

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 130 036,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 731 426,-
Felleskostn.: Kr 6 990,-
Selger: Anne-May Hegg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 61/65 kvm
Tomtstr.: 2422 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 44
Andelsnr.: 102
Oppdragsnr.: 1507260030

Lys og romslig 2-roms i attraktive Bjørgatun | Nytt gulv og nymalte overflater i 2026 | Trappefri adkomst!

Leiligheten har en attraktiv og rolig beliggenhet i Bjørgatun, med kort og enkel gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

Boligen har trappefri adkomst, noe som gir en komfortabel og lett tilgjengelig hverdag. Dette er en romslig og oversiktig 2-R som egner seg for de som ønsker en enklere bosituasjon.

Leiligheten er oppgradert i 26 med nye gulv og nymalte vegger i lyse, moderne farger. Planløsningen er praktisk og funksjonell, og består av en romslig entré, en lys stue med gode møbleringsmuligheter, et kjøkken med god arbeidsplass, et soverom med plass til dobbeltseng samt et tidløst bad. Badet fikk ny baderomsinnredning i 26.

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på 20 kvm.

Her bor du trygt, komfortabelt og lettstelt i et etablert og trivelig bomiljø.

Velkommen!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	26
Om eiendommen	30
Nabolagsprofil	46
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	62
Energiattest	65
Forbrukerinformasjon	116
Budskjema	117

Velkommen inn!

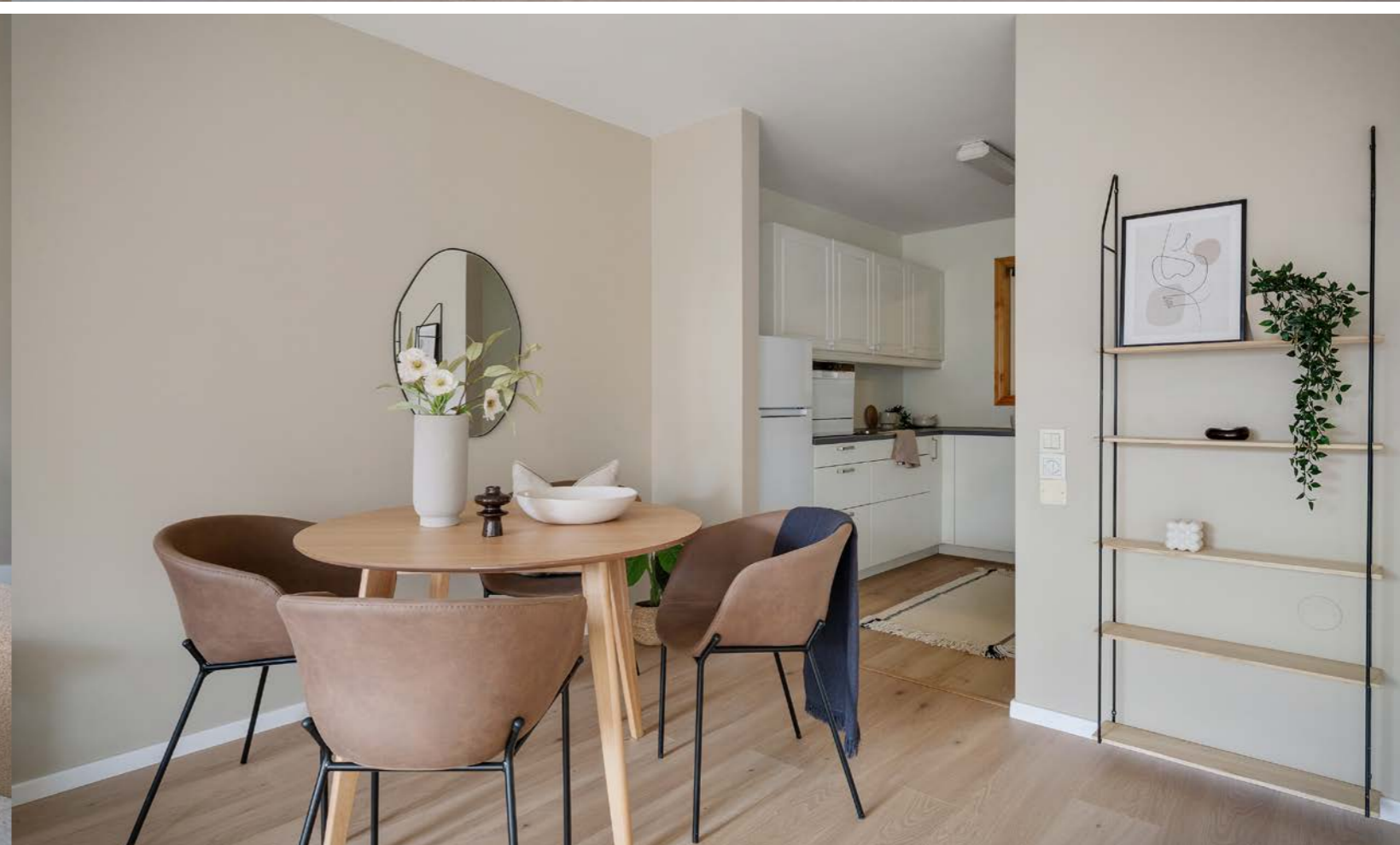






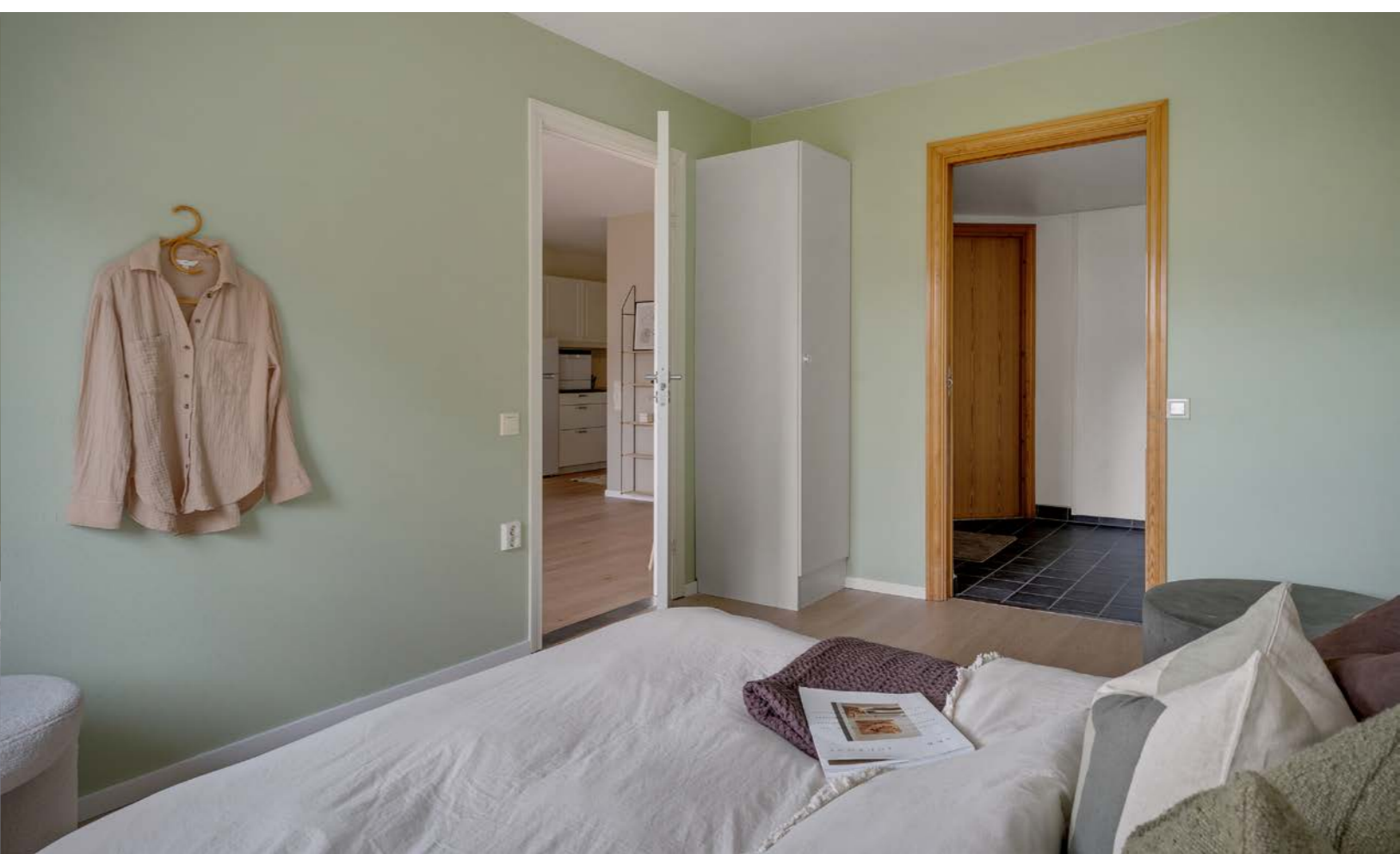
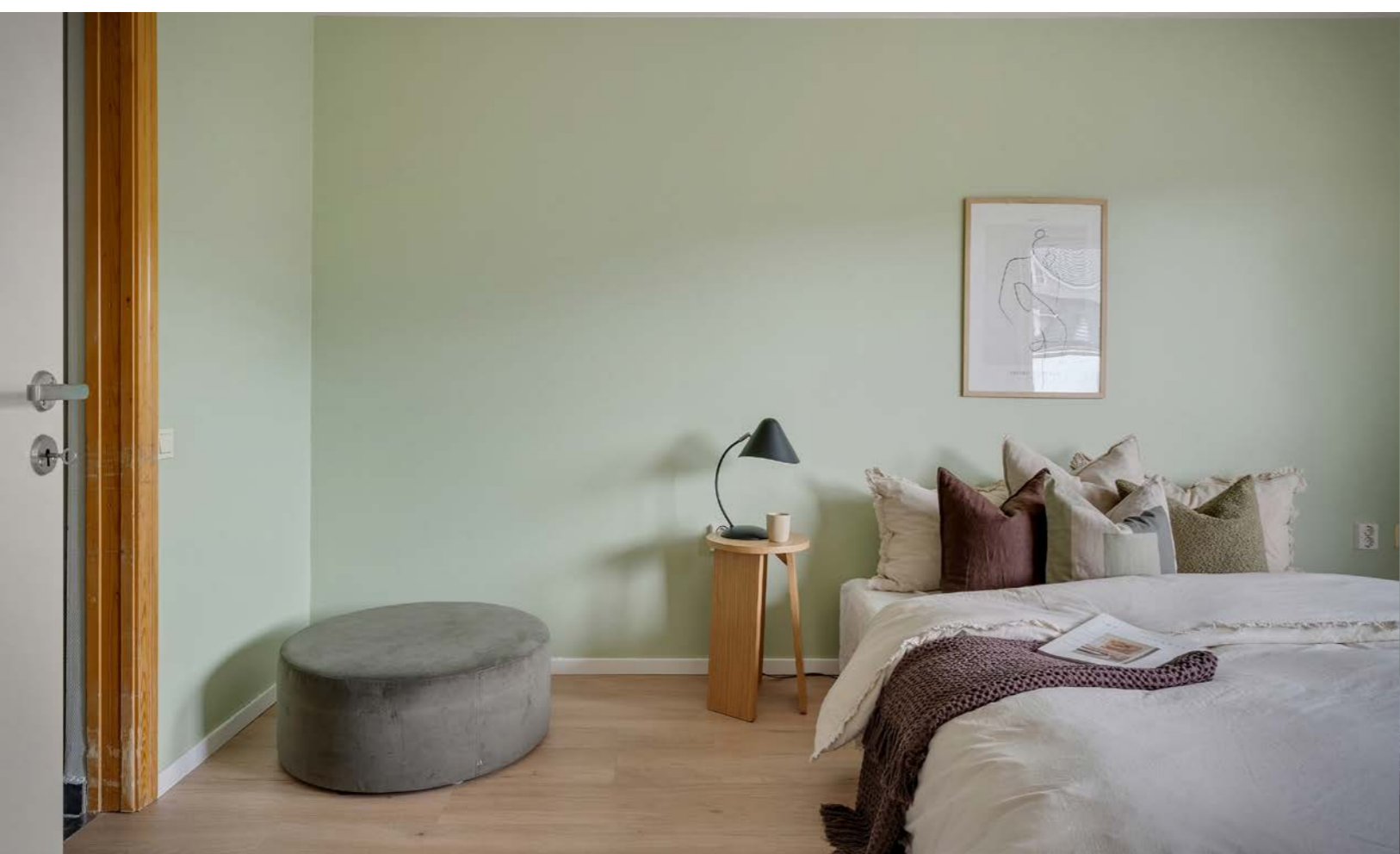


