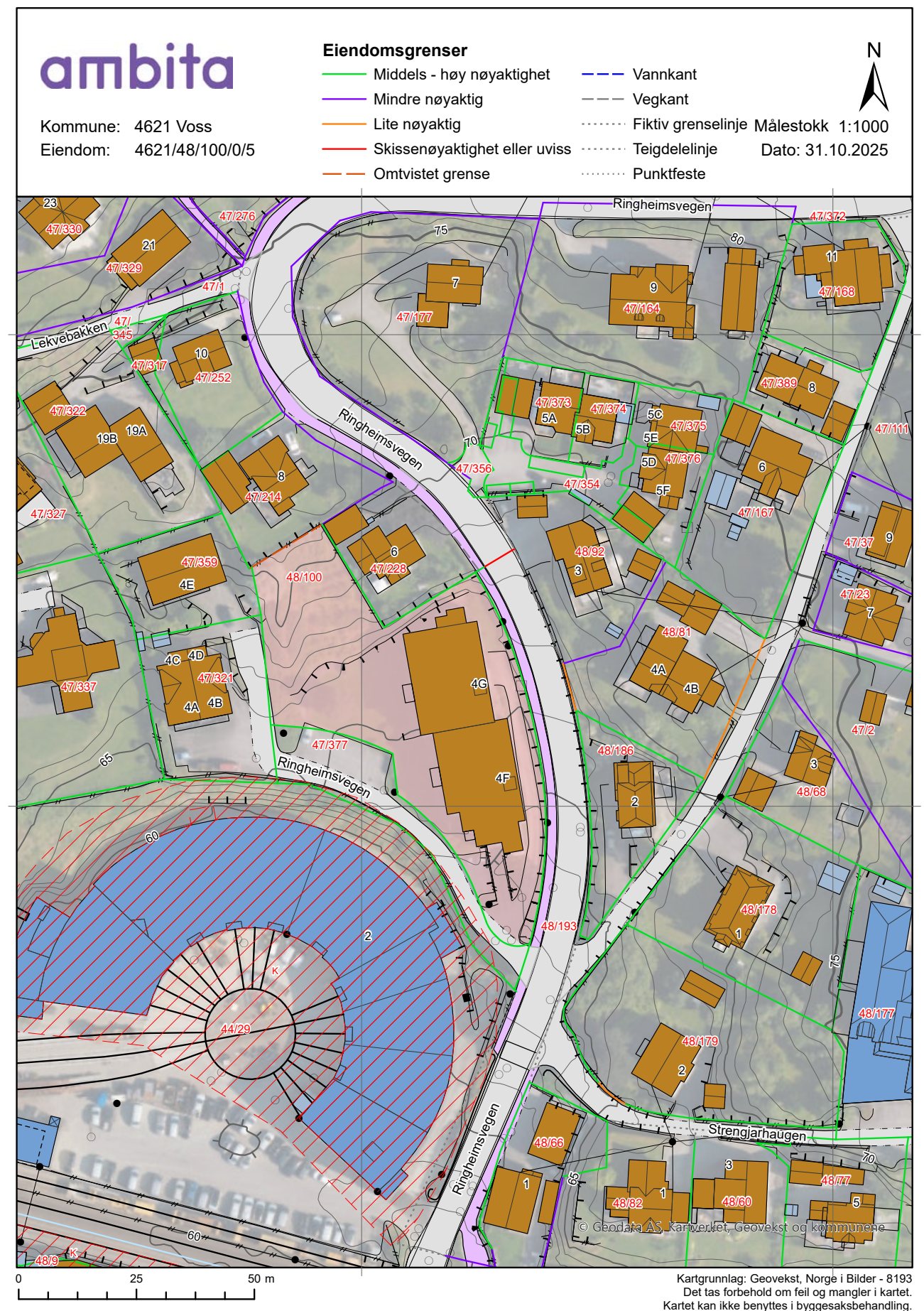
Med helsing

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

Arkivsaknr: 03/00672

Side 2

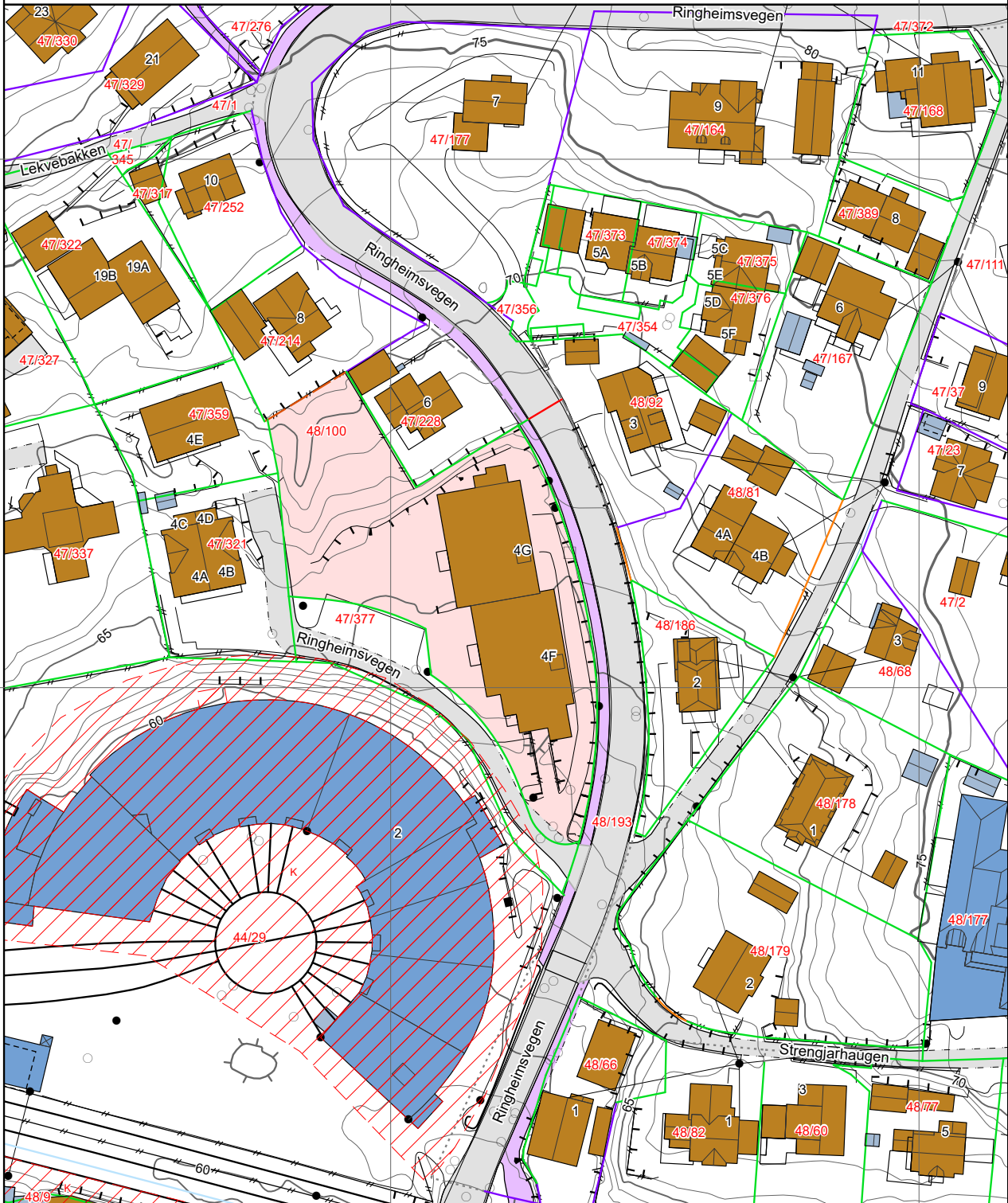


Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/48/100/0/5

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisst
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 31.10.2025



0 25 50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
 - Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uvisst, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
 - Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ringheimsvegen 4G
5704 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre