

PROAKTIV

Enebolig med nydelig utsikt

Og pent opparbeidet
uteområde.

SIVLEVEGEN 52





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VOSS SENTRUM

Enebolig med garasje, 4 soverom, 2 stuer, 2 bad, fantastisk utsikt, solrike uteområder og god plass til familien.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sivlevegen 52, 5704 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 45, bnr. 99, i Voss kommune

Prisantydning: 5.600.000,-

Omkostninger: 158.990,-

Totalpris: 5.758.990,-

Kommunale avgifter: 27.136,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 6/4

BRA: 223 m²

BRA-i: 199 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.
Oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt: 938,3 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
41	42	57	79
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
112			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg følte allerede ved første møte med megler en trygghet for at salget ville bli håndtert på aller beste måte, noe det også ble. Og jeg kan av hele mitt hjerte anbefale Proaktiv.”

Gerd Synøve Svartskuen Veka

«Vi følte oss godt ivaretatt av Rakel. Hun var tett på, både i felt og pr. telefon. Kommuniserte tydelig fra start, slik at prosessen ble forutsigbar for alle parter.»

Anne Clementsen

«Megler gjennomfører et nesten umulig salg på rekord tid og ikke minst til forventet pris. Megler er ekstremt dyktig og veileder godt under salgsprosessen. For oss er dette ekstremt viktig da vi er "førstegangs" selgere.»

Roy Gordon Middleton

«Rakel var "på" i hele prosessen. Alltid tilgjengelig. Hun holdt meg oppdatert og informert om prosessen. Vi hadde god kjemi hele veien. Oppgjøret kom veldig raskt. Jeg er i det hele tatt veldig fornøyd og kommer definitivt til å anbefale henne/dere til andre.»

Kjersti Eliassen Helle

«Vi opplevde megleren som offensiv, effektiv og optimistisk. Vi ble godt ivaretatt gjennom hyppig oppfølging og god, klar informasjon. Det var en god stemning gjennom hele prosessen og vi opplevde Rakel Søvik som profesjonell men samtidig som en varm og fin person. Megler informerte om betydningen av å gå i markedet for en høyest mulig pris, men vi besluttet selv at vi ikke ønsket dette. Vårt ønske ble respektert på en fin måte.»

Vibeke Knudsen

«Jeg er fornøyd på alle måter!»

Reidun Marie Takvam

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF / Partner:
Rakel Søvik



Rakel Søvik
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mobil: 41 46 45 23
E-post: rhs@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

EN NY HVERDAG

Velkommen til Sivlevegen 52

En romslig og innholdsrik enebolig over to plan, beliggende i et rolig og attraktivt boligområde. Her får du blant annet fire soverom, to stuer, åpen kjøkkenløsning, to bad, vaskerom og rikelig med bod- og oppbevaringsplass. En av boligens aller største kvaliteter er den helt nydelige og frie utsikten. Fra eiendommen kan du nyte flott utsyn over Voss sentrum, Vangsvatnet og Gråsida – et vakkert panoramabilde som virkelig imponerer. Uteområdet er pent opparbeidet med hage på to nivåer. Det er lagt belegningsstein i innkjørselen, etablert en flott trapp ned til hagen, og det er gode muligheter for å bevege seg rundt hele huset. Eiendommen har flere parkeringsplasser i tunet samt egen garasje. Oppgraderinger innvendig og utvendig må påregnes.

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Rakel Søvik

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post: Voss@proaktiveiendom.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS SENTRUM

Kommune: Voss / Område: Voss Sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Beliggenheten er familievennlig og attraktiv, med kort vei til skole, lekeplasser, Voss sentrum og flotte turmuligheter. Her bor du tilbaketrukket og rolig, samtidig som du har nydelig utsikt og det meste du trenger i hverdagen lett tilgjengelig.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Sivlevegen hovedsakelig bestående av boligbebyggelse som eneboliger og rekkehus.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket



OFFENTLIG TRANSPORT

Kvernavegen Linje 964	2 min 0.1 km
Voss stasjon Linje F4, R40	10 min 0.9 km
Bergen Flesland	1 t 39 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Voss Søndagsåpent	13 min 1.1 km
Kiwi Vangen	15 min

VARER/TJENESTER

Vangen	17 min
Vitusapotek Vossevangen	12 min

SPORT

Gullfjordungen skule Aktivitetshall, ballspill	11 min 1 km
Voss folkehøgskule Aktivitetshall	14 min 1.2 km
MOVA Vangsgata	15 min
SKY Fitness Voss	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Voss Tinghusplassen	14 min
---------------------	--------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager å velge mellom i og rundt Voss sentrum.



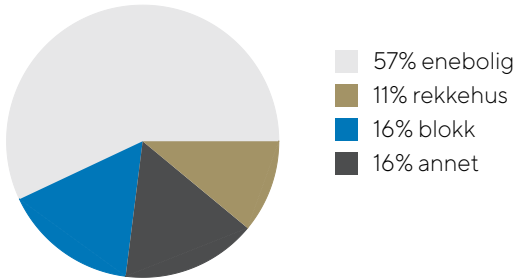
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Skolekrets
Gullfjordungen skole.



BOLIGMASSE



SKOLER

Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	12 min 0.9 km
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	16 min 1.5 km
Voss gymnas 370 elever	20 min 1.8 km
Voss vidaregåande skule	7 min

BARNEHAGER

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	14 min 1.3 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 126 barn	17 min 1.5 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 33 barn	23 min 1.8 km



VELKOMMEN TIL SIVLEVEGEN 52

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidet uterom.

Parkering

Parkering i garasje.
Oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomtestørrelse
938 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med hage over to nivåer, blomster og busker. Tomten er tilrettelagt med belegningsstein i innkjørselen og en pen trapp ned til hagen. Det er gode utearealer rundt boligen, og det er mulig å gå rundt huset. Eiendommen har flere parkeringsplasser på tunet samt egen garasje. Fra tomten er det en svært flott og fri utsikt over Voss sentrum, Vangsvatnet og Gråsida. Tomten fremstår som godt egnet for både lek, rekreasjon og sosialt samvær utendørs.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (3) stk. TG3, (10) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Våtrom > 1. Etasje > Bad (6,4 kvm) > Generell
Våtrom > Kjeller > Bad (4,2 kvm) > Generell
Våtrom > Kjeller > Vaskerom (7,9 kvm) > Generell

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Våtrom > 1. Etasje > Bad (6,4 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > Kjeller > Bad (4,2 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom (4,2 kvm) > Teknisk anlegg





Våtrom > Kjeller > Vaskerom (7,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boligen har fått følgende TG-IU:

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på søknadstidspunktet, men av hensyn til sikkerhet vurderes forholdet opp mot gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav om snøfangere. Rekkverket på balkong/terrasse er lavere enn dagens forskriftskrav. Det er heller ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
Det er ikke utført radonmålinger, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Det er opplyst at det ble utført radonmålinger for over 20 år siden, uten at det da ble påvist radon.
Ildfast plate mangler på gulvet under sot-/feieluken på pipen. Dette medfører økt risiko for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale, og kan dermed innebære brannfare og fare for liv og helse.
Rekkverkshøydene i innvendige trapper er lavere enn dagens forskriftskrav. Åpningene mellom trinnene i innvendig trapp er også større enn dagens forskriftskrav.
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommunedelplan/NVE er angitt som ras- eller skredutsatt.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Byggegrunn og drenering
Byggegrunnen består av fjell. Grunnmuren er oppført i betong, og det er etablert natursteinsmur på tomten. Tomten er skrånende. Utvendig fuksikring består av grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Dreneringen ble oppgradert i 2018. I forbindelse med arbeidene ble det gravd opp langs hele bakre grunnmur, etablert drensledning langs hele bygget og ført ned til muren på nedsiden av huset, forbi kjellerinngangen. Det er etablert to overvannskummer med eget avløp. Grunnmuren er isolert med styrofonplater.

Vann og avløp

Avløpsledningene består av PVC-plastrør. Bunnledninger og utvendige ledninger er fra 2005. Avløpsledningen fra grunnmur og gjennom terrengmur, ca. 4 meter, er skiftet. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Vannledningen er av plast (PEL/PE) og er fra 2018. Utvendig vannledning ble skiftet til plastledning i forbindelse med dreneringsarbeidene og opparbeidelsen av ny mur mot veien. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Taktekking og takkonstruksjon

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft. Taktekking består av metallplater/Decra, med takpapp som undertaktekking. Takrenner og nedløp er av metall, mens vindskiene er utført i treverk. Befaringen av taket er utført fra bakkenivå. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er derfor kun observert fra bakken. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta observasjon fra stige. Vurderingen er følgelig begrenset av dette. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringsen, kan det foreligge forhold som kun vil kunne avdekkes ved en nærmere undersøkelse av taket. En slik undersøkelse bør eventuelt utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Yttervegger og vinduer

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og er kledd med både stående og liggende trekledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Alle vinduer/termopan er skiftet etter byggeåret. Forventet levetid for vinduer er normalt 20–60 år, avhengig av blant annet utførelse, materialer, vedlikehold og klimabelastning.

Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig utvalg av vinduene. Justering og vedlikehold må påregnes ut fra alder. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig å avdekke, blant annet avhengig av vær- og lysforhold.

Dører og utearealer

Hovedinngangsdøren er skiftet i 2000. Altandørene ble skiftet i 2011, mens verandadør i gavl ble skiftet i 2006. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Boligen har altan i front. Det er etablert trapp i naturstein på tomten.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen inneholder entré, gang, stue, kjøkken, 2 bad, 4 soverom, kjellerstue med egen hjemmekontordel, vaskerom, 3 innvendige boder, utvendig bod og garasje.

Areal

Bolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 91 kvm

1. etasje
BRA-i: 108 kvm
Total BRA: 108 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 22 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Boligen fremstår som en romslig og innholdsrik enebolig med en kombinasjon av eldre og nyere løsninger. Innvendig er det parkett, laminat, furugulv og belegg på gulvene, mens veggene hovedsakelig har malte plater og himlingene himlingsplater. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. På grunn av byggets alder må det påregnes noe retningsavvik og knirk i gulvene.

Boligen har elementpipe med peisinnsats. Helle på skorsteinspipen ble skiftet i 2019 etter pålegg fra Voss brannvern. Det er lakkert tretrapp og innvendige dører i heltre furu med fyllinger.

Kjøkkenet ble fornyet i 2020 med nye fronter, samt at en del underskap ble gjort om til skuffer. Selve skroget er fra selger skiftet kjøkkenet på slutten av 80-tallet. Her er laminat benkeplate og integrerte/frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri. Boligen har to bad og et vaskerom. Våtrommene er opprinnelig oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking og badene har fått TG3.

Det er ikke montert radonsperre, og det foreligger ingen nyere radonmålinger. Det er opplyst at det ble utført måling for over 20 år siden uten påvist radon.

Boligen har en god og funksjonell planløsning og et godt utgangspunkt for videre oppgradering og modernisering etter egne ønsker og behov.

Oppvarming

Elektrisitet og ved.

Det er en 190 liters varmtvannstank av merke cTc.





Det er vannbåren varme til radiatorer. Fjernet radiatorer i kjellerstue/kontor og de to soverommene. Ble installert vannbåren gulvvarme i de samme rommene. I 2018 ble det etablert nytt inntak fra lysstolpe ved innkjørsel og inntak fra trappeinngang til innvendig målerskap.

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk er ca. 28.264 KWH.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

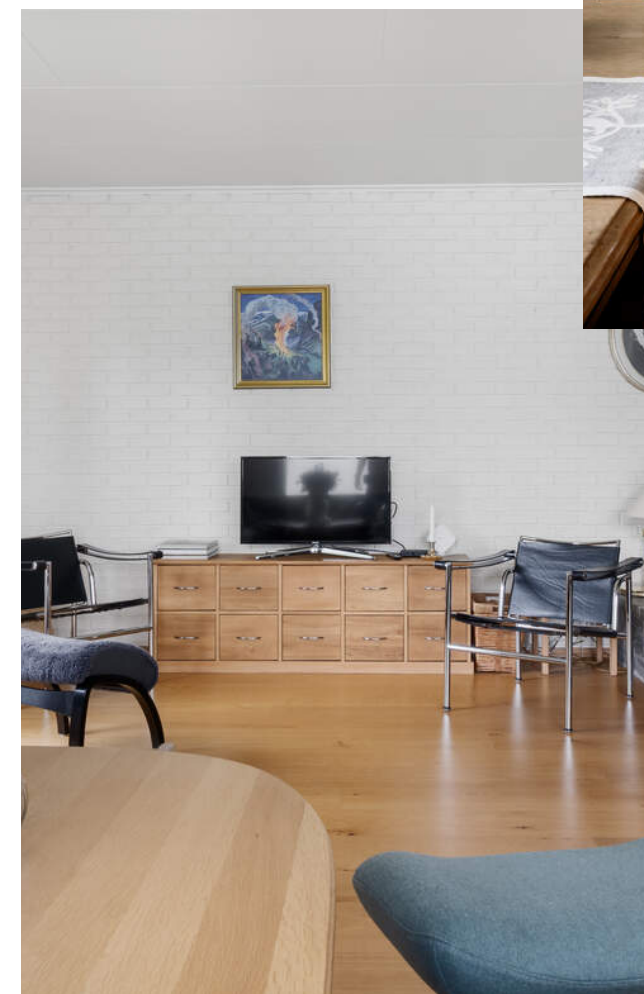
Modernisering og påkostninger

- Nyere håndverkstjenester
- 2024
- Repraasjon av kjøleaggregat - Voss Kjøleteknisk Hjørnevik
- 2023
- Skifta motorsierte markiser i stue - Mehl Solskjerming
- 2022
- Skifta lampe på bad og installert EI-billader. Montert utelys ved garasje - Skutle Installasjon AS



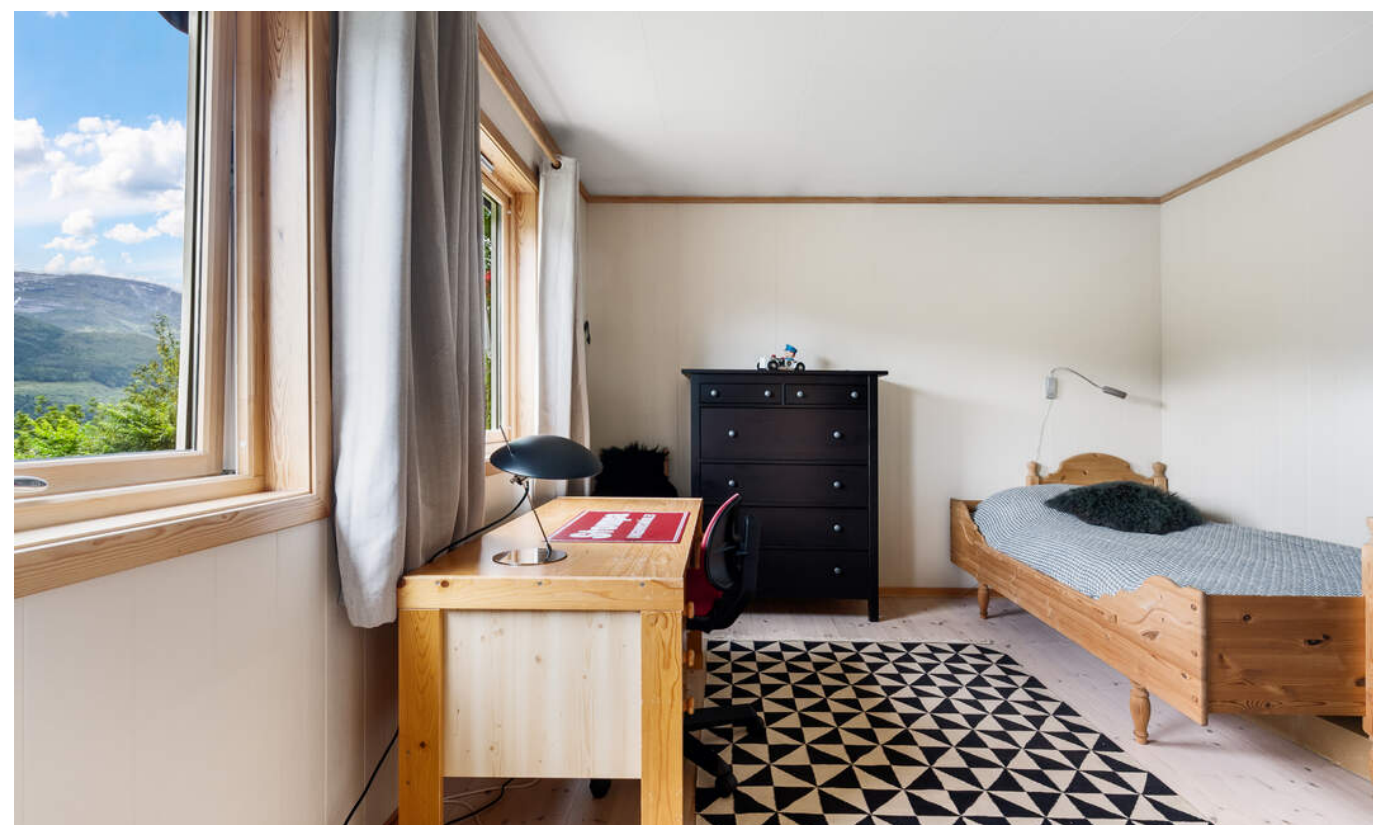


ROMSLIG OG GOD STUE MED
UTGANG TIL HAGE









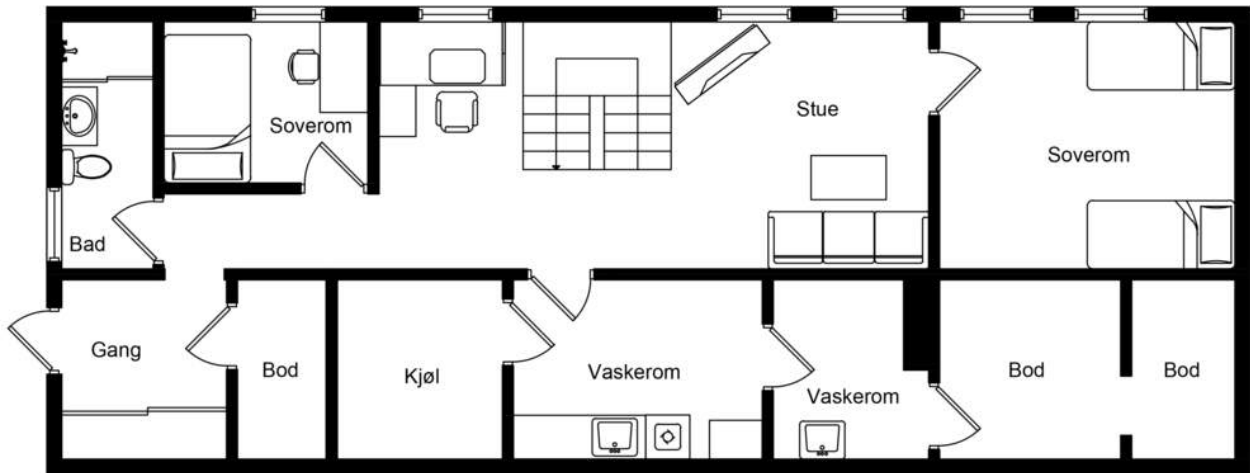


PLANTEGNINGER

Sivlesvegen 52 - 2. Etasje



Sivlesvegen 52 - 1. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

938 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med hage over to nivåer, blomster og busker. Tomten er tilrettelagt med belegningsstein i innkjørselen og en pen trapp ned til hagen. Det er gode utearealer rundt boligen, og det er mulig å gå rundt huset. Eiendommen har flere parkeringsplasser på tunet samt egen garasje. Fra tomten er det en svært flott og fri utsikt over Voss sentrum, Vangsvatnet og Gråsida. Tomten fremstår som godt egnet for både lek, rekreasjon og sosialt samvær utendørs.

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige
Polisenummer21054224

Formuesverdi primær

1.131.894,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.527.575,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i

avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

27.136,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



Diverse

Det er registrert forekomst av mus på loft og i vegg. Eier har avtale med Progressa Skadedyrkontroll AS, som har etablert utvendige musefeller/åtestasjoner som kontrolleres fire ganger årlig. Det er også registrert sølvkre/skjeeggkre, og det ble utført behandling i 2026.

Deler av plen og murer på boligen er oppført på naboeiendommen mot øst. Plassen på oppsiden av huset er utvidet med ny støttemur mot vei fra innkjørsel til carport/garasje og belagt med "brostein". Denne brosteinen er lagt ut over tomtegrensen mot naboeiendom. Det ble gitt tillatelse av nabo til at arbeidet kunne utføres, men det foreligger ikke noe skriftlig avtale på det. Kjøper av denne eiendommen overtar risiko ved avtaleinngåelse.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markeds plasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Kjerneinformasjon

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse på 1. etasje var gitt 31.07.1972 på følgende vilkår: Tegningene og plasseringen av boligen måtte tilpasses etter terrenget og kjelleretasjen måtte endres til å inneholde tilfredstillende plan for boder. Det er uvisst om dette er utført. Det foreligger godkjente tegninger av kommunen som samsvarer med dagens utforming av boligen. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2019/1202251-1/200 11.10.2019

21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 45 BNR: 152

Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 45 BNR: 163

Rettighet hefter i: KNR: 4621 GNR: 45 BNR: 171

Bestemmelsen gjelder felling av trær for å begrense

utsiktstap

Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/683-1/52 16.05.1968

GRUNNDATA

1967/1435-1/52 22.11.1967

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4621 GNR: 45

BNR: 14

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan Ullestad, med planid 123559001. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse nåværende, i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 19. juni 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 600 000,00 (Prisantydning)

5 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
140 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

141 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
158 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 741 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 758 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut

fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Kjerneinformasjon

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Inger Breistein
Tor Agnar Breistein

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne boligen.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 95 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 990,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 430. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 7 500,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) Oppgitt beløp er estimert og endelig pris må avtales med takstmann. kr 20 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 28 345. Totale kostnader kr. 85 775. Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris

vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato:
12.08.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Sivlevegen 52, 5704 VOSS

11 Aug 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sivlevegen 52	Sivlevegen 52	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1984

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden 1984 sammen med medeier/ektefelle Tor-Agnar Breistein

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 21054224

Informasjon om selger
Selger
Breistein, Inger

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bygde nytt bad i 1984 i hovedetasjen med vannbåren gulvvarme. Måtte senere ta igjen arbeid med fliser. da disse losnet. Fikk også lekkasje senere i vegger og gulv pga. feil ved membran/flislegging og spiker i rør og gulvet måtte legges på nytt. Dette ble gjort på nittitallet. Tidligere i år sprakk toalettsetet og det har vist seg umulig å få nytt originalsete. Det samme gjelder spyleknapp på toalett. Det er sprekker i en gulvflis inni dusjen og utvendige sprekker som har vært der i årevis. Vi har ikke merket noe lekkasje av den grunn. Vi pusset opp flisla bad i kjeller på nittitallet - gulv og vegger. Det er en langsgående sprekk i fliser som går fra gulv til oppunder vindu. Oppstod kort tid etterat arbeidet var gjort og flislegger anbefalte å ikke gjøre noe med det ettersom det var utenfor våtsone. Mente det kom av bevegelse i skjøt på gipsplatene bak. Har ikke endret seg i alle disse årene. Av og til må man trykke en ekstra gang på spyleknappen på WC for å stoppe spyling. På sluttet av åttitallet ble det bygget nytt vaskerom i kjeller, med vannbåren gulvvarme.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

30+

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Da dette er langt tilbake har jeg ikke årstall, men alle arbeid er gjort av faglærte, godkjente firma. Kan nevne flislegging /membran av Sigbjørn Vik & Son. Tomrerarbeid av Johs. Øvsthus og Sonner. Vangen Elektriske gjorde det elektriske arbeidet. Rørleggerarbeidet er utført av huseier som er rørleggermester.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Sigbjørn Vik & Son, Johs. Øvsthus og Sonner, Vangen Elektriske, rørleggermester Tor-Agnar Breistein

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Skiftet vindu kjøkken

4.1.2Årstall

30+

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2

42

SIVLEVEGEN 52

PROAKTIV.NO

43



☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet vindu kjøkken

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Johs. Øvsthus og Sønner

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2

Årstall
2007

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet vindusruter i stue

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Voss Glass og Fasade

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

4.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.3.2

Årstall
2008

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet alle vinduer i kjelleretasje minus vindu i "kontordel". Det siste var skiftet tidligere.

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Byggmester Magne Hagenson AS

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

4.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.4.2

Årstall
2011

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet altandør fra soverom og fra gang, vindu gang og vindu to soverom i hovedetasje

4.4.5

Hvilket firma utførte jobben?
Byggmester Magne Hagenson AS

4.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja☒ Nei

4.5.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.5.2

Årstall
2006

4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet verandador i stue . Denne har nå punktert glass.

4.5.5

Hvilket firma utførte jobben?
Johs. Øvsthus og Sønner

4.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

4.6.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.6.2

Årstall
2012

4.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.6.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet til Decra takplater på hus, garasje og vedbod. Montert stigetrinn og lagt nytt taknedløp.

4.6.5

Hvilket firma utførte jobben?
Byggmester Magne Hagenson AS

4.6.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

4.7.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.7.2

Årstall
2020

4.7.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.7.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet inngangs dør med sidefelt. Denne døren ble senere erstattet av ny dør pga. reklamasjon.

4.7.5

Hvilket firma utførte jobben?
Johs. Øvsthus & Sønner

4.7.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

4.8.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.8.2

Årstall
usikker

4.8.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært☐ Ufaglært

4.8.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bygd ny og større balkong

4.8.5

Hvilket firma utførte jobben?
Johs. Øvsthus & Sønner

4.8.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

4.9.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.9.2

Årstall
2011

4.9.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

4.9.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet terrassebord

4.9.5

Hvilket firma utførte jobben?
Byggmester Magne Hagenson AS

4.9.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

4.10.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.10.2

Årstall
2023

4.10.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

4.10.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet motoriserte markiser stue, med fjernstyring

4.10.5

Hvilket firma utførte jobben?
Mehl Solskjerming

4.10.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv omfanget
Fukt i kjeller bakvegg

8

Er det utført arbeid med drenering?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2

Årstall
2018

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Gravd opp langs hele bakre grunnmur, lagt drensledning langs hele bygget og ned til mur på nedsiden av huset forbi kjellerinngang. Satt ned to overvanns-kummer med eget avløp. I denne forbindelse ble grunnmuren isolert med styrofonplater.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Lirhus Maskin & Transport AS, rørleggermester Tor-Agnar Breistein

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Ved kontroll av Elektrisitetstilsynet 25.09.2019 ble det påvist noen feil som ble utbedret av Skutle EL Installasjon AS

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet lampe på bad. Installert EL-billader.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Skutle EL. Installasjon AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid



10.2.2

Årstall

2022

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert utelys ved garasje

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Skutle EL. Installasjon AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2020

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert komfyrvakt. Koblet ny komfyr og platetopp

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Skutle EL. Installasjon AS

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2

Årstall

2020

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utført arbeid med Elkasset, utelys og varmekabel kum

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Skutle EL. Installasjon AS

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.5.2

Årstall

2019

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt varmekabel til trapp og innkjørsel



10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

Skutle EL. Installasjon AS

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.6.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.6.2

Årstall

2019

10.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.6.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabel til trapp og innkjørsel

10.6.5

Hvilket firma utførte jobben?

Skutle EL. Installasjon AS

10.6.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.7.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.7.2

Årstall

2019

10.7.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.7.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabel til trapp og innkjørsel

10.7.5

Hvilket firma utførte jobben?

Skutle EL. Installasjon AS

10.7.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.8.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.8.2

Årstall

2019

10.8.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.8.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Arbeid i forbindelse med frakopling av oljefyr og tilkopling av Elkassett. Montert utelamper, ombygging sikringsskap, ordnet opp i jording, skiftet stikk på teknisk rom, skiftet hovedsikring etc.

10.8.5

Hvilket firma utførte jobben?

Skutle EL. Installasjon AS

10.8.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.9.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid



10.9.2

Årstall
2018

10.9.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.9.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt inntak fra lysstolpe ved innkjørsel og inntak fra trappeinngang til innvendig målerskap

10.9.5

Hvilket firma utførte jobben?
Skutle EL Installasjon AS

10.9.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.10.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.10.2

Årstall
2024

10.10.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.10.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Reparasjon av matbodkjøler

10.10.5

Hvilket firma utførte jobben?
Voss Kjøleteknisk Hjørnevik

10.10.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Brudd på utvendig avløpsrør

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2005

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt avløp ble skiftet ut fra grunnmur og gjennom terrengmur ca. 4 meter.



13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Breistein VVS (eier er Tor-Agnar Breistein), Ekehaug Maskin A/S stod for gravingen

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.2.2

Årstall
2009

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Gravd ned i grunnen i kjellerstue og tidligere kjøkken (nå soverom) da en mistenkte brudd på avløp. Kuttet avløp til kjøkkendisk og terset igjen rør. Vannledning til ovennevnte ble plugget igjen under gulv.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Skutle Betong AS, Breistein VVS

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

13.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.3.2

Årstall
2018

13.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Utvendig vannledning ble erstattet med plast vannledning (i forbindelse med drenering og opparbeiding av ny mur mot veien).

13.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Lirhus Maskin og Transport AS, Breistein VVS

13.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Tanken er fjernet

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Høyre radiator i stue var vanskelig å stenge. Har hatt problemer med temperaturregulering på El-kassett

Side 10

50SIVLEVEGEN 52

PROAKTIV.NO51



16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2009

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fjernet radiatorer i kjellerstue/kontor og de to soverommene. Ble installert vannbåren gulvvarme i de samme rommene.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Breistein VVS (huseier)

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2019

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fjernet oljefyr som ble erstattet av Elkassett

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Voss Liftutleige AS, Skuttle EL Installasjon AS, Breistein VVS (huseier)

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

16.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.3.2

Årstall

2026

16.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifta termostat på høyre radiator i stue

16.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Magnar Vangen

16.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

16.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.4.2

Årstall

2026



16.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparasjon av El-kassett. Arbeidet blir ferdigstilt 12. august

16.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Magnar Vangen

16.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i fliser på bad i underetasje, ukjent årsak. På vaskerom er det noen sprekker i bakvegg i vegg-platene som har vært der fra vi flyttet inn i 1984, ukjent årsak.

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Skiftet helle på skorsteinspipe etter pålegg fra Brannvesenet, da daværende plate hadde asbestplate limt på undersiden. Tettet igjen avtrekkshull fra oljekjel.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus på loftet og i vegg. Vi har også hatt mus i vedbod. Sporadisk har vi hatt solvkre/skjeggkre. I veggen forsvant musene etterat vi monterte museband. På loftet har det vært vanskelig å stenge åpninger. Vi har derfor fått satt opp utvendige feller av Progressa Skadedyrkontroll, som vil blir kontrollert fire ganger årlig. Dette er en ettårs kontrakt som en eventuell kjøper kan forlenge om ønskelig. Hele huset er også blitt behandlet mot solvkre/skjeggkre som skal virke i flere år.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja

Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

30+

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Da vi kjøpte boligen i 1984 var det en hybelleilighet i underetasjen. For vi flyttet inn gjorde vi huset om til en ren enebolig, bygget nytt bad i hovedetasje, installerte ny trapp og fjernet gammel kjellertrapp. Noen år senere gjorde vi om kjøkken i kjelleretasjen til soverom.

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Johs. E. Øvsthus A/S, ABB Installasjon og rørleggermester Tor-Agnar Breistein (huseier)

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Nei

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja

Nei

Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Nei

27

Er det utført radonmåling?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

For over 20 år siden og da ble det ikke påvist radon.

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det planlegges å bygge boliger i lien nedenfor vår eiendom. Det samme gjelder for nabotomten, Sivlevegen 50. Det er også en del uklårheter om grenseforholdet mellom vår tomt og nr. 50.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

Side 13

54

SIVLEVEGEN 52

Vedlegg

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vi har bodd i boligen i 42 år og har jevnlig pusset opp. Badet er fra 1984 og der har det ikke vært gjort noen endringer. Utvendig har vi fått oppført støttemurer for å kunne nytte plassen nedenfor huset, da eksisterende mur var utilstrekkelig og vi var usikker på om den ville rase ut. Plassen på oppsiden av huset er utvidet med ny støttemur mot vei fra innkjørsel til carport/garasje og belagt med "brostein". Det er bygget to vannkummer for overløpsvann og murt ny trapp ved inngangsparti. Gammel kjellertrapp er fjernet og ny trapp er bygd opp i naturstein.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70589312

Side 14

PROAKTIV.NO

55

Egenerklæringsskjema

Name

Inger Breistein

Date

2026-08-11

Identification

 Inger Breistein



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sivlevegen 52, 5704 VOSS

 VOSS kommune

 gnr. 45, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 04.08.2026

Rapportdato: 11.08.2026

Oppdragsnr.: 18970-2183

Eiendomsverdi ref nr: GA6019

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

Norsk takst

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

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

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

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



Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen

Ken Abbedissen
Uavhengig Takstingeniør
post@abbedissentakst.no
416 74 394



Oppdragsnr.: 18970-2183

Befaringsdato: 04.08.2026

Side: 2 av 22

Oppdragsnr.: 18970-2183

Befaringsdato: 04.08.2026

Side: 3 av 22

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2183

Befaringsdato: 04.08.2026

Side: 4 av 22

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig som er oppført i 1972
Eigar har bodd i boligen siden 1984

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare enn for bygningar oppført etter dagens krav.

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, taktekking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold. Det bør påregnes at noko råte kan avdekkes. Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eigedommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggeskikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befarig.

Det er konstantert ein del svakheiter på boligen utvendig og innvendig og utbedring må her påreknast.

Bad/vaskerom (våtrom) er ifra 1984/1995. Rettspraksis tilseier at levetid våtrom er 15 år.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater, Decra og undertaktekking er av takpapp. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier er i treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det er skifta vindu/termopan etter byggeår Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år. Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Altandører er skifta i 2011 og verandadør i gavl er skifta i 2006 Ny inngangsdør i 2000 Altan i front Trapp i naturstein

INNENDIG

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-2183

Befaringsdato: 04.08.2026

Side: 5 av 22

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er kjølerom i kjeller med belegg på golv og panel på vegger
Det er målt 10,3% fukt ved hulltaking i bakvegg og grunnmur.
Kjøleaggregat montert på vegg i vaskerom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstillende dagens forskrifter.
Det er elektrisk varmesentral (Elkasset).
Temperaturregulering til Elkassetten har ikke fungerer tilfredsstillende i sommer, rørlegger fra rørleggerfirmaet Magnar Vangen er på saken.
Det er en 190 liters varmtvannstank av merke cTc
Det er vannbåren varme til radiatorer
Fjernet radiatorer i kjellerstue/kontor og de to soverommene. Ble installert vannbåren gulvvarme i de samme rommene.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
I 2018 ble det etablert nytt inntak fra lysstolpe ved innkjørsel og inntak fra trappeinngang til innvendig målerskap
El-kontroll 25.09.2019 ble det påvist noen feil som ble utbedret av Skutle EL.Installasjon AS
I 2019 ble det lagt varmekabel til trapp og del av innkjørsel
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av fjell.
Utvendig fuksikring består av grunnmursbeskyttelse og drenerende masser, fra 2018.
I 2018 ble det gravd opp langs hele bakre mur grunnmur, lagt drensledning langs hele bygget og ned til mur på nedsiden av huset forbi kjellerinngang.
Det er satt ned to overvanns-kummer med eget avløp.
Grunnmuren isolert med styrofonplater.
Grunnmuren er av betong.
Det er natursteinsmur.
Skråande tomt
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2005, med nytt avløp skiftet ut fra grunnmur og gjennom terrengmur ca. 4 meter. Tilknytning til offentlig avløp via

private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2018, og utvendig vannledning ble erstattet med plast vannledning i forbindelse med drenering og opparbeiding av ny mur mot veien.
Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er fremlagt tegninger, men disse stemmer ikke.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

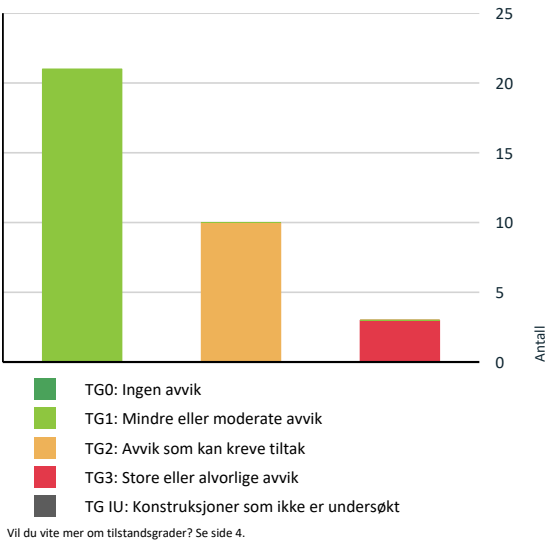
Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



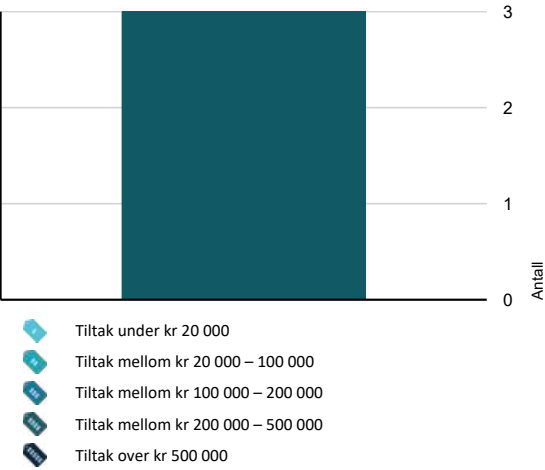
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

Derfor kan det ikke garanteres at bygningsdelene som er skjult av inventar, er fri for avvik. Eventuelle skader, feil eller mangler bak slike hindringer vil ikke være beskrevet i rapporten. Det oppfordres til en grundigere undersøkelse av disse områdene dersom det er mistanke om problemer

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
10 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
	Våtrom > 1. Etasje > Bad (6,4 kvm) > Generell Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad (4,2 kvm) > Generell Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Vaskerom (7,9 kvm) > Generell Gå til side
10 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad (6,4 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad (4,2 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Oppdragsnr.: 18970-2183

Befaringsdato: 04.08.2026

Side: 7 av 22

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom (4,2 kvm) > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom (7,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Opplyst et det utført radonmålinger for over 20 år siden og da ble det ikke påvist radon.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Befaringsdato: 04.08.2026

Side: 8 av 22

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring



Oppdragsnr.: 18970-2183

Befaringsdato: 04.08.2026

Side: 9 av 22

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det er skifta vindu/termopan etter byggeår. Forventa levetid vindu er fra 20 til 60 år. Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak
• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Altandører er skifta i 2011 og verandadør i gavl er skifta i 2006. Ny inngangsdør i 2000

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Altan i front

Vurdering av avvik:

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillere gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i naturstein

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, furu og belegg.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med malte plater, og himling er utført med himlingsplater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Noko retningsavvik og knirk i golv må påreknast grunna alder. Normaltid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av tre eller l-bjelker er 40 - 80 år. Kommentar: Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Opplyst et det utført radonmålinger for over 20 år siden og da ble det ikke påvist radon.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peis med innsats. Skiftet helle på skorsteinspipe i 2019 etter pålegg fra Voss Brannvern, da daværende plate hadde asbestplate limt på undersiden. Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feirvesen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



Har aldri vært bruk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskaade ved ferdsl i trappen.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Mus på loft og i vegg
Spølvkre/skjeggkre, det er utført behandling i 2026
Har avtale med Progreass Skadedyrkontroll AS som har satt opp utvendige musfeller/åtestasjoner som blir kontrollert fire ganger årlig

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntreksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (6,4 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1984 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD (6,4 KVM)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 18970-2183

Befaringsdato: 04.08.2026

Side: 10 av 22

Oppdragsnr.: 18970-2183

Befaringsdato: 04.08.2026

Side: 11 av 22

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuktsøk på overflater og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstillende dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).

KJELLER > BAD (4,2 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD (4,2 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuktsøk på overflater og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstillende dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).

KJELLER > VASKEROM (7,9 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM (7,9 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Destruktivt inngrep er ikke hensiktsmessig grunnet risiko for punktering av et eventuelt etablert tettesjikt, samt at rommet under enhver omstendighet er modent for full rehabilitering. Inspeksjon er utført med fuktsøk på overflater og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales full rehabilitering av våtrommet for å tilfredsstillende dagens krav til våtromskonstruksjoner (membran, tettesjikt, sluk, fall og ventilasjon).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (8,9 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkken er fornya i 2020 Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiller krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkasjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

1. ETASJE > KJØKKEN (8,9 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM (4,2 KVM)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er kjølerom i kjeller med belegg på golv og panel på vegger
Det er målt 10,3% fukt ved hulltaking i bakvegg og grunnmur.