Stuen har gode møbleringsmuligheter.





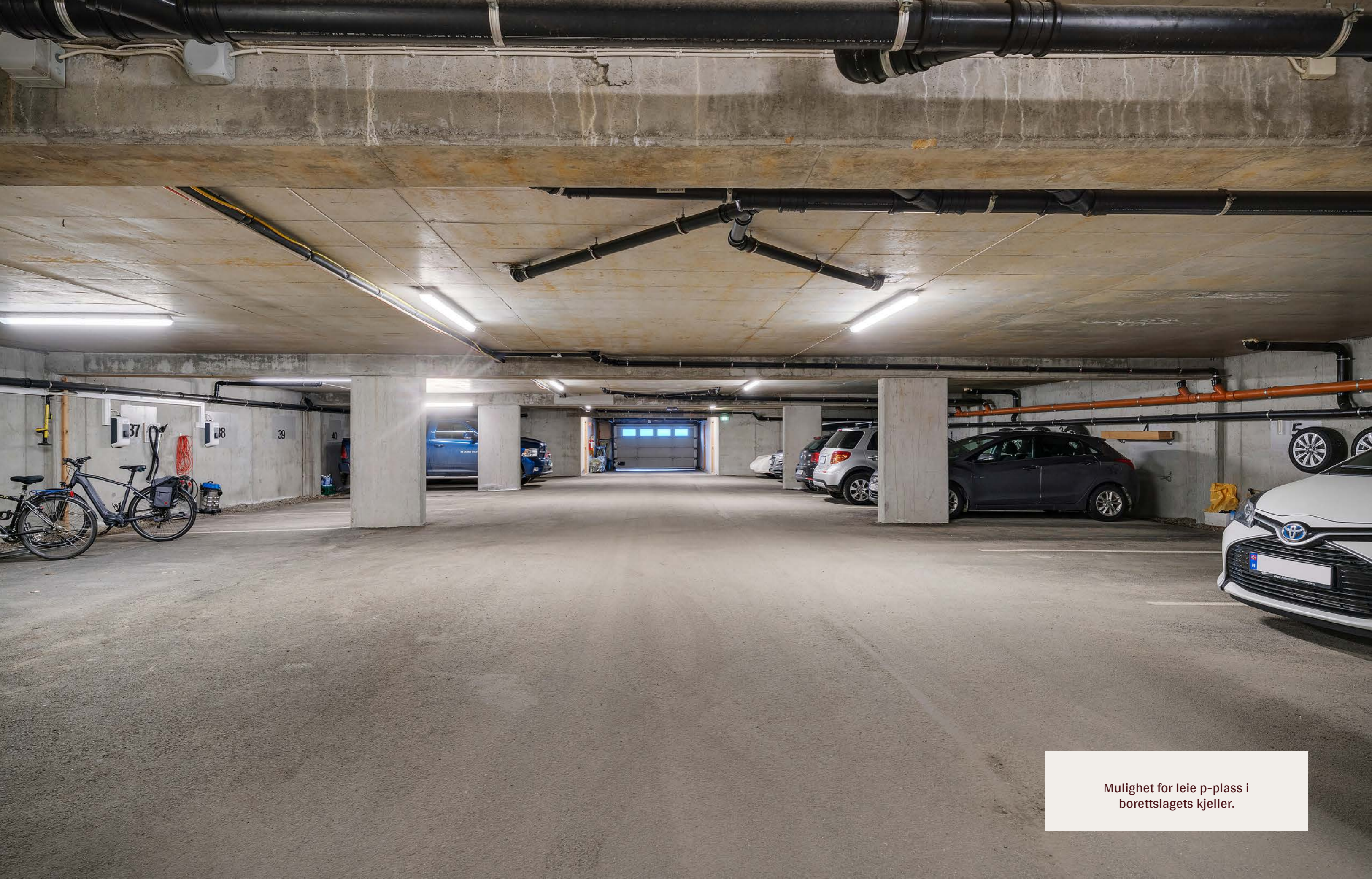






Det er to boder til leiligheten. En internt i leiligheten og en utenfor i felles gang.






Mulighet for leie p-plass i
borettslagets kjeller.



Fellesstuen kan leies til sosiale
sammenkomster.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 65 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Entrè (5,4kvm), Innvendig bod (3,5kvm), Stue (23kvm), Kjøkken (7,4kvm), Soverom (12,5kvm), Bad (7kvm).

BRA-e: 4 kvm Utvendig bod (4kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm Markterrasse på ca. 20 kvm der ca. 7 kvm er overbygd.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Dersom en summerer arealene per rom, vil en få et lavere tall enn total BRA. Dette kommer av at areal opptatt av innervegger ikke blir medregnet i nettoareal per rom. Skap, trappehall, piper, sjakter og lignende er ikke trukket fra i arealet. Takhøyde er målt på tilfeldig utvalgte punkt, og nivåforskjeller er registrerte. Målene vil derfor variere avhengig av hvor en måler. Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er benyttet som grunnlag for arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2422 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat tomt. Bakgård med flott beplanting, asfalterte gangstier og felles uteområde med sittegrupper. Gjør oppmerksom i at tomtearealet på 2 422 m² ikke tilhører leiligheten, men borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et veletablert, trygt og populært borettslag. Bjørgatun passer perfekt for deg som ønsker en enkel hverdag med kort vei til alt du behøver i hverdagen, uten at du er avhengig av bil eller offentlig transport. Fra eiendommen er det kort vei til butikker, offentlige kontorer og fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Kjøpesenteret Thon senter er et par små minutter gange unna. Her finner du et rikt utvalg av butikker på ett plan. Utvalget av butikker er sportsforretninger, klesforretninger, apotek, bokhandel, dagligvareforretning med ferskvaredisk og kafé. Går du andre veien kommer du til Vangen som har et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, apotek, vinmonopol og offentlige kontorer.

Er du glad i å trene og holde deg i form året rundt er det gangavstand til både Skyfitness og Mova hvor du kan trene døgnet rundt med moderne treningsapparater. For den turglade er det et par hundre meter til foten av Prestegardsmoen som er et meget populært turområde. Sommerstid på vakre solskinnsdager er Prestegardsmoen og stranden langs Vangsvatnet et populært område for soling og bading. Liker du å bade året rundt har du kort avstand til Vossabadet. Vossabadet tilbyr 25-meters basseng med konkurranse standard, opplæringsbasseng, et eget basseng med

stupebrett, sklie og badstue. Her er noe for alle - enten du vil trene eller ha en avslappende dag i bassenget.

Ønsker du en kjekk aktivitet som både er sosial og som innbyr til mestring er det kort vei til Voss Bowling. Her er det mange bowling baner, biljard, shuffleboard og dart. For de minste er det lekeland. Voss Bowling tilbyr også mat- og drikke servering.

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

Året rundt arrangeres det flere arrangementer og begivenheter på Voss. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossJazz, Osafestivalen, Voss Cup med flere. Til alle arrangementene har du gangavstand fra Bjørgatun for å følge med på det som skjer.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1999 med betong som hovedkonstruksjon. Innvendige delevegger i leiligheten er utført i lett bindingsverk av stål med gipsplater. Byggegrunnen er ikke kjent. Etasjeskillet i leiligheten er utført i betong. Vinduene har trekarm fra byggeåret og er utstyrt med to-lags isolerglass. Glassene ble skiftet til lydisolerte ruter. Leiligheten har en markterrasse med betongdekke. Det er etablert freste spor i betongen for å lede vann vekk fra bygningskroppen. Det er montert beslag mot veggkonstruksjonen og ved balkongdøren. Det er en utvendig bod med overflater av betong i tak, ubehandlet gips/betong på vegg og belegg på gulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Årsak:

Alder, normal bruk og slitasje. Sprekk i silikonfuge kan skyldes bevegelser i konstruksjonen og/eller uttørking av fugemasse. Manglende tilluft er typisk for byggeperioden.

Risiko:

Sprekk i fuger kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og øke fuktbelastning i rommet.

Konsekvens:

På sikt kan sprekker i silikonfug føre til fuktskader i bygningsmateriell. Manglende tilluft til rom kan føre

til dårligere inneklime som gjør grobunn for mugg ol.
Anbefalte tiltak:

Det anbefales å utbedre/fornye silikonfuge for å sikre tilfredsstillende tetthet. Det bør vurderes tiltak for bedre tilluft til badet, f.eks etablering av ventil/spalte for å bedre luftgjennomstrømning.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Årsak:

Bom under fliser kan skyldes mangelfull heft ved montering eller bevegelser i underlaget. Manglende fall og høydeforskjell er trolig knyttet til utførelse ved oppføring.

Risiko:

Bom i fliser kan føre til løsning og videre skade på overflaten. Utilfredsstillende fall og høydeforskjell øker risiko for at vann ikke blir ledet til sluk, med fare for vannansamling og fuktbelastning.

Konsekvens:

Forholdene kan over tid føre til skader i overflate og underliggende konstruksjoner, samt øke risiko for lekkasje og fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp område med bom fliser og vurdere lokal utbedring ved behov. Ved fremtidig oppgradering av badet bør fallforhold og høydeforskjell utbedres. Som midlertidig tiltak kan dusjkabinett vurderes for å redusere vannbelastning, men dette eliminerer ikke risiko for lekkasje fra øvrige installasjoner.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak:

Ukjent oppbygging og alder på tettesjikt. Svikt i silikonfuge skyldes normal aldring/slitasje.

Risiko:

Manglende dokumentasjon og ukjent oppbygging øker usikkerhet knyttet til funksjonen til tettesjiktet.

Svikt i silikonfuge kan føre til fuktinntrengning i baderomsplate og videre inn i konstruksjonen.

Konsekvens:

Fuktinntrengning kan over tid medføre fuktskader og råte i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefalast å utbedre silikonfuge i nedekant for å redusere risiko for fuktinntrengning. Ved videre bruk bør en være oppmerksom på forholdet rundt tettesjiktet. Ved oppussing av badet bør oppbygging dokumenteres og utføres etter gjeldende krav.

4.1 Vinduer og ytterdører

Årsak:

Alder på karmen og ukjent utførelse av skjult tettesjikt.

Risiko:

Ukjent tilstand på skjult tetting kan medføre risiko for vanninntrengning over tid.

Konsekvens:

Eventuell svikt i tetting kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av utvendige detaljer. Ved utskifting av vinduer bør det sikres korrekt oppbygging og tetting etter gjeldende krav.

5.1 Balkonger, veranda og lignende

Årsak:

Svakt fall skyldes utførelse ved etablering av terrasse.

Risiko:

Utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir stående på overflaten og øke fuktbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens:

Over tid kan dette bidra til nedbryting av material og

øke risiko for fuktrelaterte skader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge med på avrenning fra terrassen. Ved eventuelle tiltak bør fallforhold vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende avrenning.

6.2 Varmtvannsbereder

Årsak:

Ukjent alder og manglende lekkasjesikring.

Risiko:

Alder på bereder gir økt risiko for svikt og lekkasje. Manglende lekkasjesikring øker risiko for uoppdaget vannlekkasje.

Konsekvens:

Eventuell lekkasje kan føre til omfattende vannskader på innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring med automatisk vannstopp. Alder på bereder tilsier at utskifting bør påregnes.

6.3 Ventilasjon

Årsak:

Alder på anlegget, ukjente faktorer som vedlikehold/fornyng og mangelfull tilrettelegging for luftutskifting i innvendig bod, utvendig bod og bad.

Risiko:

Manglende tilluft og redusert luftutskifting kan gi dårlig ventilasjonseffekt og øke fuktbelastning.

Konsekvens:

Manglende tilluft og redusert luftutskifting kan over tid føre til dårlig inneklime og øke risiko for fukt og mugg.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere spalte under dørbblad eller lignende til rom med avtrekk. Videre anbefales

kontroll og eventuell rengjøring av ventilasjonsanlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, 1 soverom, bad og en innvendig bod. I tillegg er det en bod utvendig.

Standard

Leiligheten har trappefri adkomst som gir en komfortabel og lett tilgjengelig hverdag. I 2026 er boligen oppgradert med nytt 1-stavs laminatgulv og nymalte overflater i tidløse, lyse farger, noe som gir et pent og innbydende helhetsinntrykk.

Leiligheten har en romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Videre kommer man inn til en stor og lys stue med god plass til både sofagruppe, spisebord og mediemøbler. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 20 kvm, delvis skjermet med hekk.

Kjøkkenet er delvis åpent mot stuen og har en praktisk innredning med god skap- og benkeplass. Hvitevarer i frittstående nisje medfølger handelen.

Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblering.

Badet har adkomst både fra gang og soverom. Det har flislagt gulv med varmekabler og vegger med

baderomsplater og tapet. Ny baderomsinnredning ble installert i 2026. Badet er utstyrt med toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det anbefales å installere dusjkabinett med hensyn til badets alder og tilstand.

Leiligheten disponerer både innvendig bod samt utvendig bod i felles gang, som gir gode lagringsmuligheter.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Nye isolerruter med lydisolering montert ca. 2013. Karmen er ikke skiftet, (Opplyst i prospekt fra tidligere salg)
- Nye friskluftventiler med lydisolering monter i 2013. (opplyst i prospekt fra tidligere salg)
- Nye fliser på gulv bad i 2013. (Opplyst i prospekt fra tidligere salg)
- Baderomsplater montert på vegg i dusjsone i 2019.
- Ny kjøkkeninnredning i 2023-24.
- Nymalte overflater i stue, kjøkken og soverom

Parkering

Andelseier må søke styret om å få tildelt parkeringsplass i garasjen for et kjøretøy registrert på andelseier og at andelseier kjører selv. Pris pr mnd er kr.200,- for leie av parkeringsplass. Gjesteparkering i garasjen blir også tildelt av styret.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6601510

Radonmåling

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

Diverse

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av

megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner og varmekabler på våtrom.

Informasjon om strømforbruk

Boligen selges som dødsbo og årlig strømforbruk har derfor ikke latt seg innhente.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre

enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 600 000

Omkostninger kjøper

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 601 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 610 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 613 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 761 036 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 044 142 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Innmelding i OBOS kr 500,-

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Sum felleskostnader: 6 989,63 kr i måneden
Lån nr: 13520379; IN lån 1 - Akonto renter: 472,79 kr i måneden
Lån nr: 13520379; IN lån 1 - Akonto avdrag: 2 324,85 kr i måneden
Voss Fiber: 614,00 kr i måneden
Felleskostnader: 3 578,00 kr i måneden.

Felleskostnader dekker driftskostnader som kommunale avgifter, eiendomsskatt, drift av bygningsmassen, byggforsikring etc. Se borettslagets regnskap i salgsoppgaven for nære beskrivelse av hva felleskostnader går til.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6989.63

Andel Fellesgjeld

Kr 130 036

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon.

Andel fellesformue

Kr 101 229

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjørgatun Burettslag

Organisasjonsnummer

979206933

Andelsnummer

102

Om borettslaget

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter. Bjørgatun Burettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 979206933, og ligger i VOSS Herad med følgende adresse: Hardangervegen 7

Gårds- og bruksnummer: 192 44.

Boligene skal forbeholdes personer som er 50 år eller eldre, funksjonshemming, funksjonsnedsetting eller har behov for omsorg.

Borettslaget har en hybel/gjesterom og en stue med kjøkken som kan leies av borettslagets andelseiere i forbindelse med besøk og selskaper.

Borgstuen m/kjøkken kan leies for private sammenkomster. Regler å forholde seg til. Utleie gjesterom. Regler å forholde seg til.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 13520379

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,04%

Restsaldo: 3.151.828,39

Innfrielsesdato: 30.06.2030

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskap for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter: kr. 3.313.206,-
Driftskostnader: kr. 2.069.807,-
Driftresultat før IN: kr. 1.243.399,-
Innbetalt andel fellesgjeld: kr.613.192,-
Driftsresultat: kr.1.856.591,-
Resultat av finanskostnad: Negativt kr.98.862,-
Årsresultat: Positivt kr.1.757.729,-
Omløpsmidler: kr. 1.150.315,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være

tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligene forbeholdes personer som er 50 år eller eldre.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende

vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til husordensreglene er det ikke tillatt med husdyr i borettslaget. Det er heller ikke tillatt med mating av fugler. I vedtektene § 4-1 (5) fremkommer det at selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 44 i Voss kommune.Andelsnr. 102 i Bjørgatun Burettslag med orgnr. 979206933

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/192/44:
09.08.1961 - Dokumentnr: 1039 - Skjønn vedr. tomteregulering
Overført fra: Knr:1235 Gnr:192 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1918 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:1

24.07.1926 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhets:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:57

30.12.1933 - Dokumentnr: 900052 - Registrering av

grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:62

15.09.1934 - Dokumentnr: 900062 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:64

27.04.1935 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:67

06.07.1935 - Dokumentnr: 900034 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:68

24.02.1936 - Dokumentnr: 900007 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:70

07.11.1939 - Dokumentnr: 761 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:78

22.11.1939 - Dokumentnr: 804 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:80

24.08.1964 - Dokumentnr: 954 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:170

12.04.1994 - Dokumentnr: 747 - Målebrev
Veggrunn gnr. 192 bnr. 194 GAB
der 18 m2 er frådelt dette bruk
Overført fra: Knr:1235 Gnr:192 Bnr:109

12.04.1994 - Dokumentnr: 747 - Målebrev
Veggrunn gnr. 192 bnr. 194 Gab
der 19 m2 er frådelt dette bruk

12.04.1994 - Dokumentnr: 747 - Målebrev
Veggrunn gnr. 192 bnr. 194 Gab
der 31 m2 er frådelt dette bruk
Overført fra: Knr:1235 Gnr:192 Bnr:170

12.04.1994 - Dokumentnr: 747 - Målebrev
Veggrunn gnr. 192 bnr. 194 GAB
Overført fra: Knr:1235 Gnr:192 Bnr:151

12.04.1994 - Dokumentnr: 747 - Grensejustering
- mot umatrikulert veggrunn
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1997 - Dokumentnr: 3424 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:45
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:151
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:170
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:171

28.09.1998 - Dokumentnr: 1878 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:22
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:23

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:31
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:33
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:53
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:60
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:109

01.11.1999 - Dokumentnr: 1798 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:212

14.12.1999 - Dokumentnr: 2127 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:12
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:42

20.06.2003 - Dokumentnr: 1016 - Målebrev
Veggrunn gnr. 192 bnr. 214. reg. i GAB
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2006 - Dokumentnr: 76 - Målebrev

09.01.2006 - Dokumentnr: 76 - Grensejustering
Gnr. 192 bnr. 209 GAB.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1793431 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:192 Bnr:44

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "bustadhus - nybygg -

bjørgatun - GNR 192 BNR 44", datert 02.02.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
02.02.2011.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Eiendommen følger reguleringsplan
Områdereguleringsplan for Vossevangen/
Sentrumsplan (plan-ID 12352018001). Dette er en
områderegulering hvor et delareal på 2148 kvm av
eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og
anleggsformål under feltnavn BKB23, og et delareal
på 153 kvm er regulert til veg.. 27.01.2022

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel
Kommuneplan for Voss herad 2020-2032,
ikrafttredelse 22.10.2020. Et delareal på 121 kvm er
i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse,
Nåværende, og et delareal på 2301 kvm er avsatt til
Sentrumsformål, Nåværende.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner. I
henhold til reguleringsplanen er deler av
eiendommen innenfor hensynssone for vegstøy,
både rød og gul sone, samt en faresone for flom. I
kommuneplanen er eiendommen berørt av
hensynssoner for flomfare, ras- og skredfare, og gul
støysone.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3
år, dersom andelseier selv eller person nevnt i

borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Bud skal gis på merverdien. Se salgsoppgavens punkt «Kontraksposisjon» og «Betalingsbetingelser».

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Betalingsutsettelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 22 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 5 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 121 890

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

14.04.2026

Nabolagsprofil

Hardangervegen 7 - Nabolaget Haugamoen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fredheim	1 min
Totalt 10 ulike linjer	0.1 km
Voss stasjon	14 min
Linje F4, R40	1.2 km
Bergen Flesland	1 t 38 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.)	6 min
238 elever, 15 klasser	0.5 km
Gjernes skule (1-7 kl.)	22 min
132 elever, 10 klasser	2 km
Palmafossen skule (1-7 kl.)	3 min
174 elever, 13 klasser	2.4 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.)	6 min
147 elever, 8 klasser	2.9 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min
559 elever, 43 klasser	0.8 km
Voss gymnas	7 min
370 elever	0.6 km
Voss videregående skule	5 min

Ladepunkt for el-bil

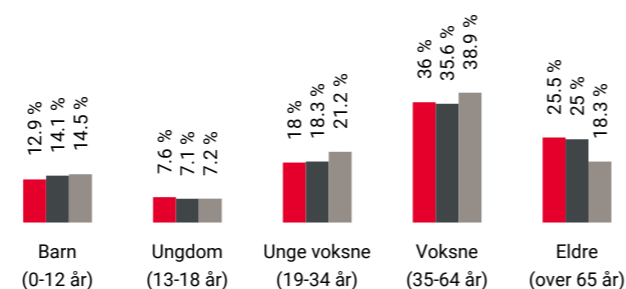
AMFI Voss	2 min
AMFI Voss	2 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugamoen	1 185	578
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Klausabakken barnehage (1-5 år)	11 min
128 barn	0.8 km
Rogne barnehage (1-5 år)	11 min
18 barn	1 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år)	12 min
98 barn	1 km

Dagligvare

Meny Voss	3 min
Coop Prix Voss	3 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

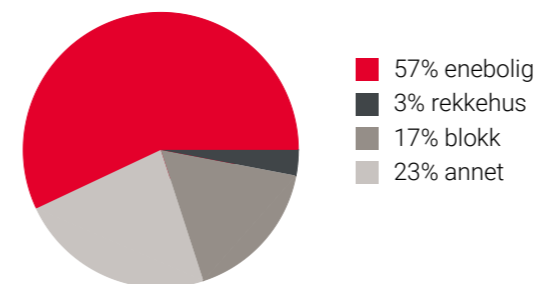
Støynivået
Lite støynivå 81/100

Gateparkering
Lett 80/100

Sport

Voss videregående skule	5 min
Aktivitetshall	0.5 km
Vangen skule	7 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
Mosjonsgutane Trenings- og aktivitet...	4 min
SKY Fitness Voss	4 min

Boligmasse



«Veldig trygt og godt. Godt grendalag. Inkluderende folk»

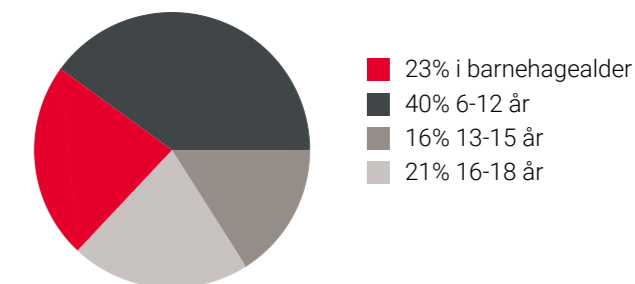
Sitat fra en lokalkjent



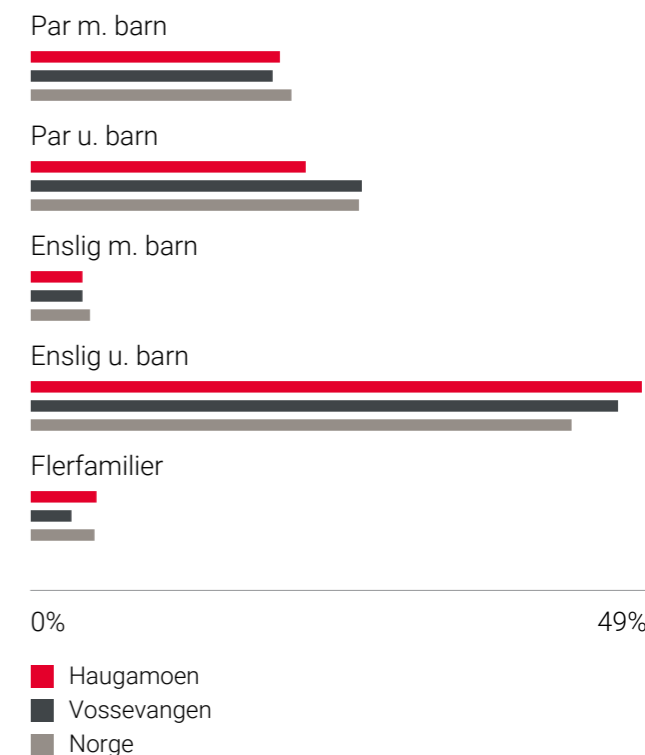
Varer/Tjenester

AMFI Voss	2 min
Apotek 1 Voss Amfi	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

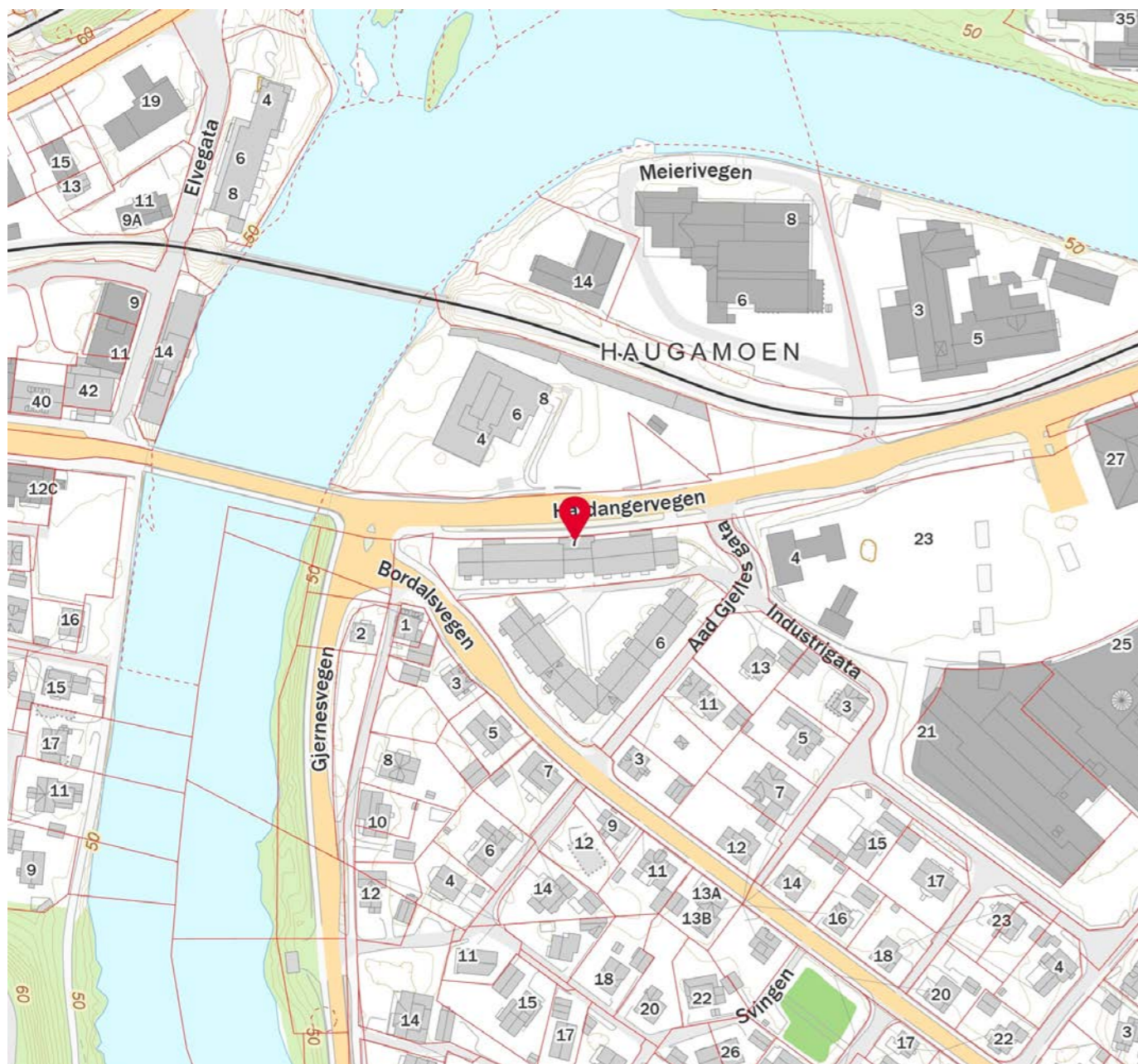
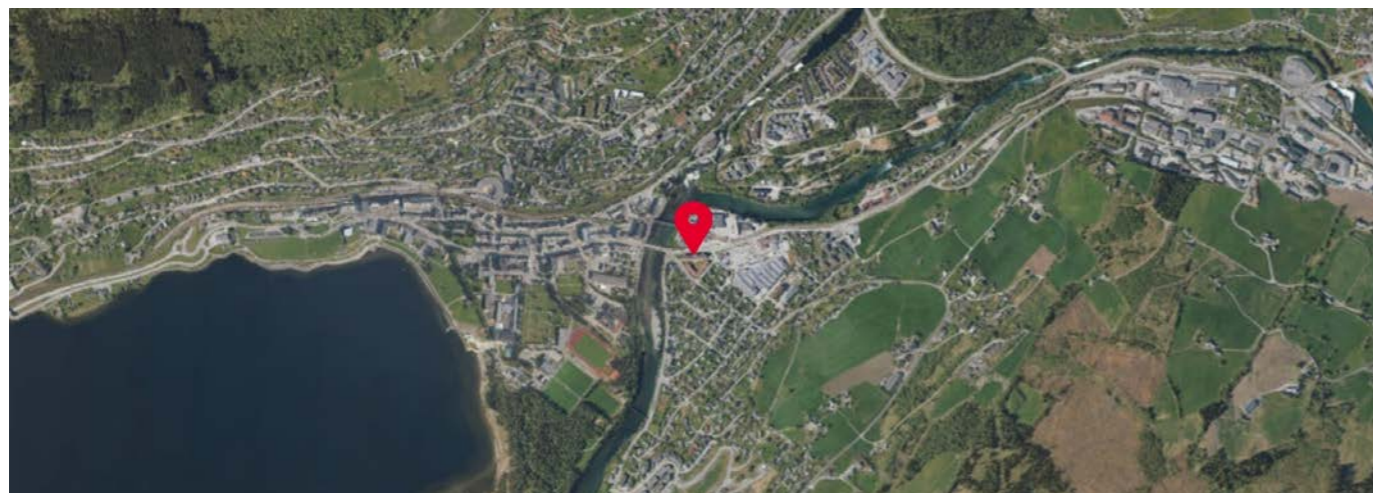


Familiesammensetning



Sivilstand

	Haugamoen	Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Leilegheit i burettslag
Hardangervegen 7
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Håvard Kvarme Ure
Dato: 10/04/2026

Hadlingen 25
Voss 5706
41506615
haavard_ure@hotmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:192, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Kjell Norvald Hårklau
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	102
Byggeår:	1999
Tomt:	2 422 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anne-May Hårklau Hegg
Befaringsdato:	26.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomta har eit oppgitt areal på ca. 2 422 m². Arealet er henta frå Kommune kart og er ikkje kontrollert ved oppmåling. Avvik kan førekoma. Det vert gjort merksam på at tomta tilhøyrer burettslaget, og ikkje den enkelte andelseigar.

Risikorapport (Propcloud):

- Kvikkleire – aktsomheit: Eignedomen ligg innanfor aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er eit overordna kartgrunnlag og gir ikkje dokumentasjon på reell fare på eignedomen.
 - Radon – aktsomheit: Eignedomen ligg innanfor område med moderat til låg radonaktsomheit. Kartgrunnlaget er generelt og det må gjennomførast målingar for å fastslå faktisk radonnivå i bustaden.
 - Marin grense / marine avsetningar: Kartgrunnlaget viser at området ligg under marin grense, og det kan førekoma marine avsetningar. Dette er generelle geologiske data og gir ikkje grunnlag for konkrete vurderingar utan nærare undersøkingar.

Merknad til risikorapporten:

Risikorapporten byggjer på overordna kartdata og gir ikkje grunnlag for konkrete vurderingar av risiko på eignedomen. For nærare avklaring av dei enkelte forholda må det eventuelt innhentast vurdering eller rapport frå relevant fagpersonell.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold ved eignedomen utover dette.

OM BYGGEMETODEN:

Byggegrunn er ikkje kjend.

Bygningen er oppført med betong som hovudkonstruksjon. Innvendige deleveggjar i leilegheita er i hovudsak utførte i lett bindingsverk av stål med gipsplater.

Vindaug er utførte med to-lags isolerglass i trekarm.

Etasjeskilje i leilegheita er utført i betong. Golv har i hovudsak overflater av laminat og belegg, og himlingar er utførte med malt betong/gips. Eventuelle ujamnheiter i betongdekket kan ikkje utelukkast.

Bygningen er ikkje kontrollert utover den aktuelle leilegheita. Felles bygningsdelar og konstruksjonar som ligg under burettslaget sitt vedlikehaldsansvar er ikkje nærare undersøkte, utover det som er synleg ved enkel visuell gjennomgang.

Det er ikkje framlagt tekniske beskrivingar eller dokumentasjon som viser oppbygging av konstruksjonane. Skildringane ovanfor er baserte på visuell synfaring utført av underteikna. Det er ikkje gjort destruktive inngrep eller tekniske undersøkingar for å verifisera byggemetode. Faktisk oppbygging og utføring kan difor avvika frå det som er beskrive i rapporten.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilegheita framstår i hovudsak i normal stand sett i forhold til alder og byggeskikk frå oppføringstidspunktet (1999). Det er ikkje registrert forhold som indikerer omfattande eller akutte skadar, men det er påvist fleire avvik og slitasjeforhold som må forventast ut frå bruk og alder.

Det er registrert avvik knytt til ventilasjonsløyising med avgrensa luftgjennomstrøyming, samt enkelte forhold ved innreiing og overflater med slitasje utover normal bruk, mellom anna som følgje av rullestolbruk. Vidare er det manglande dokumentasjon og enkelte avvik ved det elektriske anlegget, noko som er vanleg for bustader frå perioden, men som medfører behov for nærare kontroll av fagperson. Våtrom og øvrige bygningsdelar framstår utan synlege teikn til alvorlege skadar på synfaringstidspunktet, men fleire komponentar har nådd eller nærmar seg forventa levetid, og det må påreknast vedlikehald og oppgraderingar over tid.

Vurderingane er basert på visuell synfaring og tilgjengelege opplysningar. Det er ikkje utført destruktive inngrep med mindre dette er særskilt omtala, og skjulte konstruksjonar er ikkje kontrollert.

Samla sett vurderast leilegheita å ha ein tilstand som er typisk for alderen, med behov for jamnleg vedlikehald og enkelte tiltak, men utan indikasjon på vesentlege konstruksjonssvikt utover det som er beskrive i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING (opplyst)

- Varmekabel på våtrom

- Elles elektrisk oppvarming ved behov (panelomnar o.l.)

PREMISSAR

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimshavar/revkirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der informasjon ikkje er utevert, er vurderingar basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn.

Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekome utan å bli avdekka. Vurderingane er basert på visuell synfaring og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelen ikkje fullstendig kontrollert. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna.

Kjøpar er gjort merksam på si undersøkingsplikt etter avhendingslova § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salgsdokumenta, herunder tilstandsrapport og eigenerklæringsskjema frå heimshavar/revkirent.

Våtrom er vurdert basert på visuelle observasjonar og kontroll av tilfeldig utvalde punkt. Overgang mellom golvmembran og sluk kan i enkelte tilfelle vere vanskeleg å vurdere utan nærare inngrep.

Levetidsvurderingar er basert på takstmannen sitt skjønn med utgangspunkt i bygningsdelen sin erfaringsmessige tekniske levetid.

Faktorar som vedlikehald, bruk, klima, utførelse og belastning vil påverke faktisk restlevetid. Levetid kan også avvike dersom andre kriterium enn teknisk levetid, som estetikk, økonomi, sikkerheit eller funksjonelle krav, vert lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

- Eigenerklæringsskjema - ingen relevante opplysninger.
- Teikningar er framlagt. Det er ikkje registrert avvik.
- Ferdigattest er framlagt.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eignedomen, eller andre ytre påverknader. Egnerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

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

Innvendige overflater består i hovudsak av:

- Malte/tapeteserte tak og veggoverflater. Deler av av overflater er nyleg overmala.
- Laminat og belegg på golv. Laminat på kjøkken, stova og soverom er nyleg lagt.
- Våtrom har malt gips i tak, fliser på golv og tapet/baderomsplater på vegg.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.
- Litt misfargar i enkelte overflater.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.
- Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggjar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er å gi ein fagleg tilstandsvurdering av eignedomen i samband med sal.

Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) og byggjer på visuell synfaring av eignedomen, supplert med enkelte målingar der dette er vurdert som relevant.

Vurderinga er gjennomført for å avdekke avvik og tilstand på eignedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar innanfor ramma av ein ikkje-destruktiv kontroll.

Revkirent/heimshavar har hatt moglegheit til å opplyse om forhold ved eignedomen som kan ha betydning for vurderinga, herunder kjende feil, skadar eller andre relevante opplysningar.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på inntil 12 månader frå rapportdato, føreset at det ikkje skjer vesentlege endringar eller oppstår nye forhold som kan påverke eignedomen sin tilstand. Eventuelle slike forhold skal opplysast om, og det kan vere behov for oppdatering av rapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til revkirent om eventuelle endringar etter byggeår. Revkirent opplyser om:

- Nye isolerruter med lydisolering monterte ca. 2013. Karmar er ikkje skifta. (Opplyst i prospekt frå tidlegare salg)
- Nye friskluftventiler med lydisolering monterte i 2013. (Opplyst i prospekt frå tidlegare salg)
- Nye fliser på golv bad i 2013. (Opplyst i prospekt frå tidlegare salg)
- Baderomsplater monterte på vegg i dusjsone i 2019.
- Ny kjøkkeninnreiing i 2023-24.
- Nymala overflater i stova, kjøkken og soverom.