Hulltaking mot bakvegg

KJELLER > KJØLEROM (4,2 KVM)

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat montert på vegg i vaskerom

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.
- Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstillende dagens forskrifter.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er elektrisk varmesentral (Elkasset). Temperaturregulering til Elkassetten har ikke fungerer tilfredsstillende i sommer, rørlegger fra rørleggerfirmaet Magnar Vangen er på saken.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring



TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en 190 liters varmtvannstank av merke cTc

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme til radiatorer
Fjernet radiatorer i kjellerstue/kontor og de to soverommene. Ble installert vannbåren gulvvarme i de samme rommene.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring består av grunnmursbeskyttelse og drenerende masser, fra 2018.
I 2018 ble det gravd opp langs hele bakre mur grunnmur, lagt drensledning langs hele bygget og ned til mur på nedsiden av huset forbi kjellerinngang.
Det er satt ned to overvanns-kummer med eget avløp.
Grunnmuren isolert med styrofonplater.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 1 Forstøtningsmur

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
I 2018 ble det etablert nytt inntak fra lysstolpe ved innkjørsel og inntak fra trappeinngang til innvendig målerskap
El-kontroll 25.09.2019 ble det påvist noen feil som ble utbedret av Skutle EL-Installasjon AS
I 2019 ble det lagt varmekabel til trapp og del av innkjørsel



Oppdragsnr.: 18970-2183

Befaringsdato: 04.08.2026

Side: 14 av 22

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er natursteinsmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skråande tomt

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2005, med nytt avløp skiftet ut fra grunnmur og gjennom terrengmur ca. 4 meter. Tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2018, og utvendig vannledning ble erstattet med plast vannledning i forbindelse med drenering og opparbeiding av ny mur mot veien. Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsdagspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Opplyst et det utført radonmålinger for over 20 år siden og da ble det ikke påvist radon.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 18970-2183

Befaringsdato: 04.08.2026

Side: 15 av 22

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Benyttes av eigar

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje/bod som er oppført i 1972 med vegger i betongstein/lett bindingsvek
Sperretak som er tekka med stålpanner, Dekra
Opplegg for straum og leddport i front

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

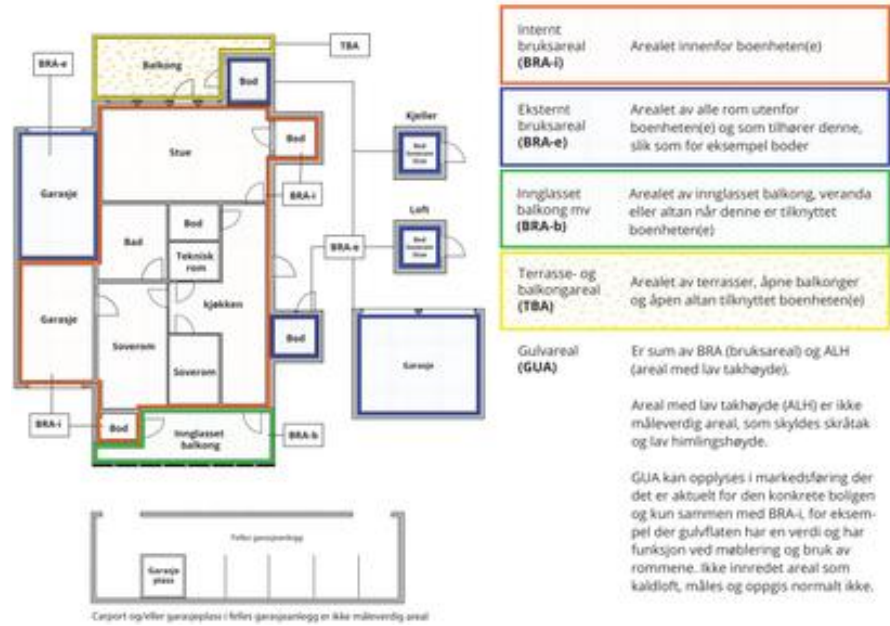
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Enebolig

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	108			108	22
Kjeller	91			91	
SUM	199				22
SUM BRA	199				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang (3,3 kvm), hall m/trapp (15,5 kvm), stue (37,6 kvm), kjøkken (8,9 kvm), bad (6,4 kvm), soverom (12,4 kvm), soverom 2 (10,2 kvm)		
Kjeller	Soverom (13,5 kvm), gang m/trapp (33,2 kvm), soverom 2 (6,6 kvm), bad (4,2 kvm), entre (4,2 kvm), bod 3,3 kvm), kjølerom (4,2 kvm), vaskerom (7,9 kvm), bod 2 (3,8 kvm), bod 3 (5,2 kvm), teknisk rom/bod (5,3 kvm)		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.
Areal et oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Åpent areal (TBA)
Veranda i front

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger, men disse stemmer ikke.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2024
Repraasjon av kjøleaggregat - Voss Kjøleteknisk Hjørnevik
2023
Skifta motorsierte markiser i stue - Mehl Solskjerming
2022
Skifta lampe på bad og installert El-billader. Montert utelys ved garasje - Skutle Installasjon AS

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		24		24	

Oppdragsnr.: 18970-2183

Befaringsdato: 04.08.2026

Side: 18 av 22

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



SUM		24	
SUM BRA	24		

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.
Areal et oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Inger Breistein	Kunde
	Tor Agnar Breistein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	45	99		0	938.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sivlevegen 52

Hjemmelshaver

Breistein Inger, Breistein Tor Agnar

Oppdragsnr.: 18970-2183

Befaringsdato: 04.08.2026

Side: 19 av 22

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg fint til i regulert område med god utsikt og god solgang.
Avstand til Voss sentrum er ca 1,8 km.
Det er ny og eldre bebyggelse i område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eigedommen.
Ved avhending av eigedommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eigedommen

Andre forhold

Det er under planlegging å bygge leilighetsbygg i lien nedenfor vår eiendom. Det planlegges også å bygge leiligheter på nabotomten Sivlevegen 50. Det er også en del uklarheter om grenseforholdet mellom vår tomt og nr. 50. Er i dialog med eier og håper på en ordning før huset legges ut for salg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.04.1970		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	31.07.1972		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sivlevegen 52, 5704 VOSS
Gnr 45 - Bnr 99
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

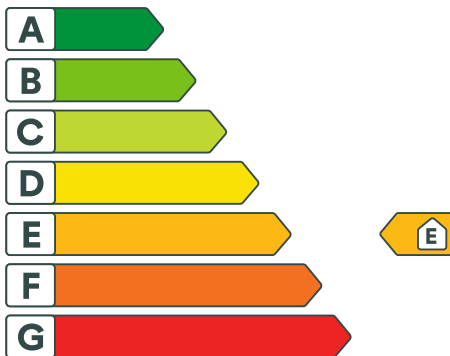
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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



Energiattest



Adresse Sivlevegen 52, 5704 VOSS	
Dato for energimerking 13.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-332045
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 174926247
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 99
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 199,0 m²	Oppvarmet bruksareal 199,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitit, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 270,07 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 270,07 kWh/m²	Totalt levert pr. år 53 744 kWh
--	---



Sivlevegen 52, 5704 VOSS

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



Sivlevegen 52, 5704 VOSS

Tiltaksikon	Tiltak
Brukertiltak	
Tiltak 1: Vask med fulle maskiner	
Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.	
Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig	
Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.	
Tiltak 3: Tiltak utendørs	
Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.	
Tiltak 4: Slå el.apparater helt av	
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.	
Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen	
Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.	
Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet	
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.	
Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen	
Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.	
Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer	
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.	

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

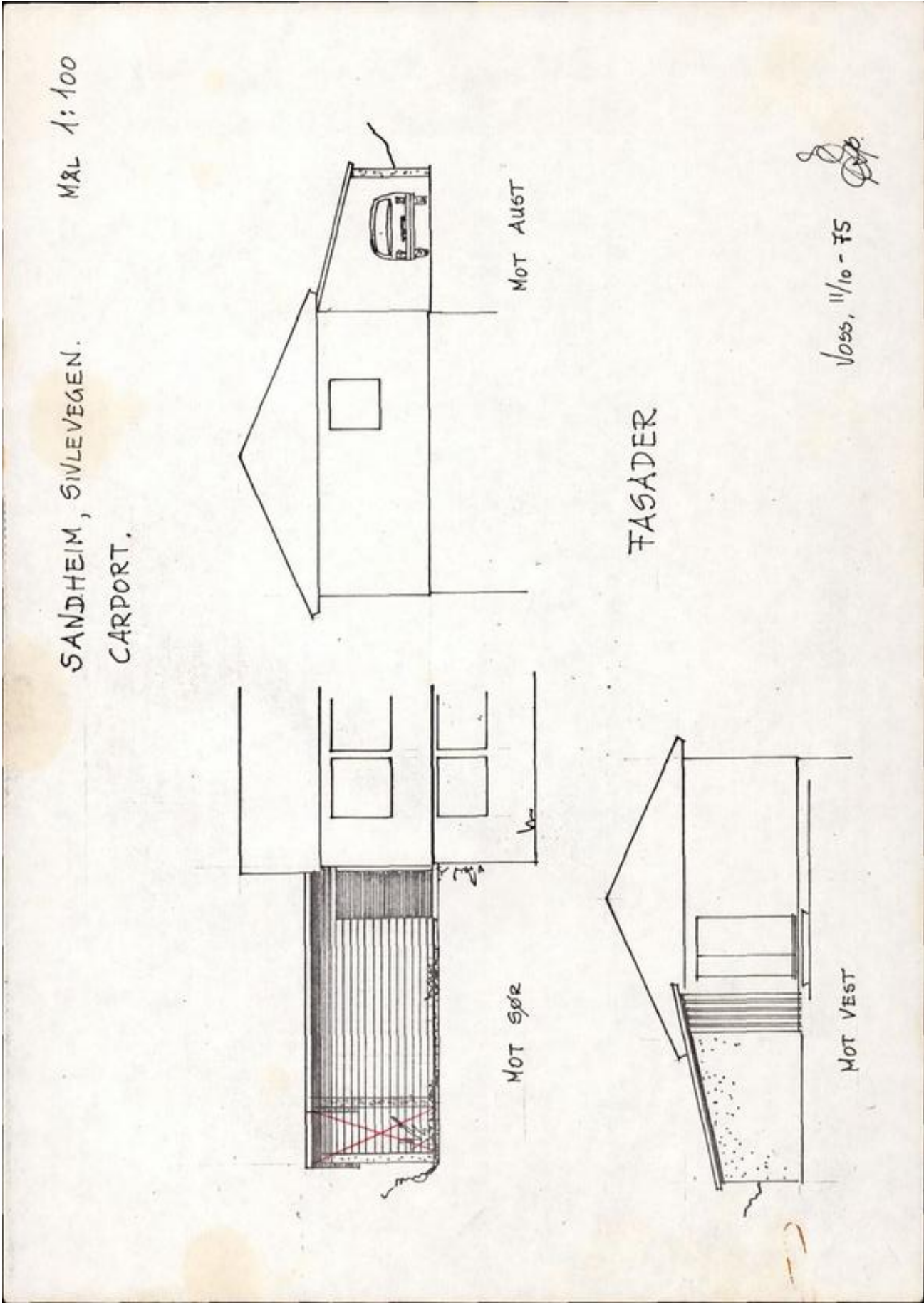
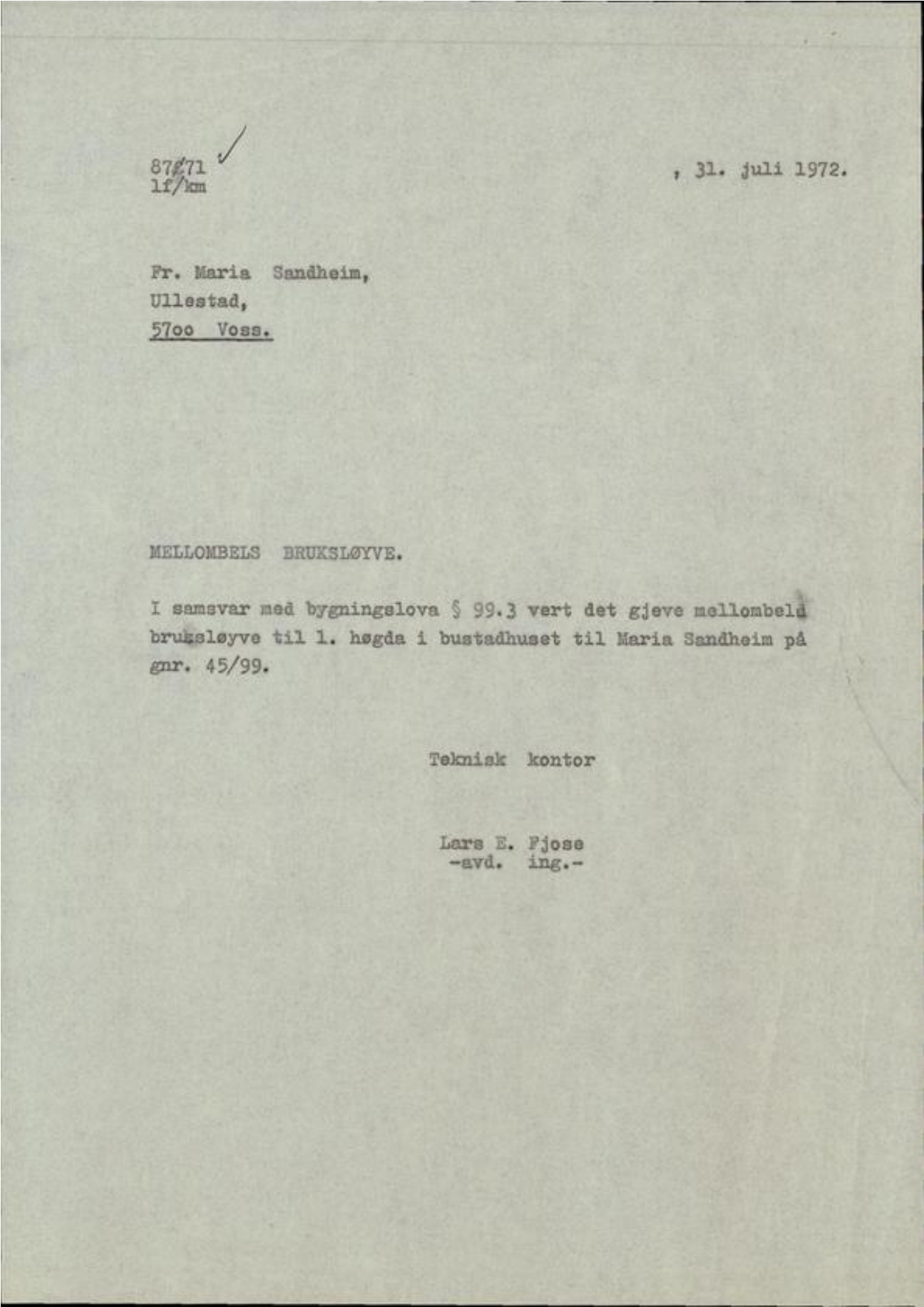