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eignedomen, inkludert enkle oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard.

FELLESKOSTNADER:

Sjå prospekt frå meklar for info.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målreglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulike standardpraktiseringer over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	61	4	0	20
SUM BYGNING	61	4	0	20
SUM BRA	65			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entre - 5,4kvm med 2,44m takhøgd.
 Innv. bod - 3,5kvm med 2,45m takhøgd.
 Stova - 23kvm med 2,42m takhøgd.
 Kjøkken - 7,4kvm med 2,44m takhøgd.
 Soverom - 12,5kvm md 2,42m takhøgd.
 Bad - 7kvm med 2,19m takhøgd.

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

BRA-e:

Utvendig bod - 4kvm med 2,45m takhøgd.

Areal og takhøgd er målt på samme måte som for BRA-i.

MERKNADER OM AREAL:**MÅLEMETODE:**

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Det er bruken av rom på befaringdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

TERRASSE OG BALKONGAREAL:

- Markterrasse på ca. 20kvm der ca. 7kvm er overbygd. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på om terrasse tilhører seksjonen eller er fellesområde.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**GOLV/ETASJESKILJE:**

Kontroll av golv og etasjeskilje inngår ikkje som eit eige kontrollpunkt etter forskrift til avhendingslova, og vurderinga er difor avgrensa til visuelle observasjonar ved normal bruk. Det er ikkje utført målingar av planheit eller nivåavvik. Mindre ujamnheit, skeivheit eller svikt i golv kan førekome, særleg i eldre bygningar der konstruksjonane er dimensjonert etter tidlegare krav. Ved synfaring vart det registrert noko ujamnheit og skeivheit i golv. For nærare vurdering av omfang og eventuelle avvik i høve til dagens krav, kan det vere aktuelt med vidare undersøkingar.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

Vurdering av lyd- og brannskilje mellom bueningar krev normalt dokumentasjon eller inngrep i konstruksjonane, noko som ikkje inngår i denne synfaringa.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon som stadfestar at konstruksjonane oppfyller gjeldande krav til lyd- og brannskilje. Underteikna har difor ikkje grunnlag for å verifisera oppbygging eller yting utover det som kan observerast visuelt.

I bygningar oppført etter eldre forskrifter må det på generelt grunnlag påreknast at lyd- og branntekniske løysingar kan avvike frå dagens krav.

Ved behov for nærare avklaring kan det vere aktuelt å innhente dokumentasjon eller gjennomføra nærare undersøkingar.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

I burettslag har andelseigar vedlikehaldsplikt for dei innvendige delane av leilegheita. Dette omfattar mellom anna overflater, innreiingar, utstyr, samt røyr og elektriske leidningar fram til tilkoplingspunkt mot felles anlegg. Dette gjeld også varmekablar og sanitærutstyr i leilegheita.

Burettslaget har ansvar for vedlikehald og utskifting av bygningskonstruksjonar, felles installasjonar og utvendige bygningsdelar, herunder fasadar, tak, bærande konstruksjonar, samt normalt også vindauge og ytterdører (kan variere etter vedtekter).

Det vert gjort merksam på at vedlikehaldsplikta kan variere noko mellom ulike burettslag. Det vert difor anbefalt å setje seg inn i gjeldande vedtekter for burettslaget for nærare avklaring.

Bygningsdelar utanfor leilegheita, eller som fell inn under burettslaget sitt ansvarsområde, er ikkje nærare vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**GENERELT:**

- Teknisk utstyr, installasjonar og funksjonar er ikkje funksjonstesta som del av synfaringa.

- For enkelte bygningsdelar som ikkje er tilgjengelege for kontroll, er tilstandsgrad fastsett basert på alder, antatt bruk og normal forventet levetid.

- Det vert teke atterhald om at opplysningar mottekne frå rekviert er korrekte. Rekviert ikkje har budd i leilegheita og har avgrensa kjennskap til eigedomen utover tilgjengeleg dokumentasjon.

UTVENDIG / FELLES BYGNINGSDELAR:

- Bustaden er ei andelsleilegheit i burettslag. Bygningsdelar som ligg under burettslaget sitt vedlikehaldsansvar er ikkje kontrollert utover ein enkel visuell gjennomgang der dette har vore mogleg. Eventuelle framtidige vedlikehalds- eller oppgraderingsarbeid på felles bygningsdelar kan medføre endringar i felleskostnader. Det vert tilrådd å lesa burettslaget sine vedtekter for nærare informasjon om vedlikehaldsplikt og ansvarsdeling.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ove Hegg deltok på ein gjennomgang i starten av synfaringa.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

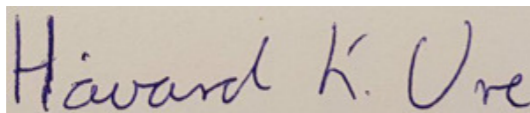
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

10/04/2026



Håvard Kvarme Ure

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

Badet har malte plater i himling. Veggene er utført med baderomsplater i dusjsone og tapet på øvrige veggflater. Ved kontroll er det registrert sprekk i silikonfuge mellom sokkellist og baderomsplate. Elles er det registrert normal slitasje i overflater, utan synlege skadar. Ventilasjon via mekanisk avtrekk (Villavent). Det er ikkje etablert tilluft til badet.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Golv er utført med fliser. Det er registrert bom (hulrom) under fliser i område mellom toalett og dusj. Det er målt noko fall mot sluk, men fallet er ikkje tilfredsstillande. Høgdeforskjell frå terskel til sluk er også vurdert som ikkje tilfredsstillande. Det er elles ikkje registrert flekkar eller andre synlege skadar på overflata.

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

Alder på membran/tettesjikt er ukjent. Det er ikkje opplyst om det er etablert membran i samband med flislegging i 2013, eller om det ligg eldre tettesjikt under. Forholdet er ikkje mogleg å verifisera visuelt, heller ikkje via kontroll i sluk. Baderomsplater i dusjsone er opplyst montert i 2016. Platene framstår visuelt i tilfredsstillande stand, men det er registrert svikt i silikonfuge i nedekant mellom sokkellist og baderomsplate. Arbeid med fliser og baderomsplater er opplyst utført av fagpersonar, men det er ikkje framlagt dokumentasjon. Det er utført hullboring frå tilstøytande rom. Materialar i vegg er utført i stål, og fuktmåling er difor ikkje mogleg å gjennomføra. Det er utført visuell kontroll i opninga utan at det er registrert teikn til fukt. Manglande registrerte avvik utelukkar likevel ikkje at fukt kan førekome andre stader.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Kjøkkeninnreiing er skifta i 2023–2024. Innreiing frå Drømmekjøkken med slette frontar og laminat benkeplate. Det er registrert noko slitasje på frontar. Slitasjen vert rekna som normal bruksslitasje. Vanninstallasjon er frå byggeår (1999). Det er montert Villavent avtrekk med regulering av ventilasjon i bustaden. Det er ikkje registrert fukt ved synfaring. Varmtvannsbereidar er plassert i hjørneskap (sjå punkt 6.2). Trykk i vannkran og avrenning frå avløp er vurdert som tilfredsstillande. Det er ikkje registrert lekkasjar på synfaringsdagen.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Utvendig bod like utafor leilegheita. Overflater er innreia med betong i tak, ubehandla gips/betong på vegg og belegg på golv. Ventilasjon i rommet er begrensa. (Sjå punkt 6.3 for utgreiing)

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggene kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og mindre ujamnheiter frå møblement.

Slike forhold vert rekna som normale og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

Merknader:

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

Det er opplyst i prospekt frå sal i 2016 at vindaugsruter er skifta i 2013. Det er montert lydisolerte vindaugsruter, medan karmar er frå byggeår. Det er ikkje registrert punkterte glas ved synfaring, men det vert gjort merksam på at dette kan kome til syne under andre vêrtilhøve og årstider.

Beslag, vannbord og omramming framstår i tilfredsstillande stand ut frå alder. Utvendig synleg tetting rundt karmar framstår også i tilfredsstillande stand.

Tetting bak beslag og omramming er ein lukka bygningsdel og ikkje mogleg å kontrollera. Det knyter seg difor usikkerheit til utførelse og tilstand på denne delen av konstruksjonen. Materiale har normal elde og slitasje.

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

Markterrasse med betongdekke. Betongen framstår i god stand utan større riss eller sprekkar.

Det er etablert freste spor i betongen for å leie vatn vekk frå bygningskroppen. Fall på terrassedekket er elles vurdert som noko svakt. Det er montert beslag mot veggkonstruksjon og ved balkongdør. Desse framstår i tilfredsstillande stand, med normal slitasje.

Konstruksjonen framstår elles i tilfredsstillande stand med naturleg elde og slitasje.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Anlegget for vann og avløp er frå byggeår (1999).

Hovudstoppekran er plassert i bod og er funksjonstesta utan merknader.

Vannrør er utført som røyr-i-røyr-system med fordelarskap på bad. Eventuell lekkasje er lagt til drens frå fordelarskap til golv og vidare til sluk. Det er registrert manglande fall frå fordelarskap til sluk.

Avløpskapasitet og lufting av avløp er vurdert som tilfredsstillande. Det er ikkje registrert lukt frå avløpssystemet.

Anlegget er i hovudsak skjult, noko som gir avgrensa moglegheit for inspeksjon. Synlege delar er kontrollert utan at det er registrert avvik.

Med bakgrunn i type materialer, alder på anlegget og erfaring vert bygningsdelen vurdert til normal stand.

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Årstall på varmtvannsbereder er ukjent.

Bereder er plassert i hjørneskap på kjøkken, og vart ikkje skifta ved utskifting av kjøkkeninnreiing i 2023–2024.

Det er ikkje etablert lekkasjesikring utover slange frå sikkerheitsventil til avløp. Løysinga gjer at eventuelle lekkasjar frå bereder ikkje nødvendigvis vert oppdaga, og gir avgrensa moglegheit for å avdekke unormalt trykk.

VVB ligg noko skjult og full kontroll er ikkje mogleg.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Bustaden har mekanisk ventilasjonsanlegg (Villavent) med regulering av effekt på kjøkkenventilator. Anlegget er frå byggeår (1999).

Det føreligg ikkje opplysningar om når anlegget sist er inspisert, rengjort eller eventuelt fornya. Det er også ukjent om anlegget er tilknytt felles ventilasjonssystem i bygget.

Det er avtrekk frå bad, kjøkken og innvendig bod. Det er etablert ventil i vegg mellom innvendig bod og utvendig bod, slik at luft frå utvendig bod skal i utgangspunktet trekkast ut via innvendig bod.

Det er ikkje registrert tilstrekkeleg tilluft til romma (manglande spalte under dør eller tilsvarande), noko som reduserer funksjonen på avtrekket. I stove og soverom er det montert friskluftventilator for tilførsel av luft.

Merknader:

©mstr.no

10/13

www.bmtf.no

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

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

Underteikna har ikkje fagleg kompetanse innan elektrofaget. Det stillast krav til autorisert fagperson for kontroll av elektriske anlegg, og det anbefalast på generelt grunnlag at registrert elektroinstallatør gjennomfører kontroll av anlegget. Kontroll bør utførast med jamne mellomrom, til dømes kvart 5. år i tråd med NEK 405.

Kontrollen er avgrensa til visuell observasjon av synlege delar av anlegget. Synlege komponentar ikkje opna eller demontert, og det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting. Skjulte installasjonar, leidningsnett i konstruksjonar og komponentar som krev demontering er ikkje kontrollert.

Det elektriske anlegget har opphav frå byggeår. Sikringsskap er plassert i entré/gang. Det er registrert avvik mellom kursforteikning og faktisk oppsett, der enkelte sikringar/rele manglar i forhold til beskrivinga. Forholdet er ikkje undersøkt nærare då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent opplyser:

- Rekvirent har ikkje kunnskap om den daglege bruken av anlegget.

Dokumenterte opplysningar:

- Det er ikkje framlagt dokumentasjon vedrørende det elektriske anlegget.

Merknader:

- Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn frå DLE (Det lokale eltilsyn) etter byggeår.

- Samsvarserklæring for arbeid utført på elektrisk anlegg er ikkje framlagt. Arbeid utført etter 1999 skal dokumenterast med samsvarserklæring.

Merknader:

©mstr.no

11/13

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Årsak: Alder, normal bruk og slitasje. Sprekk i silikonfuge kan skuldast bevegelsar i konstruksjonen og/eller uttørring av fugemasse. Manglande tilluft er typisk for byggeperioden.

Risiko: Sprekk i fuger kan medføre redusert tettleik og auka risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Manglande tilluft kan gi redusert luftutskifting og auka fuktbelastning i rommet.

Konsekvens: På sikt kan sprekker i silikonfuge føre til fuktskadar i bygningsmateriell. Manglande tilluft til rom kan føre til dårlegare inneklime som gjer grobunn for mugg ol.

Anbefalte tiltak: Det anbefalast å utbetre/forny silikonfuge for å sikre tilfredsstillande tettleik. Det bør vurderast tiltak for betre tilluft til badet, til dømes etablering av ventil/spalte for å betre luftgjennomstrøyming.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Årsak: Bom under fliser kan skuldast mangelfull heft ved montering eller rørsler i underlaget. Manglande fall og høgdeforskjell er truleg knytt til utførelse ved oppføring.

Risiko: Bom i fliser kan føre til lausning og vidare skade på overflata. Utilfredsstillande fall og høgdeforskjell aukar risiko for at vatn ikkje vert leia til sluk, med fare for vassansamling og fuktbelastning.

Konsekvens: Forholda kan over tid føre til skadar i overflate og underliggjande konstruksjonar, samt auka risiko for lekkasje og fuktskadar.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å følgje opp område med bom fliser og vurdere lokal utbetring ved behov. Ved framtidig oppgradering av badet bør fallforhold og høgdeforskjell utbetrast. Som mellomtids tiltak kan dusjkabinett vurderast for å redusere vassbelastning, men dette eliminerer ikkje risiko for lekkasje frå øvrige installasjonar.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Ukjent oppbygging og alder på tettesjikt. Svikt i silikonfuge skuldast normal aldring/slitasje.

Risiko: Manglande dokumentasjon og ukjent oppbygging aukar usikkerheit knytt til funksjonen til tettesjiktet. Svikt i silikonfuge kan føre til fuktinntrenging i baderomsplate og vidare inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Fuktinntrenging kan over tid medføre fuktskadar og råte i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å utbetre silikonfuge i nedekant for å redusere risiko for fuktinntrenging. Ved vidare bruk bør ein vere merksam på forholdet rundt tettesjiktet. Ved oppussing av badet bør oppbygging dokumenterast og utførast etter gjeldande krav.

4.1 Vinduer og ytterdører

Årsak: Alder på karmar og ukjent utførelse av skjult tettesjikt.

Risiko: Ukjent tilstand på skjult tetting kan medføre risiko for vanninntrenging over tid.

Konsekvens: Eventuell svikt i tetting kan føre til fuktskadar i tilstøytande konstruksjonar.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast jamleg tilsyn og vedlikehald av utvendige detaljar. Ved utskifting av vindauge bør det sikrast korrekt oppbygging og tetting etter gjeldande krav.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Årsak: Svakt fall skuldast utførelse ved etablering av terrasse.

Risiko: Utilstrekkeleg fall kan føre til at vatn vert ståande på overflata og auka fuktbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens: Over tid kan dette bidra til nedbryting av material og auka risiko for fuktrelaterte skadar.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å følgje med på avrenning frå terrassen. Ved eventuelle tiltak bør fallforhold vurderast utbetra for å sikre tilfredsstillande avrenning.

6.2 Varmtvannsbereder

Årsak: Ukjent alder og manglande lekkasjesikring.

Risiko: Alder på bereder gir auka risiko for svikt og lekkasje. Manglande lekkasjesikring aukar risiko for uoppdaga vannlekkasje.

Konsekvens: Eventuell lekkasje kan føre til omfattande vannskadar på innreiing og tilstøytande konstruksjonar.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å etablere lekkasjesikring med automatisk vannstopp. Alder på bereder tilseier at utskifting bør påreknast.

6.3 Ventilasjon

Årsak: Alder på anlegget, ukjente faktorar som vedlikehald/fornyng og mangelfull tilrettelegging for luftutkifting i innvendig bod, utvendig bod og bad.

Risiko: Manglande tilluft og redusert luftutskifting kan gi dårleg ventilasjonseffekt og auka fuktbelastning.

Konsekvens: Manglande tilluft og redusert luftutskifting kan over tid føre til dårleg inneklime og auka risiko for fukt og mugg.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å etablere spalte under dørblad eller liknande til rom med avtrekk. Vidare anbefalast kontroll og eventuell reingjering av ventilasjonsanlegget.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne-May Hegg

Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hardangervegen 7
5705 VOSS

4621-192/44/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ingen ytterligere kommentarer.




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Hardangervegen 7, 5705 VOSS	
Dato for energimerking 13.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-280662
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 18915448
Gårdsnummer 192	Bruksnummer 44
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102






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 1999	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 65,0 m²	Oppvarmet bruksareal 65,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 194,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 195,38 kWh/m²	Totalt levert pr. år 12 700 kWh
---	---



Hardangervegen 7, 5705 VOSS



Detaljer

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



Hardangervegen 7, 5705 VOSS



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertilta

Tiltak 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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>



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6164
BJØRGATUN BURETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BJØRGATUN BURETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 17:00, Borgstova.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av borettslaget vedtekter 10-1 Inhabilitet (1)
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRGATUN BURETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

Sak 7

Endring av borettslaget vedtekter 10-1 Inhabilitet (1)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tilføyning i borettslagets vedtekter 10-1 Inhabilitet (1)

Dagens vedtekter lyder: Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Forslag til endring:

10-1 Inhabilitet (1)

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Styret kan ikke fatte vedtak om betaling eller annen form for godtgjøring til seg selv. Dersom styret mener at det er nødvendig med godtgjøring av arbeid utover ordinært styrearbeid, må dette vedtas av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Godkjent med 2 /3 flertall

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Torhild Bye

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johannes Seim

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Årsmelding for 2024-2025

Det har vore 7 styremøte.

Styret ynskjer å komma med litt info om det som me har fått gjort etter årsmøte i 2024. Det har vore gjort, ein god dugnadsinnsats frå styret og bebuarar. Blomsterbeda har fått nye planter, med hjelp frå Bjørg Rykke, som hjelpte oss utan å ta betaling. Dette arbeide vil fortsette til våren. Styret ser og det er ein del vedlikehaldsarbeid som ein må jobba vidare med.

Det har vore sommarfest i lag med Haugatun Brl., Me har hatt bingo og pizza, og bingo med kaffi og kaker. Det har vert felles pynting til jol, med gløgg og peparkaker. Det var jolabord i desember med 42 påmeldt, utruleg kjekt! Me ser no at det er blitt fleire leilegheiter med 2 personer i. I den forbindelse er det kjøpt 2 bord og bestilt 12 stolar. Dette har me fått godkjent til å få betalt via miljømidlar, som me har fått av OBOS. Styret har berre fått positive tilbakemeldingar på den sosiale aktiviteten som har vert, og det er utruleg kjekt.

Av anna styrearbeid: så har det vert eit firma å sett på lekkasjen i taket i kjellaren. Dette arbeide vil bli jobba vidare med i 2025.

Lampar i fellesareal er blitt bytta ut til leddlys og det er kome bevegelse sensor. Garasjen er blitt vaska. Det har vore mykje snakk om takrennene. Kenneth Kleppe har vore her med drone og inspisert tak og takrenner pluss varmetap på bygget. På taket var det ei stripa med bly som hadde delvis løysna, den er no fjerne. Takrennene er fulle av skitt. Dei må reingjerast, dette er no ute på ambod, jobben vil bli gjort til våren.

Kommen ved garasjeporten og ved trappa inn til garasjen har blitt reingjorde, slamsugd. Skutle Betong har vert å utbetra sprekkene i vegg mellom fyrste etg. og kjellar.. Det er no komme faktura frå Voss Fiber så utgiftene til TV og internett vil då stiga med 26,- kr pr. bustad pr. mnd. Utover dette vil ikkje husleiga stiga.