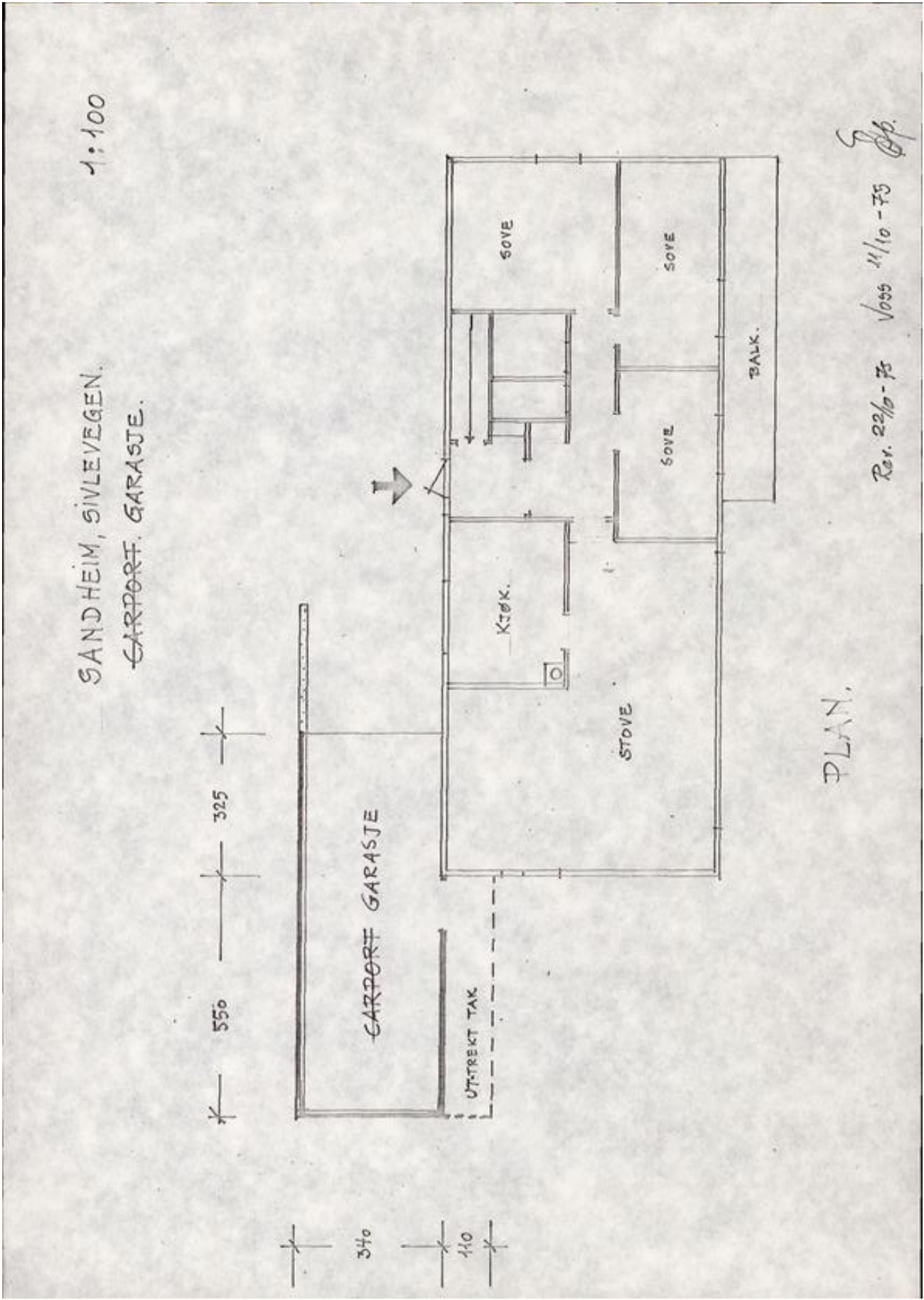
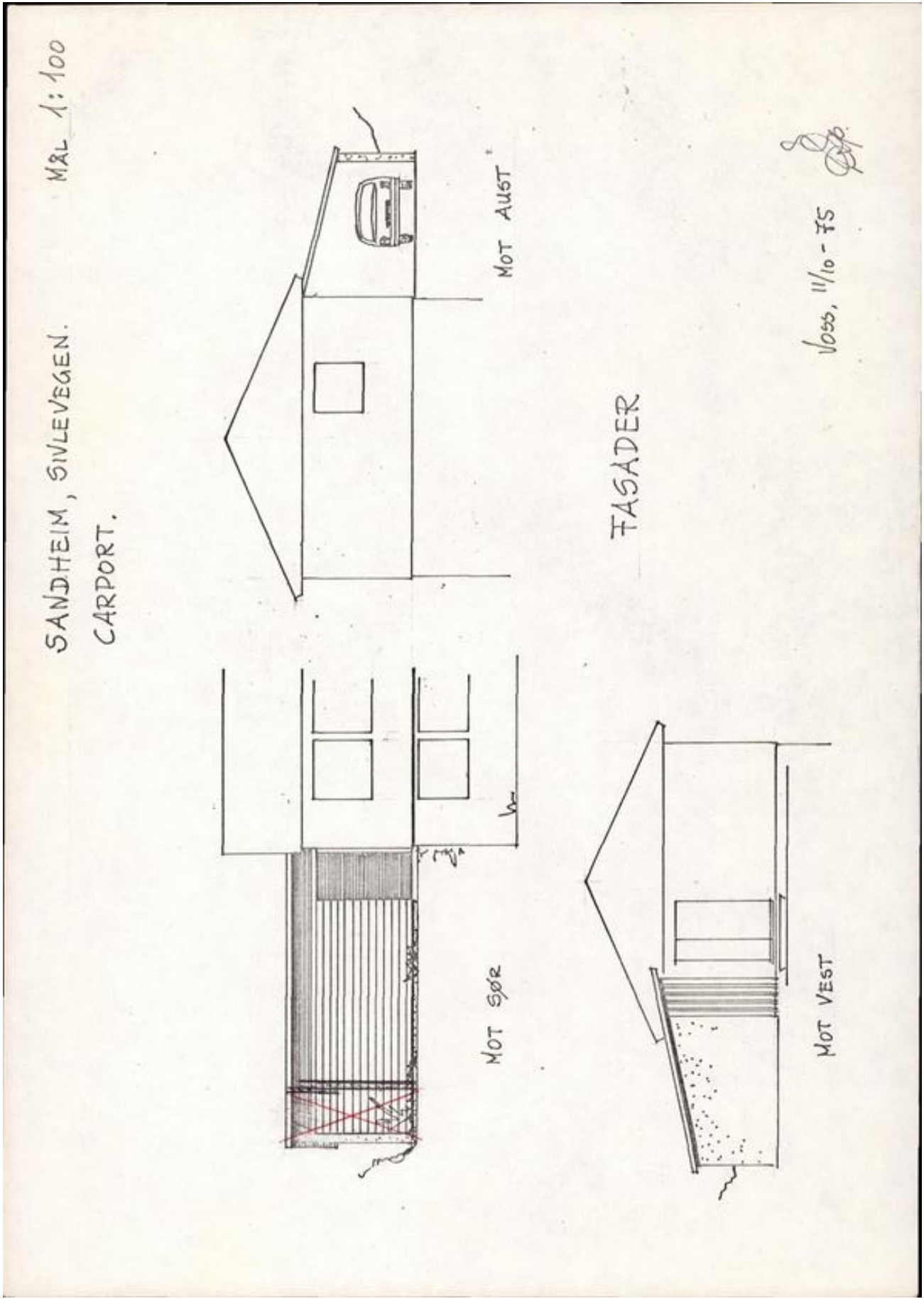
Spørsmål om energiattesten

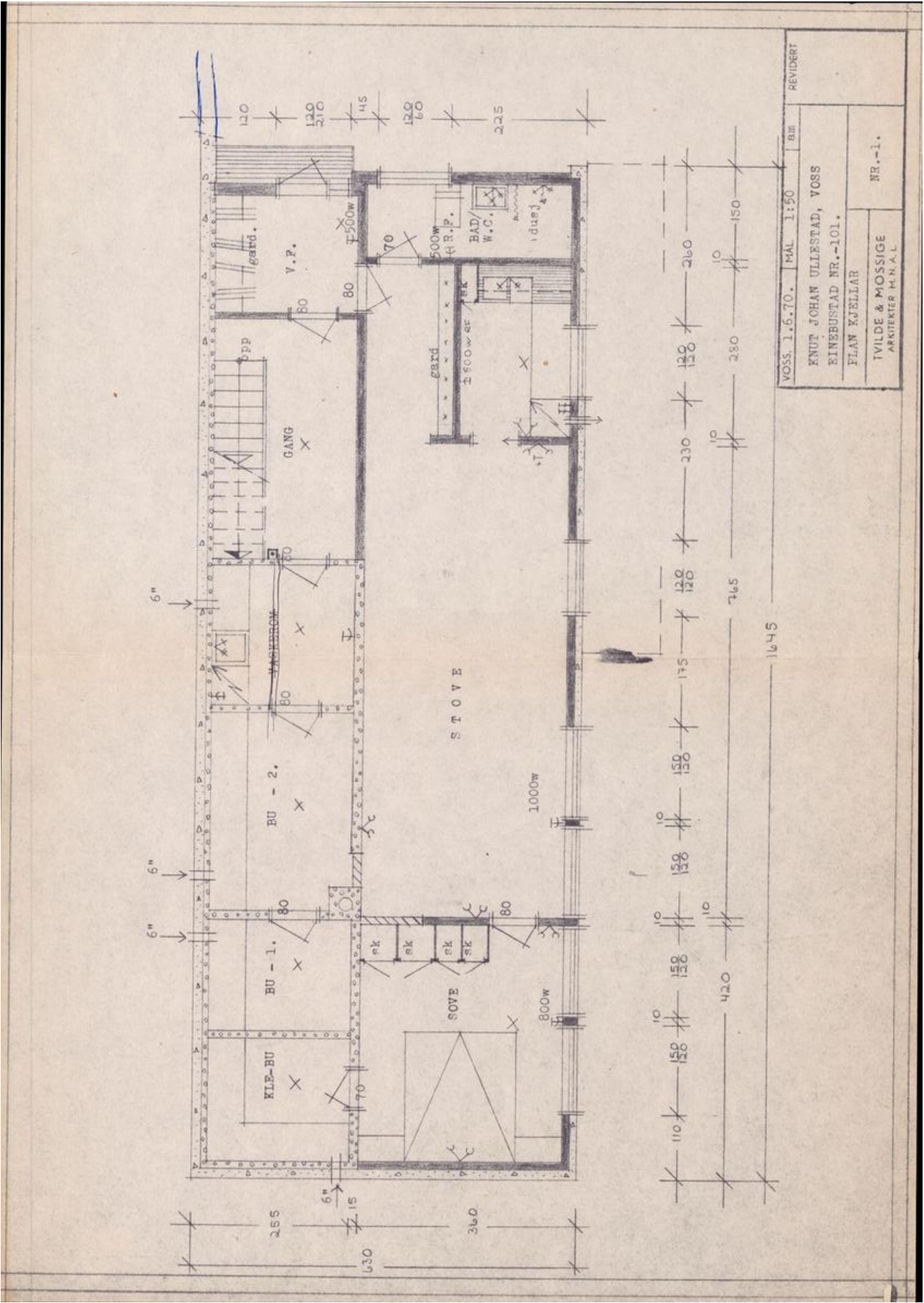
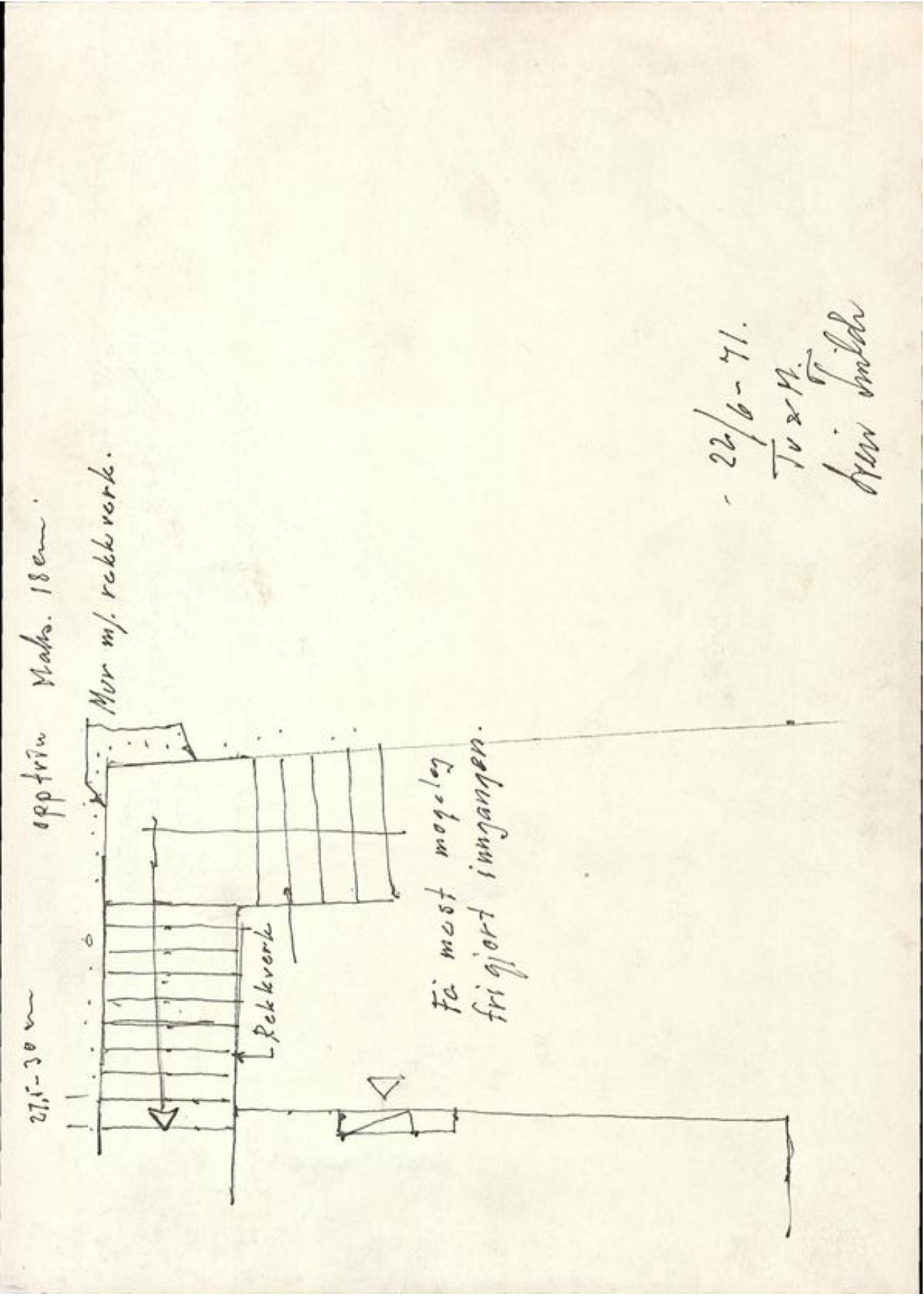
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

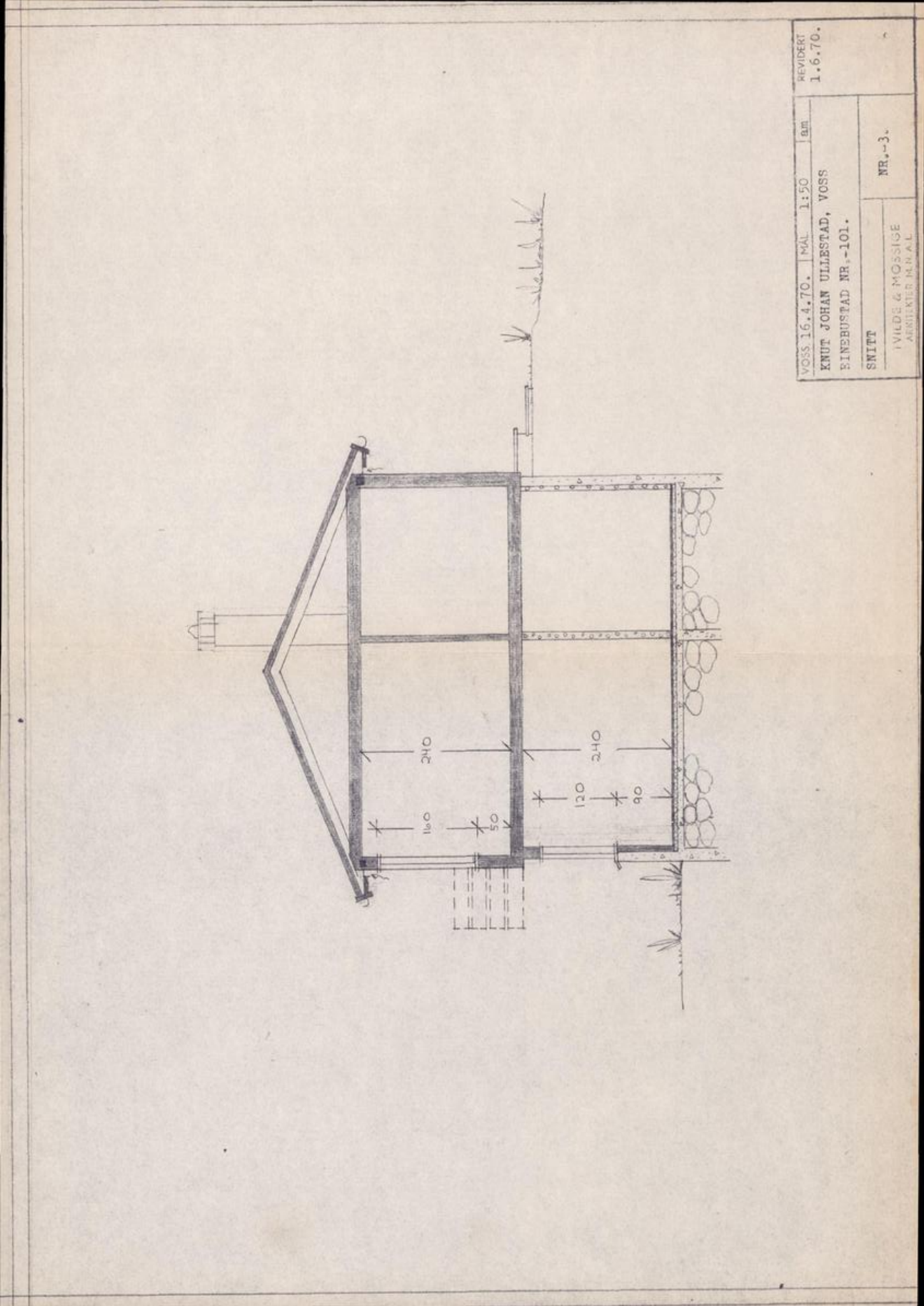
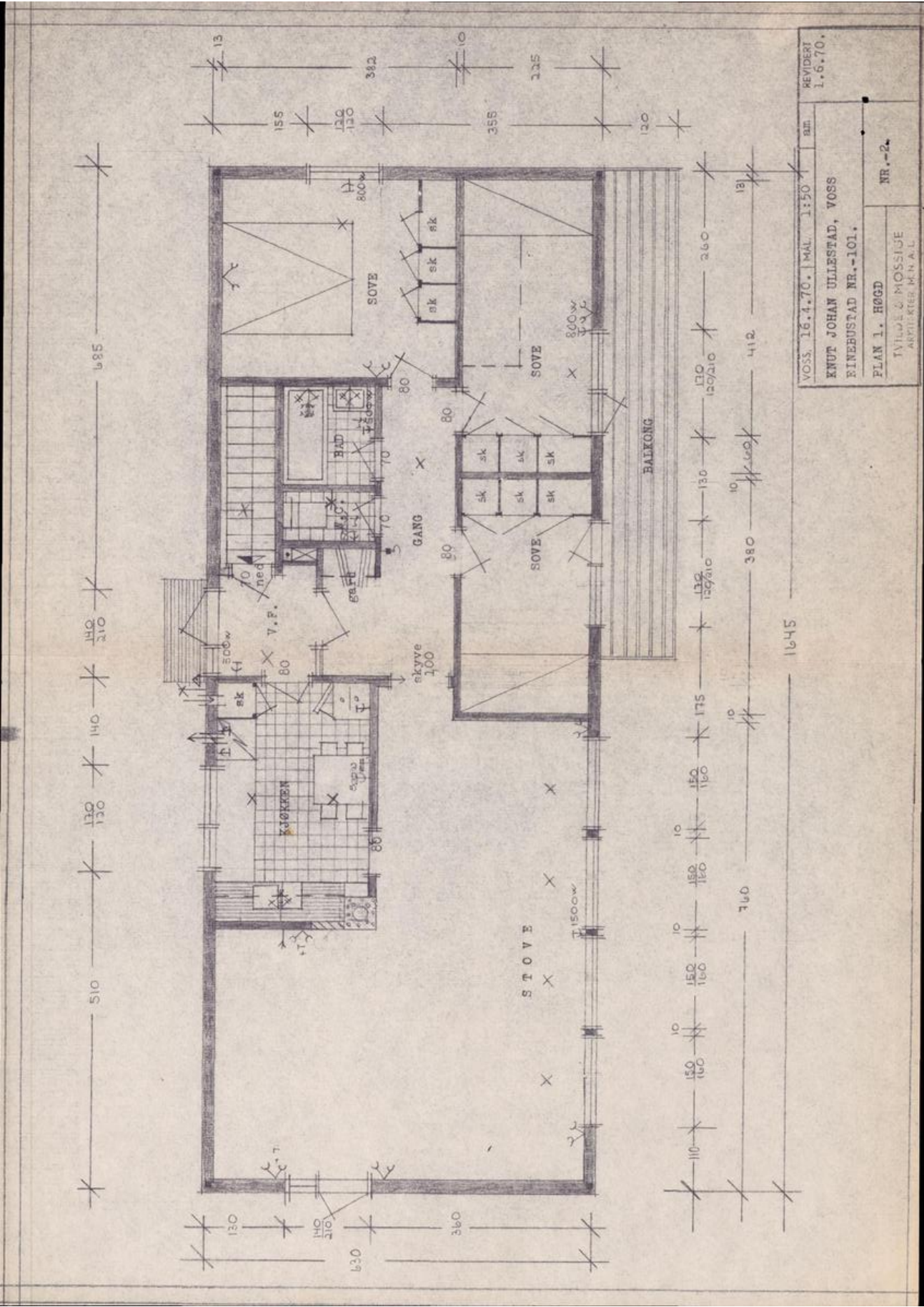
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

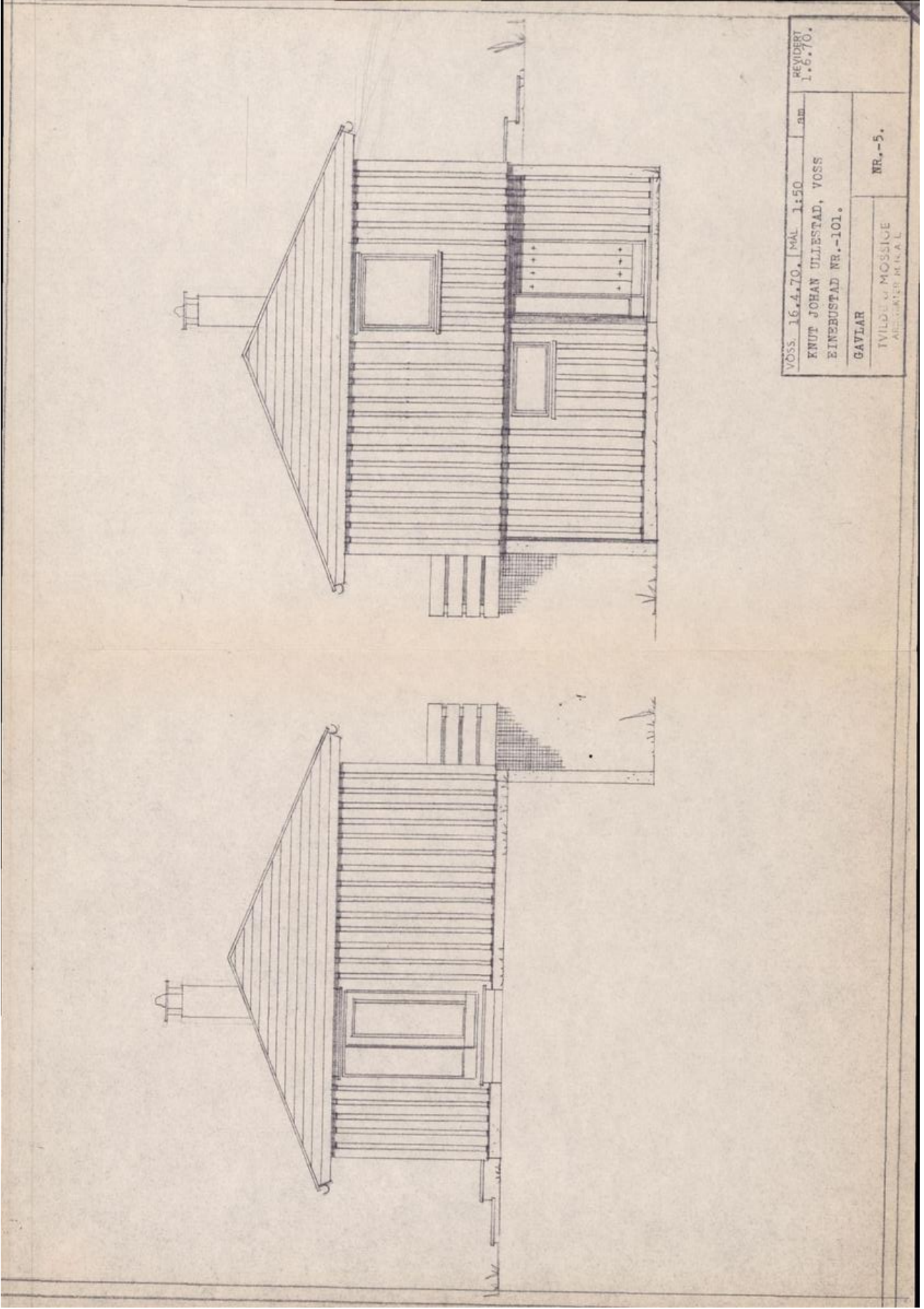
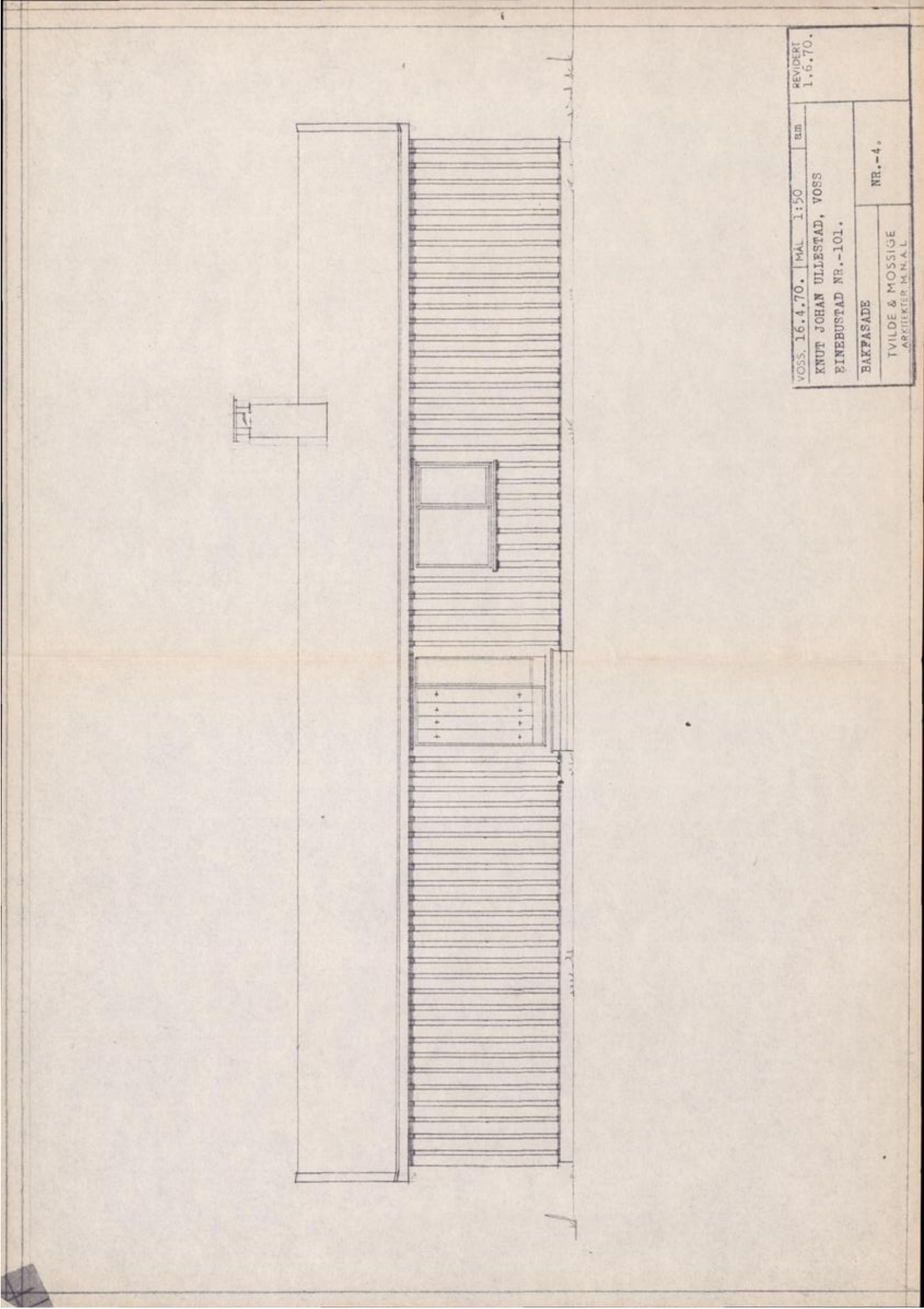
<https://www.enova.no>

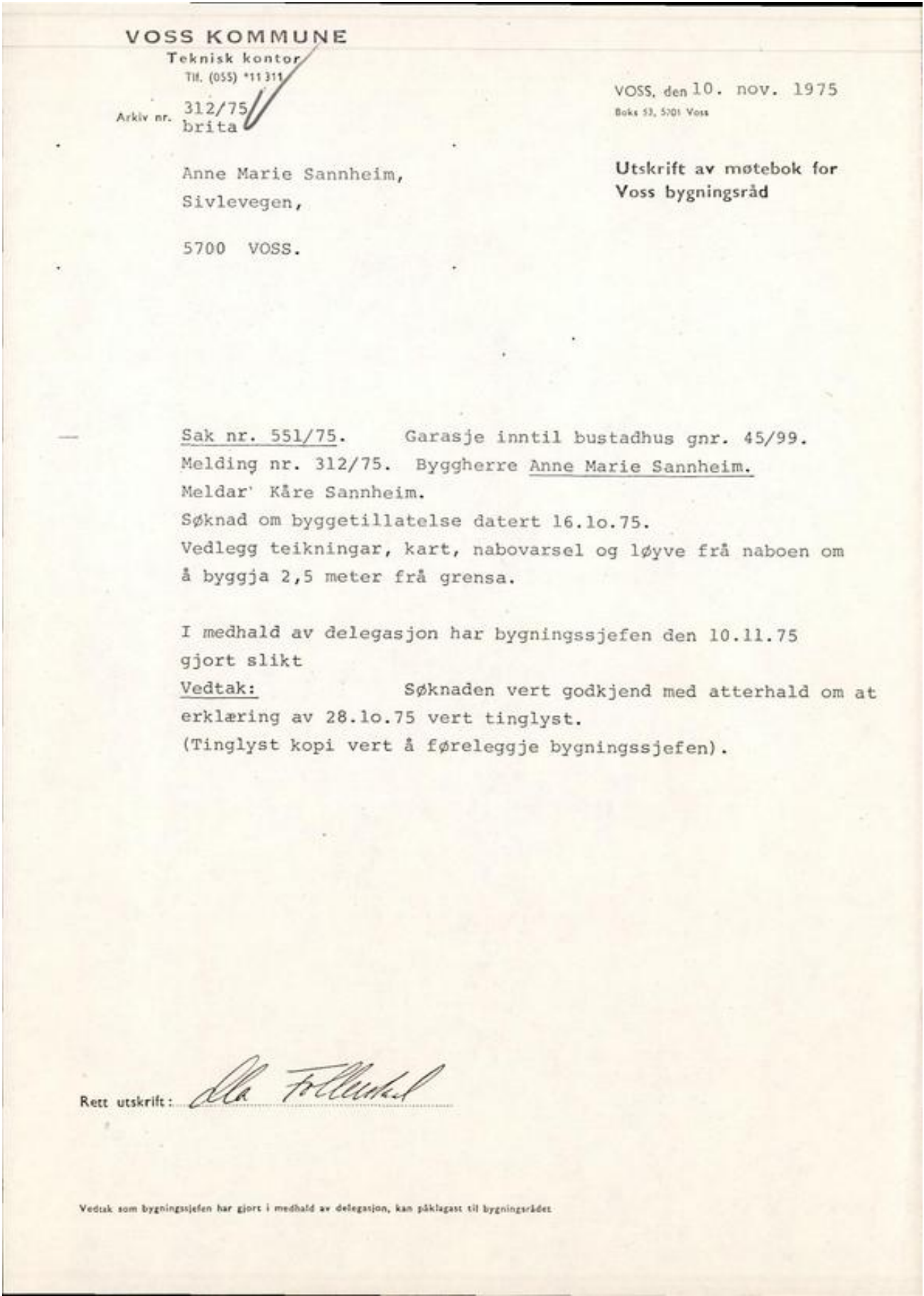
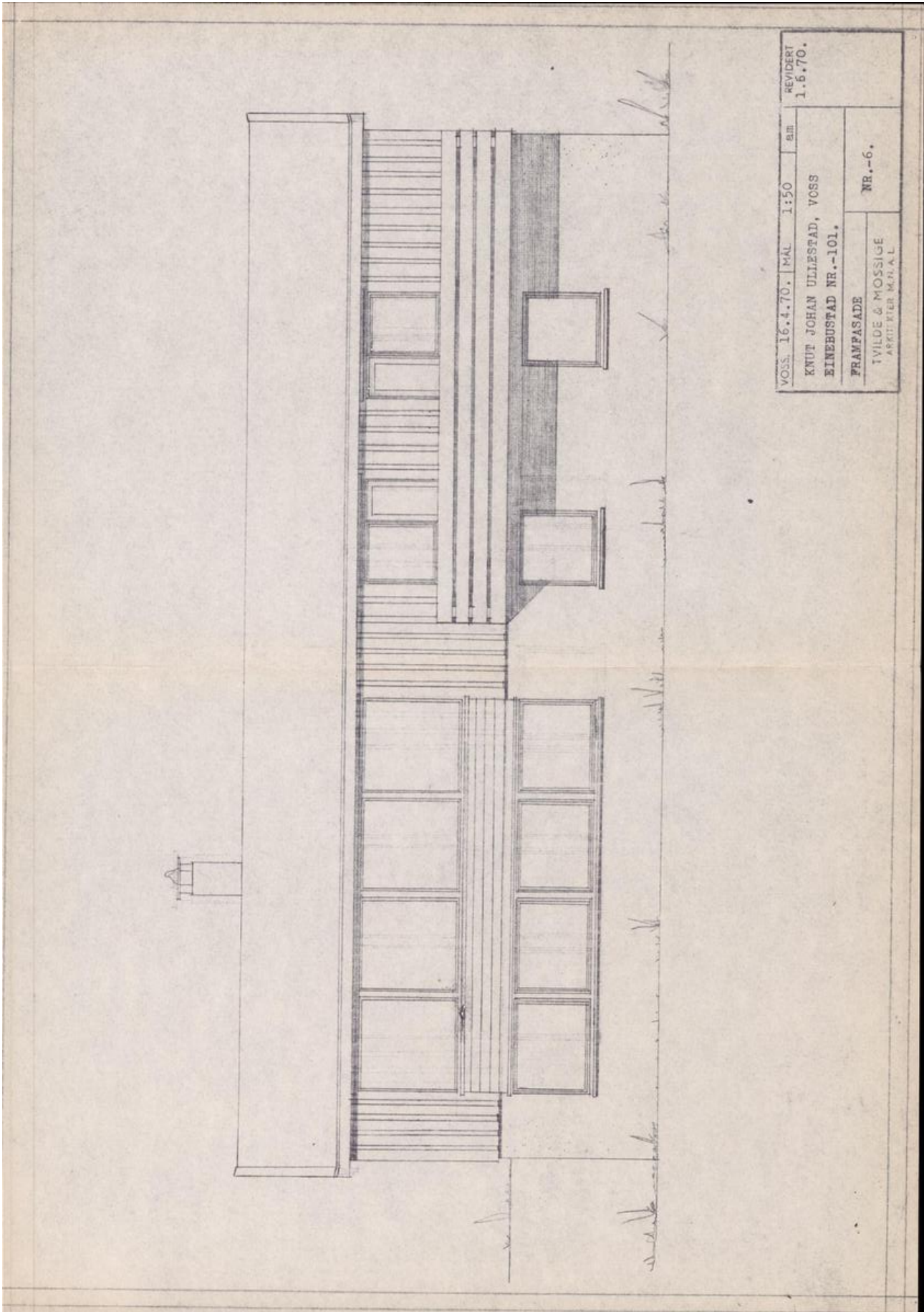












VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Tlf. (055) *11311

Arkiv nr. 87/71

bh

VOSS, den

Boks 52 5701 Voss

Byggeservise A/S,

v/Knut Johan Ullestad,

5700 VOSS.

Utskrift av møtebok for

Voss Bygningsråd

Sak nr. 340/71

i møte den 18.juni 1971.

Sak nr. 340/79.

Byggeservise melder 20.4.71 for Maria Sandheim bygging av einebustad på gnr. 45/99, Ullestad.

Vedlegg situasjonsplan, teikningar og kvittering for nabovarsel.

Ny situasjonsskisse og profilar er innleverte 16.6.71.

F.t.v.

Byggemeldinga vert avslått. Bygningsrådet meiner at bygget er mindre heldig tilpassa terrenget.

Bygningsrådet vil difor be byggherren legge fram nye teikningar og bygningsrådet vil her tilrå indre forskyvning mellom etasjane ("Split level").

Vedtak i sak nr. 340/71.

F.t.v. vart samrøystes vedteke.

Rett utskrift:

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Klage på vedtak i bygningsrådet må setjast fram i samsvar med bygningslova § 17. Klagefristen er 3 veker frå mottoken melding om vedtaket, eller den tid klagarer burde skaffa seg kjennskap til vedtaket. Slik klage skal stilast til fylkesmannen, og vert å sende om bygningsrådet til uttale. Dersom vedtaket vert påklaga, kan fylkesmannen prøve alle sider ved vedtaket og eventuelt endre det til skade for klagarer.

96

SIVLEVEGEN 52

Vedlegg

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Tlf. (055) *11311

Arkiv nr. 87/71

bh

VOSS, den

Boks 52 5701 Voss

25 AUG. 1971

Utskrift av møtebok for

Voss Bygningsråd

Sak nr. 440/71

i møte den 20.8.71

Byggeservise, A/S

Knut Johan Ullestad,

5700 VOSS.

Sak nr. 440/71.

Byggeservise melder 20.4.71 for Maria Sandheim bygging av einebustad på gnr. 45/99 Ullestad.

I samsvar med vedtak i sak 340/71, i møte 18.6.71 har Byggeservise tilpassa teikningar og husplassering etter terrenget.

F.t.v.

Byggemeldinga vert godkjend med atterhald at det vert innsendt endra kjellarplan med tilfredsstillande plan for buer.

Bygnings sjefen får fullmakt til å godkjenne desse endringane.

Vedtak i sak nr. 440/71.

Forslag til vedtak vart vedteke av fleirtalet, mindretalet, fru Ebbing finn at den arkitektoniske løysing av huset i høve til terrengetilpassing ikkje er tilfredsstillande.

Rett utskrift:

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Klage på vedtak i bygningsrådet må setjast fram i samsvar med bygningslova § 17. Klagefristen er 3 veker frå mottoken melding om vedtaket, eller den tid klagarer burde skaffa seg kjennskap til vedtaket. Slik klage skal stilast til fylkesmannen, og vert å sende om bygningsrådet til uttale. Dersom vedtaket vert påklaga, kan fylkesmannen prøve alle sider ved vedtaket og eventuelt endre det til skade for klagarer.

97

PROAKTIV.NO



Attestert kopi av dok.nr. 2019/1202251/200
Attesteringsstidspunkt 2026-07-03 10:53

Side 1 av 2



Rekvirert til: følgebrev/-
rekvisisjon til: **987 281 707**
org.nr./registernr.

Erklæring - VEDRØRENDE UTSIKT

Eier av gnr. 44, bnr. 131, gnr. 45, bnr. 89, gnr. 45, bnr. 93-94, gnr. 45, bnr. 95-96, gnr. 45, bnr. 97-98, gnr. 45, bnr. 99, gnr. 45, bnr. 103-104 i Voss kommune har tillatelse til, på egen regning og risiko, å felle trær på gnr. 45, bnr. 152 og gnr. 45, bnr. 163 i Voss kommune på følgende vilkår:

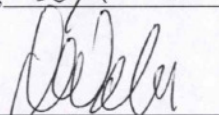
- Trær over 8 meter kan felles i et timetersbelte fra bnr. 152 og 163 sin nordre grense.
- Trær over ti meter kan felles på eiendommen for øvrig.

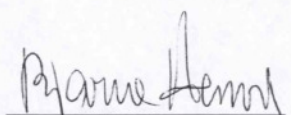
Det er en forutsetning for inneværende rettighet at trefelling ikke medfører rasfare.

Ved felling skal området ryddes, herunder skal kvist ryddes og legges i haug.

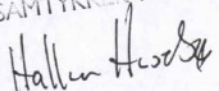
Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 45, bnr. 152 og 163 i Voss kommune.

Voss, 2018-10-18


Øyvind Wæhle
for
Groavegen AS - 918 784 438


Bjørn Johan Hemre
for
Groavegen AS - 918 784 438

SAMTYKKER TIL TINGLYSING


adv.
Hallvar Røsten Husebø
M.N.A.

Reitt kopi: belirettes


adv.
Hallvar Røsten Husebø
M.N.A.

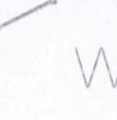

Doknr.: 1202251 Tinglyst: 11.10.2019
STATENS KARTVERK

87.



Attestert kopi av dok.nr. 2019/1202251/200
Attesteringsstidspunkt 2026-07-03 10:53

Side 2 av 2



wiederstrømlodtz

Statens kartverk
Tinglysningen
3507 Hønefoss

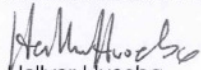
Bergen, den 07.10.2019
Vår ref. Deres ref. Ansvarlig advokat
904417, mfl

VOSS KOMMUNE – GNR. 44, BNR. 152/163 - 15037378

Jeg viser til Deres brev av 2.oktober.

Vedlagt er erklæring med påført org. nr. for Groavegen AS. Hva gjelder årsak til at tillatelsen gis, er dette for å begrense utsiktstap. For øvrig viser vi til vårt brev av 26. september.

Dersom det er spørsmål er jeg takknemlig for å høre fra Dem. Jeg er lettest å nå på mobil tlf. 400 756 48.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lodtz AS

Hallvar Husebø

11/10-19 11
Reitt kopi belirettes

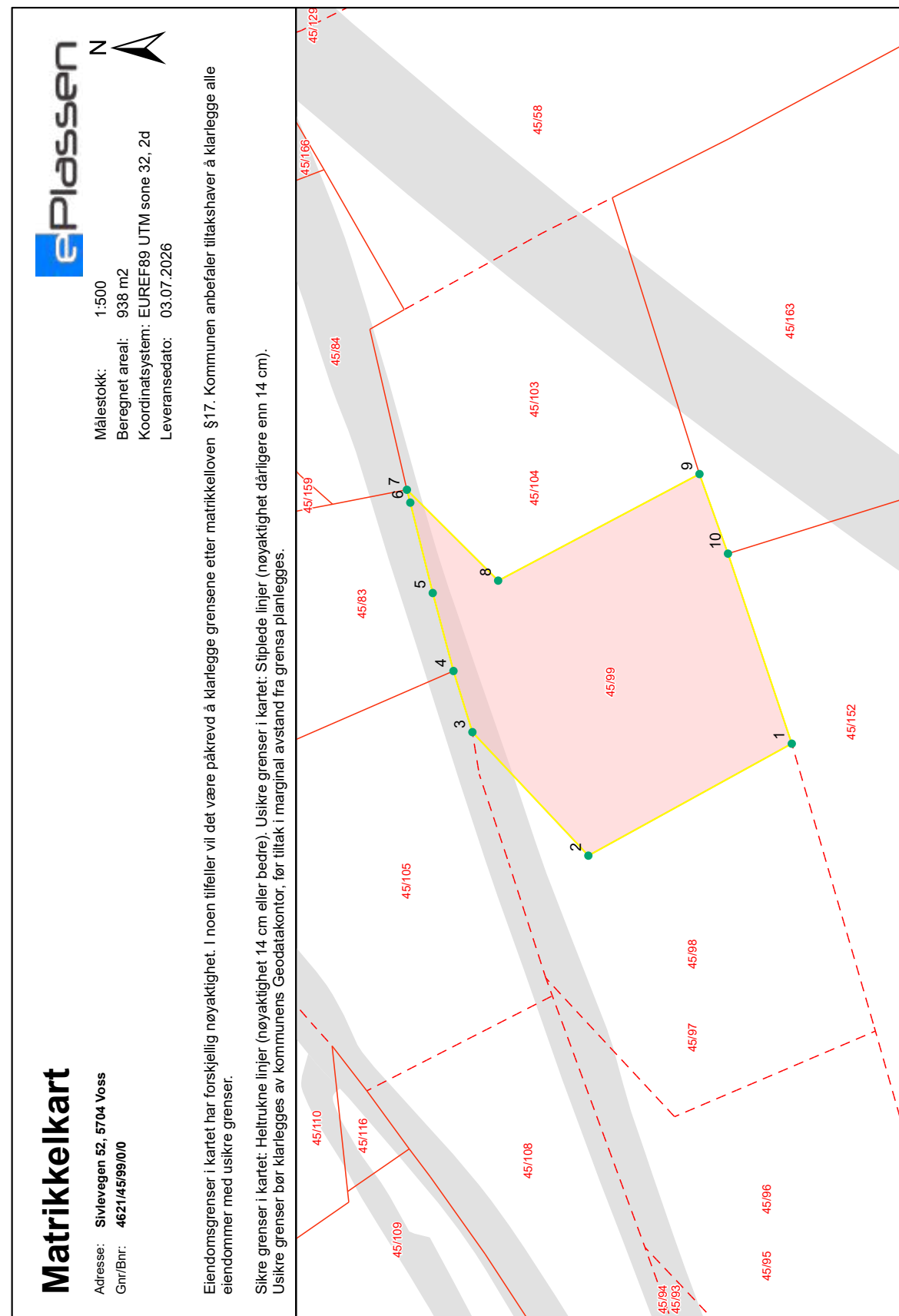
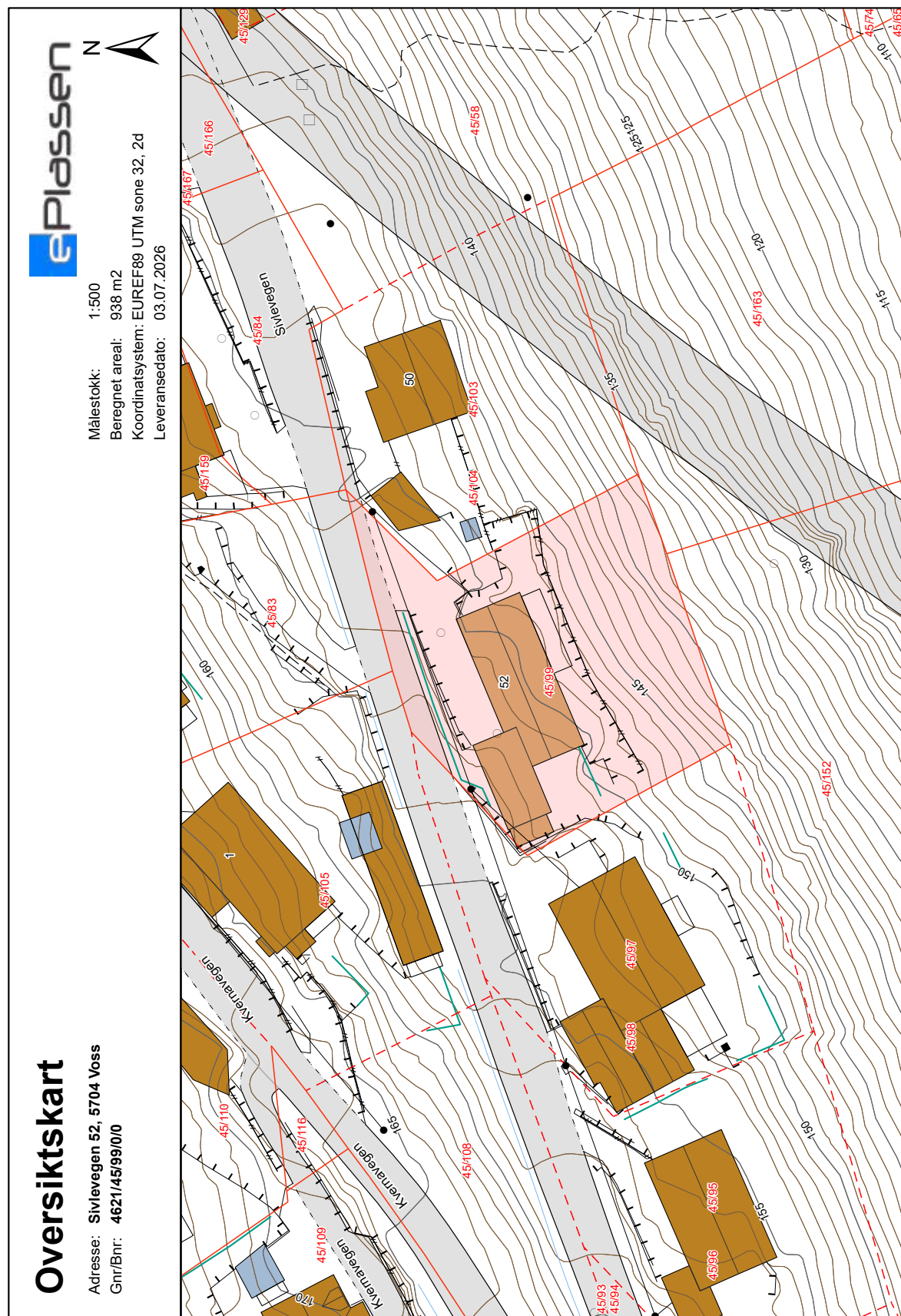


Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lodtz AS
Postboks 494 Sentrum
5805 Bergen
Kontor: Nikolaikirkeallmenningen 2b

Telefon: 55 56 03 00

Organisasjonsnummer
987 281 707 MVA

post@wol.no
www.wol.no



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 938 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6724438.76	357938.17	Ikke spesifisert	Rør	Terrengmålt	14	24.59	0
2	6724460.25	357926.34	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	17.94	0
3	6724472.5	357939.39	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	6.78	0
4	6724474.5	357945.85	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	8.55	0
5	6724476.69	357954.09	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	9.86	0
6	6724479.06	357963.64	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.41	0
7	6724479.42	357965	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	13.64	0
8	6724469.78	357955.4	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	24.13	0
9	6724448.51	357966.66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.95	0
10	6724445.5	357958.25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.23	0



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 03.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	99	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sivlevegen 52, 5704 VOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Forbruksgebyr vatn (stip)	3 410,36 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	3 680,96 kr
Abonnementsgebyr vatn	587,94 kr
Forbruksgebyr vatn (stip)	3 154,70 kr
Abonnementsgebyr avløp	628,44 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	3 405,02 kr
Abonnementsgebyr vatn	635,59 kr
Gebyr brannførebygging	678,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	679,38 kr
Eigedomsskatt bustad	6 276,00 kr
Sum	23 136,39 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr vatn	15%	1	1168.40	1/1	0 %	1 168,40 kr	778,94 kr
Forbruksgebyr avløp (stip)	15%	239	29.16	1/1	0 %	6 970,20 kr	4 646,80 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1	1286.85	1/1	0 %	1 286,85 kr	857,90 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruksgebyr vatn (stip)	15%	239	26.23	1/1	0 %	6 269,33 kr	4 179,56 kr
Eigedomsskatt bustad	0%	3168900	3.10	1/1	0 %	9 823,00 kr	6 548,66 kr
Gebyr brannførebygging	0%	1	814.00	1/1	0 %	814,00 kr	542,66 kr
					Sum	26 331,77 kr	17 554,52 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Voss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 45/99
Adresse: Sivlevegen 52
Utskriftsdato: 03.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 03.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Voss herad
---------	---	-------------------

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	99	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sivlevegen 52, 5704 VOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 938 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 938 m² BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123559001
Navn	Ullestad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.05.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/403/reguleringsl%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 704 m² Formål Boliger
	Delareal 234 m² Formål Kjørevei

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

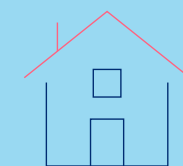
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER 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 uterangementer 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sivlevegen 52, 5704 VOSS. Gnr. 45, bnr. 99, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260123
Megler: Raket Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Rakel Søvik

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
414 64 523
rhs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no