Me i styret håpar at det gode arbeide vil fortsette i kommande år.

BJØRGATUN BURETTSLAG ORG.NR. 979 206 933, KUNDENR. 6164

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 065 510	599 331
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 757 729	964 816
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-828 068	-893 292
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-613 192	-392 941
Innsk. øremerk. bankkto		-590 850	-112 403
Uttak øremerk. bankkto		0	900 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-274 382	466 180
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		791 129	1 065 510
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 150 315	1 464 323
Kortsiktig gjeld		-359 186	-398 813
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		791 129	1 065 510

BJØRGATUN BURETTSLAG
ORG.NR. 979 206 933, KUNDENR. 6164

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		970 598	1 001 825	1 007 160	1 007 160
Innkrevde felleskostnader	2	2 314 525	2 036 139	2 354 840	2 354 840
Ladeinntekter EL-bil		19 683	7 785	20 000	20 000
Andre inntekter	3	8 400	22 700	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 313 206	3 068 449	3 402 000	3 402 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-68 297	-63 500	-17 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 686	-7 294	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-68 645	-65 190	-69 500	-73 000
Konsulenthonorar	7	-22 714	-26 688	-25 000	-25 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-7 800	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-834 425	-659 932	-975 000	-998 000
Forsikringer		-104 744	-91 794	-99 500	-119 000
Kommunale avgifter	9	-347 040	-844 145	-698 500	-598 000
Energi/fyring		-110 302	-114 536	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 728	-270 810	283 000	294 000
Andre driftskostnader	10	-203 853	-180 505	-243 500	-240 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 069 807	-2 406 991	-2 102 300	-1 987 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 243 399	661 458	1 299 700	1 414 500
Innbetalt andel fellesgjeld		613 192	392 941	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 856 591	1 054 399	1 299 700	1 414 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	145 400	119 723	0	0
Finanskostnader	12	-244 262	-209 306	-227 000	-212 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-98 862	-89 583	-227 000	-212 000
ÅRSRESULTAT		1 757 729	964 816	1 072 700	1 202 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 757 729	964 816		

BJØRGATUN BURETTSLAG
ORG.NR. 979 206 933, KUNDENR. 6164

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 642 764	40 642 764
Tomt		3 506 092	3 506 092
Øremerkede bankinnskudd	14	3 285 843	2 696 857
Miljøbankkonto, øremerket		59 376	49 201
SUM ANLEGGSMIDLER		47 494 075	46 894 914
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		1 420	249
Andre kortsiktige fordringer	15	3 044	10 009
Driftskonto OBOS-banken		1 092 655	501 426
Sparekonto OBOS-banken		2 197	2 121
Innestående i andre banker		50 998	950 449
SUM OMLØPSMIDLER		1 150 315	1 464 323
SUM EIENDELER		48 644 390	48 359 237
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Opptjent egenkapital	16	31 356 412	29 598 683
SUM EGENKAPITAL		31 360 312	29 602 583
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 358 008	5 799 268
Borettsinnskudd	18	12 510 488	12 510 488
Avsetning bomiljøtiltak	19	56 396	48 085
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 924 892	18 357 841
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 253	93 604
Skyldige offentlige avgifter		0	903
Påløpte renter		55 623	56 051
Påløpte avdrag		179 949	195 848
Annen kortsiktig gjeld	20	76 361	52 406
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 186	398 813

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 644 390	48 359 237
---------------------------------	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	38 490 000	38 490 000
Garantiansvar		0	0

Voss, 06.03.2025
Styret i Bjørgatun Burettslag

Magnar Lie/s Jon Terje Brakestad/s Inger Torhild Bye/s

Marianne Sonja Riber/s

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 820 844
Voss Fiber	275 184
Garasje	151 050
Lån	103 140
Avregning finanslån	-1 376
Kapitalkostnader på IN-lån	970 419
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	179
Overført til kapitalkostnader	-970 598
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 348 842

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-34 317
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 314 525

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 000
P-plass	2 000
Utleie	5 400
SUM ANDRE INNETEKTER	8 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 450, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 686.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 119
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 595
SUM KONSULENTHONORAR	-22 714

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 955
Drift/vedlikehold elektro	-151 006
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 275
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 904
Drift/vedlikehold brannsikring	-472 213
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 494
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-86 123
Kostnader leiligheter, lokaler	-456
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-834 425

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-180 373
Vann- og avløpsavgift	-20 940
Renovasjonsavgift	-145 727
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-347 040

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-160
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 045
Driftsmateriell	-5 428
Lyspærer og sikringer	-360
Vaktmestertjenester	-15 069
Vakthold	-3 318
Renhold ved firmaer	-98 412
Snørydding	-21 166
Andre fremmede tjenester	-28 877
Kontor- og datarekvisita	-1 784
Trykksaker	-899
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 450
Andre kontorkostnader	-13 036
Telefon, annet	-3 098
Porto	-975
Bank- og kortgebyr	-2 482
Velferdskostnader	-1 794
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-203 853

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	125 489
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 413
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 940
Renter bank	14 558

SUM FINANSINNTEKTER**145 400**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-9 364
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-234 898
SUM FINANSKOSTNADER	-244 262

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1997	38 621 753
Tilgang 2000	2 021 011
SUM BYGNINGER	40 642 764

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.192/bnr.44

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	553
Fordringer for tillitsvalgte	2 882
Innkrevd etterslep på finansielle (kat. 140)	-391
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 044

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	30 276 089
Egenkapital fra IN tidligere år	3 036 648
Egenkapital fra IN 2024	613 192
Reduksjon EK fra IN	-2 569 517
SUM ANNEN EGENKAPITAL	31 356 412

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,89 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-4 450 000
Nedbetalt tidligere	4 284 127
Nedbetalt i år	92 368
	-73 505

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2000	-22 120 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 063 149
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	735 700
Nedbetalt tidligere, IN	2 423 456
Nedbetalt i år, IN	613 192
	-4 284 503
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-4 358 008

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1997	-12 510 488
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 510 488

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-56 396
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-56 396

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-53 000
Faktura Voss Fiber Desember 2024	-23 361
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-76 361

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 510 488
Pantelån	4 358 008
Påløpte avdrag	179 949
Beregnete IN-forpliktelser	681 774
TOTALT	17 730 219

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 642 764
Tomt	3 506 092
TOTALT	44 148 856

Til generalforsamlingen i Bjørgatun Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Bjørgatun Burettslag** som viser et overskudd på kr 1 757 729. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

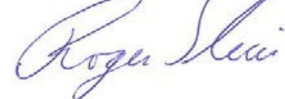
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 17. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 6164 Selskapsnavn: BJØRGATUN BURETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bjørgatun Burettslag

Møtedato: 10.04.2025

Møtetidspunkt: 17:00

Møtested: Borgstova

Til stede: 30 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 32 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Thomas Tonheim.

Møtet ble åpnet av Magnar Lie.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Thomas Tonheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Marianne Riber foreslått. Som protokollvitne ble Astrid Lie foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 70 000.

Vedtak: Godkjent



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Behandling av innkomne forslag og saker**6. Endring av borettslaget vedtekter 10-1 Inhabilitet (1)**

Saksframstilling: Tilføyning i borettslagets vedtekter 10-1 Inhabilitet (1) Dagens vedtekter lyder:
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Forslag til endring:

10-1 Inhabilitet (1)

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Styret kan ikke fatte vedtak om betaling eller annen form for godtgjøring til seg selv. Dersom styret mener at det er nødvendig med godtgjøring av arbeid utover ordinært styrearbeid, må dette vedtas av generalforsamlingen

Vedtak: Ikke godkjent. 20 For / 12 I mot

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Inger Torhild Bye foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som varamedlem for 1 år, ble Johannes Seim foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Marianne Riber
Varadelegert Magnar Lie

Vedtak: Godkjent

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Lilly Helland og Gerd Nesheim Hovda foreslått

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 17:50. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Thomas Tonheim /s

Fører av protokollen

Navn: Marianne Riber /s

Protokollvitne 1

Navn: Astrid Lie /s

Vedtekter

for **Bjørgatun Borettslag** org nr **979 206 933**.

tilknyttet Obos boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den
06.05.1997, endret den 27. mai 04, 19.09.2008, 22.03.2010,
17.06.15, 10.04.19, 25.04.2022 og 10.04.2024

1. Innledende bestemmelser**1-1 Formål**

Bjørgatun Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Borettslaget ligger i Voss kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Borettslaget er tilknyttet Obos boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(4) Boligene skal forbeholdes personer som er 50 år eller eldre.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av Borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men Erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i Borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand

som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for Overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg Utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
Jfr. for øvrig punktene 2-1(4) og 2-3(1)
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avsenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn Boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.
- (5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

6

Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (5) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (6) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt

samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge

tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensreglar for Bjørøgatun Borettslag

Nattero: Etter kl.23.00 skal det være ro på eigedom, fellesareal og husvære.

Låsing: Ytterdører er låste heile døgnet.

Parkering: Parkering i tunet er forbode. På grunn av tilgang for Ambulanse, Brannbil og Taxi. Unødvendig kjøring inn i tunet er til stor ulempe for alle som bur her. VIS HENSYN.

Garasje: Ingen utanforstående har adgang til garasjen. Parkering etter avtale med styret på tilvist plass. Framleige av garasjeplass er forbode. Sjå ordensreglar for garasje.

Nødutgang/

Rømningsveg: Det skal ikkje plasserast ting i eller på område som er nødutgang/rømningsveg.

Tepper: Tepper skal ikkje ristast frå leilighet/altan. Heller ikkje spyling av altan.

Boss: Bosset skal sorterast som anvist i bossrom.

Husdyrhald: Det er IKKJE tillete med husdyr i burettslaget. Heller ikkje mating av fuglar.

Internkontroll: Burettslaget er pålagt å informera andelseigarane om deira plikter som angår internkontroll i eigen bustad.

Boring: Det er ikkje lov å bore i vegg som er brannskillevegg.

Borgstova: Borgstova kan leigast av bebuarar. Det må vaskast og ryddast etter bruk.

Utleierom: Rom i 2.etg. kan leigast av bebuarar. Vaskast og ryddes etter bruk.

April 2023 - Styret

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hardangervegen 7
5705 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre