

aktiv.







Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig

## Vegard Fjose

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 177 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 978 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 194,-  
**Selger:** Arvid Tveit  
Kjell Tveit  
Svein Erik Tveit  
Tore Tveit

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1999  
**BRA-i/BRA Total** 76/79 kvm  
**Tomtstr.:** 2422 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 44  
**Andelsnr.:** 305  
**Oppdragsnr.:** 1507250023

Attraktiv 3-roms leilighet i tredje etasje | Heis og balkong | IN-ordning på fellesgjeld | Ingen dok.avgift.

Leiligheten har en fin plassering i tredje etasje i populære Bjørgatun. Borettslaget har en attraktiv plassering i sentrum av Voss med kort gangavstand til Amfi, Vangen, legekontor og tur- og rekreasjonsmuligheter i populære Prestegardsmoen.

Leilighetens overflater er fint holdt med standard fra byggeår. Entréen har plass til yttertøy og sko. Kjøkkenet har hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er god skap- og benkeplass og hvitevarer er frittstående i nisje. Stuen er romslig med gode innredningsmuligheter og utgang til overbygget altan med flott utsikt. Badet har belegg på gulv og tapet på vegger. Det er to soverom, begge av god størrelse. Det er en bod innvendig i leiligheten og en bod ved heisen. Mulighet for å leie p-plass i garasje.

Velkommen!

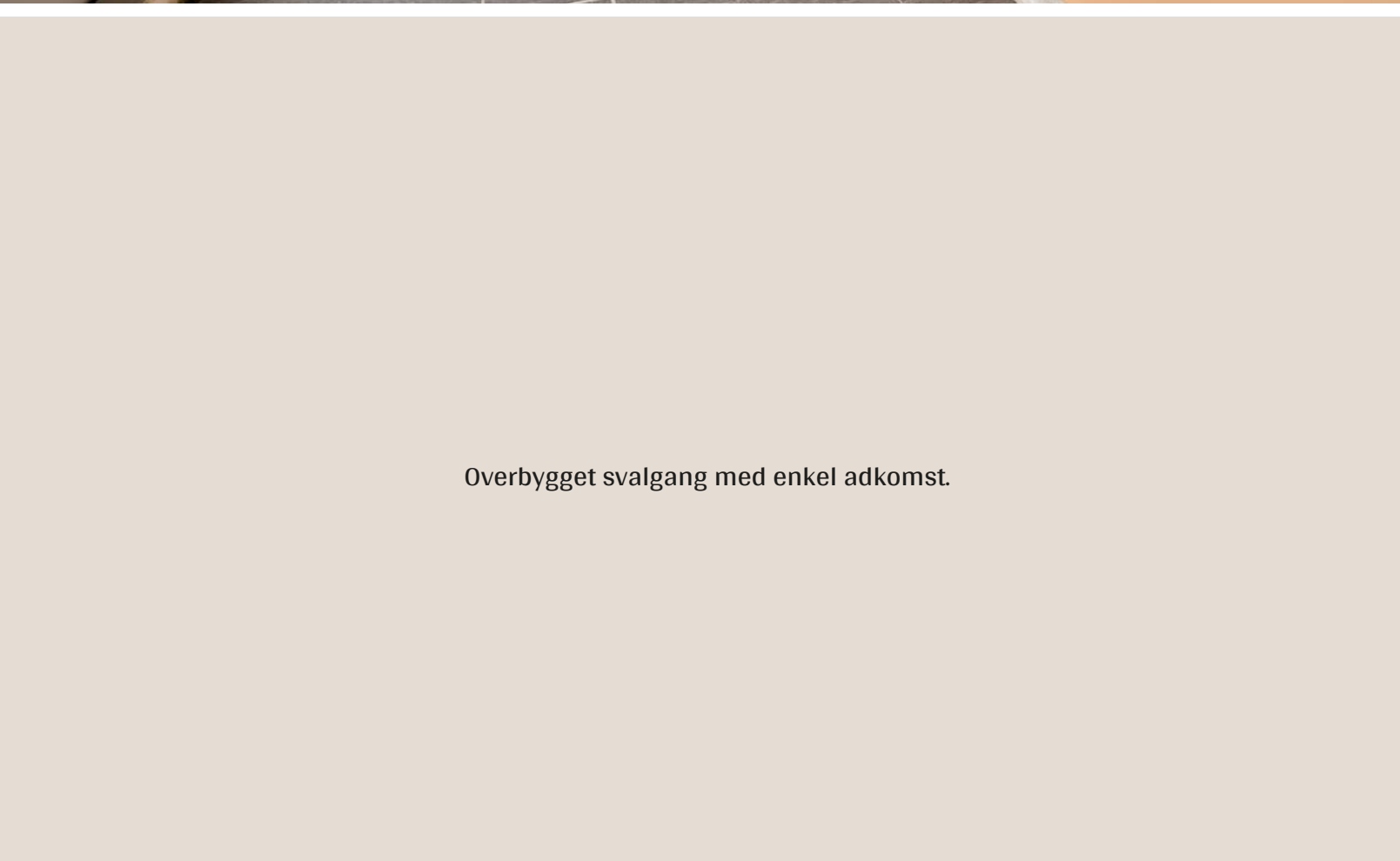


# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	24
Om eiendommen .....	28
Nabolagsprofil .....	43
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	59
Energiattest .....	62
Forbrukerinformasjon .....	120
Budskjema .....	121



Velkommen inn! Entré med plass til yttertøy og sko.



Overbygget svalgang med enkel adkomst.







Stuen er på 19 kvm med gode innredningsmuligheter.







Fra stuen er det utgang til overbygd balkong.















Badet har våtromsbelegg på gulv og tapet på vegg.







Hovedsoverommet er på 13,4 kvm.





# Soverom 2





**Innvendig bod.**







Borettslaget har pene fellesarealer.











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

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Soverom mot sør (13,4 kvm), soverom mot nord (9,3 kvm), kjøkken (9,9 kvm), bad (7,3 kvm), stue (19,4 kvm), entré (3 kvm), innvendig bod (3 kvm), gangareal (7,8 kvm).

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Utvendig bod på samme plan (3,3 kvm).

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

7 m<sup>2</sup> Sørvendt balkong på 7,2 kvm. Arealet er overbygd.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en legger sammen arealene her vil en få et mindre tall enn total BRA-I. Dette kommer av at areal som blir opptatt av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr. rom.

Takhøyde er målt på tilfeldig utvalgte punkt.

Ujevnheter/nivåforskjeller i overflatene kan ikke utelukkes. Takhøyde er målt til 2,42 meter. Himling på bad er senket ned til 2,18 meter takhøyde.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2422 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flat tomt. Bakgård med flott beplantning, asfalterte gangstier og felles uteområde med sittegruppe. Gjør oppmerksom på at tomtearealet på 2.422 kvm 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 Amfi Voss 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 Nr1Fitness 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 Prestegardmoen 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

Verdibyg AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leilighet i tredje etasje.

Leiligheten er bygget opp som en branncelle, med etasjeskille og vegger mot naboer i betong. Innvendige delevegger og yttervegger mot nord og sør er trolig oppført i lett bindingsverk. Innvendige overflater er slette. Listefrie overganger i hjørner og overganger mellom vindu - vegg og vegg - himling. Steniplater på utvendig fasade. Vinduer i to-lags isolerglass er montert i vegg. Terrasse på sørside er i betong. Takoverbygd inngangsparti på nordsiden.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

### Innhold

Leiligheten inneholder entré, kjøkken, stue, bad, to soverom og en innvendig bod. I tillegg er det en bod utenfor leiligheten.

### Standard

Lys og lekker 3-roms leilighet beliggende i tredje



etasje. Leiligheten har enkel adkomst med heis og befinner seg like ved trappehuset. Overflater består i hovedsak av slette vegger og parkett på gulv på kjøkken, stue og hovedsoverom. På øvrige rom er det belegg på gulv.

Det første du blir møtt av er entré med plass til oppheng av yttertøy og sko.

Videre inn kommer du til gang areal og kjøkken. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Stålvask med to kummer og avrenningsfelt. Mellom over- og underskap er det fliser som gjør det enkelt å holde rent. På kjøkkenet har du plass til ett spisebord.

Stuen er på 19,4 kvm og har god plass til sofagruppe, stuebord og mediebenk. Det er godt med lysinnslipp i stuen. Fra stuen er det utgang til balkong på 7,2 kvm som er overbygd. Balkongen er sørvendt med gode solforhold.

Badet har adkomst fra gangareal ved kjøkken. Badet har våtromsbelegg på gulv og tapet på vegger. Badets overflater er fine i forhold til alder, men badets tettsjikt bør uansett oppgraderes. Badet er utstyrt med dusj, gulvstående toalett, servant med tilhørende innredning, samt opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverommet har adkomst fra stuen og fra badet. Rommet er på 13,4 kvm har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet har adkomst fra gangareal ved kjøkken og er på 9,3 kvm. Her får du plass til seng, skrivebord og garderobeskap.

Den innvendige boden er på 3 kvm. I tillegg er det en bod ved trappegang på 3,3 kvm.

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

Forhold som har fått TG2:

Bad overflater gulv  
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalgte punkt. Ujevnheter i overflate kan ikke utelukkes. Sterkt lokalfall i område rundt sluk. Svakt fall på gulvet ellers. Flate parti i og utenfor dusjsonen er registrert. Fra sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 2,4 og 2,7 cm høydeforskjell. Drenering fra fordelerskap har fall mot dør. og ikke mot sluk slik det skal. Skinne for dusjdører er montert på gulv, og hindrer en lekkasje i å kunne renne mot sluk. Montering av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap blir anbefalt. Automatisk lekkasjestopper stenger vanntilførsel om en lekkasje skulle oppstå, og hindrer merskader i konstruksjonen. Riper og misfarger er observert våtromsbelegget.

Bad, membran tettesjikt og sluk  
Membran er ikke ført tilstrekkelig opp ved dør. Åpning rundt rørgjennomføring under servant (avløp). Området er definert som våtsone, og avviket bør derfor utbedres. Tettesjiktet er 26 år og har en usikker gjennværende restlevetid jfr. Sintef byggforsk. En økt bruk av våtrommet kan fremprovosere eventuelle lekkasjeområder.

Andre rom  
Anbefaler en eventuell budgiver til å utføre grundig kontroll av innvendige overflater. Leiligheten er

møblert på befaringsdagen. Dette fører til en begrenset oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekomme.

Bruks- og slitasjemerker. Hakk og riper. Skjeveheter i overflater. Åpen isolasjon i innvendig bod. Finstøv fra isolasjon er uheldig mtp. inneklime og helse. Gjør oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull/skjolder i overflater der bilder, hyller, og møbler har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje/missfarger/riper og lignende der møbler har vært plassert. Slike avvik blir regnet som normalt.

Vinduer og ytterdører

Punkterte vindusruter er ikke observert. Det kan uansett ikke utelukkes da det av erfaring kan komme til syne under andre årstider eller værforhold. Misfarger. Inntørket fuktsjolder på innvendige foringer. Punktvisse hakk/avskalling og sår i overflater. Ytterdøren sin utvide side er falmet. På grunn av alder er ikke pakninger i vinduer og dører like tette og energieffektive som før. Maling, smøring, vask og justering blir anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold.

Balkonger, veranda og lignende

Balkongen er oppført med feil fallforhold (motfall på 1:100 i retning dør). Avviket fører til vannansamling ved dørterskel.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Anlegget er fra byggeår, og har en begrenset rest-levetid jfr. Sintef byggforsk. Trykkslag i vanntilførsel ved tapping tyder på manglende klemring av rører. Drenering fra fordelerskap har fall mot badedør, og ikke mot sluk slik det skal. Montering av automatisk lekkasjestopper i

fordelerskap blir anbefalt. Automatisk lekkasjestopper stenger vanntilførsel om en lekkasje skulle oppstå, og hindrer merskader i konstruksjonen.

Varmtvannsbereder

Det er innført krav om fast strømtilkobling på alle varmtvannstanker montert etter 2014. Kravet er der for å hindre brann. Varmtvannstanken i dette tilfellet er trolig tilkoblet vanlig støpsel. Tanken har ikke tilfredsstillende lekkasjesikring ift. dagens regelverk. Installasjon av automatisk lekkasjestopper blir anbefalt. Fast strømtilkobling og lekkasjesikring av varmtvannsbereder var ikke et krav i 1999, og de nye kravene har ikke tilbakevirkende kraft. Det bør uansett opplyses om ved eierskifte. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan være en konsekvens av videre bruk sammen med en usikker gjenværende rest-levetid.

Ventilasjon

Undertrykk/vakum i leiligheten er registrert ved åpning av vinduer og dører. Dette tyder på at antallet ventiler ut til det fri ikke er nok ift. avtrekkskapasiteten. Antallet ventiler kan med fordel utvides. For at luft skal vandre fritt mellom rom skal det være luftespalte under innvendige dørblad, eller ventiler i innervegger. Slik det er i dag fungerer ikke luftutvekslingen tilfredsstillende dersom innerdører er lukket. Dårlig inneklime og økt energibruk for mekanisk avtrekk er en konsekvens av funnene som er gjort.

Forhold som har fått TG3:  
Det er ingen forhold i takstmannens tilstandsrapport som har fått TG3.



### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra Voss Fiber er inklusiv i felleskostnad.

### **Parkering**

Andelseier må søke styret om å få tildelt parkeringsplass i garasjen for et kjøretøy registrert på andelseier og at andelseier kjører selv. Gjesteparkering i garasjen blir også tildelt av styret.

### **Forsikringsselskap**

Tryg forsikring

### **Polisenummer**

6601510

### **Radonmåling**

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

overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Gulvvarme på bad.

Panelovner i stue, soverom og på kjøkken.

### **Info strømforbruk**

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

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Borettslaget/Økonomi**

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

Kr 3 800 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 831 681

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 326 722

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi er innhentet fra altinn.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **Boenheten**

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnade: kr. 3.971,-

LÖn: kr. 465,-

Voss fiber: kr. 614,-

Kapitalkost. lån 1 HUS301: kr. 3.144,-

Se borettslagets regnskap i salgsoppgaven for nærmere beskrivelse av hva felleskostnader går til.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8194

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 177 000

### **Fellesgjeld pr. dato**

11.03.2025



### Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har inngått IN avtale på lån i Husbanken med mulighet for innfrielse 2 ganger i året.

Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon.

### Andel fellesformue

Kr 108 151

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Bjørgatun Burettslag

### Organisasjonsnummer

979206933

### Andelsnummer

305

### 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.

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

### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: HANBAN-95218718133

Type: A

Restsaldo: 49.394,-

Restløpetid: 7 md

Term pr. år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 6,89 %

Lånenr: HUS301-13520379

Type: A

Restsaldo: 4.111.674,-

Restløpetid: 5 år 4 md

Term pr år: 4

Type: Flyt

Rente: 4,61 %

Vi gjør oppmerksom på at forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendringer som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – 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 på [www.obos.no](http://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

Resultatregnskapet for 2023 viser følgende:

Driftsinntekter: kr.3.068.449,-

Driftskostnader: kr. 2.406.991,-

Driftsresultat før IN: kr.661.458,-

Omløpsmidler kr.1.464.323,-

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.

Resultatregnskap for 2024 foreligger ikke pt.

### 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

Det er ikke tillatt med husdyrhold i borettslaget.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 44 i Voss kommune. Andelsnr. 305 i Bjørgatun Borettslag 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 matrikkelenhets:

Knr:4621 Gnr:192 Bnr:62

15.09.1934 - Dokumentnr: 900062 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:

Knr:4621 Gnr:192 Bnr:64

27.04.1935 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:

Knr:4621 Gnr:192 Bnr:67

06.07.1935 - Dokumentnr: 900034 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:

Knr:1235 Gnr:192 Bnr:68

24.02.1936 - Dokumentnr: 900007 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:

Knr:4621 Gnr:192 Bnr:70

07.11.1939 - Dokumentnr: 761 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:

Knr:4621 Gnr:192 Bnr:78

22.11.1939 - Dokumentnr: 804 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:

Knr:4621 Gnr:192 Bnr:80

24.08.1964 - Dokumentnr: 954 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:

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 matrikkelenhets:

Knr:1235 Gnr:192 Bnr:45

Sammenslått med denne matrikkelenhets:

Knr:1235 Gnr:192 Bnr:151

Sammenslått med denne matrikkelenhets:

Knr:1235 Gnr:192 Bnr:170

Sammenslått med denne matrikkelenhets:

Knr:1235 Gnr:192 Bnr:171

28.09.1998 - Dokumentnr: 1878 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhets:

Knr:1235 Gnr:192 Bnr:22

Sammenslått med denne matrikkelenhets:

Knr:1235 Gnr:192 Bnr:23

Sammenslått med denne matrikkelenhets:

Knr:1235 Gnr:192 Bnr:31

Sammenslått med denne matrikkelenhets:

Knr:1235 Gnr:192 Bnr:33

Sammenslått med denne matrikkelenhets:

Knr:1235 Gnr:192 Bnr:53

Sammenslått med denne matrikkelenhets:

Knr:1235 Gnr:192 Bnr:60

Sammenslått med denne matrikkelenhets:

Knr:1235 Gnr:192 Bnr:109

01.11.1999 - Dokumentnr: 1798 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:

Knr:4621 Gnr:192 Bnr:212

14.12.1999 - Dokumentnr: 2127 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhets:

Knr:1235 Gnr:192 Bnr:12

Sammenslått med denne matrikkelenhets:

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 i henhold til reguleringsplanen regulert til kombinert bygge- og anleggsformål.

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delarealer Delareal 2 422 m

KPHensynsonenavnOM310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 937 m

KPHensynsonenavnOM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 1 831 m

KPHensynsonenavnOM320\_1

KPFare Flomfare

Delareal 2 422 m

BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Delareal 121 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 2 301 m

ArealbrukSentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Id 12352018001

Navn Områdereguleringsplan for Vossevangen/

Sentrumsplan

Plantype Områderegulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.01.2022

Delarealer Delareal 2 148 m

Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Felt navn BKB23

Delareal 153 m

Formål Veg

Delareal 424 m

RPHensynsonenavnVegstøy - Rød sone

Delareal 1 451 m

RPHensynsonenavnVegstøy - Gul sone

Id 123598001

Navn Vossevangen

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Utgått/erstattet

Ikrafttredelse 28.08.2003

Delarealer Delareal 121 m

Formål Boliger

Id 2018001

Delarealer Delareal 595 m

RPHensynsonenavnFlomsone - 53,2 moh

Faresone Flomfare

**Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 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.

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.



### Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 800 000 (Prisantydning)

177 000 (Andel av fellesgjeld)

3 977 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 978 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 986 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 989 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

### Betalingsbetingelser

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

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

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

### Boligkjøperforsikring

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

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 21 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 4 200 Opplysninger fra forretningsfører
- 2 000 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 6 385 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 126 590

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav vederlag for markedspakke, kommunale opplysninger,

opplysninger fra forretningsfører, samt visning.

#### Oppdragsansvarlig

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

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

#### Salgsoppgavedato

31.03.2025

# 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 39 min

## Skoler

Vangen skule (1-7 kl.)	6 min
233 elever, 16 klasser	
0.5 km	
Gjernes skule (1-7 kl.)	3 min
136 elever, 12 klasser	
1.8 km	
Palmafossen skule (1-7 kl.)	3 min
174 elever, 12 klasser	
2.4 km	
Voss ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min
562 elever, 40 klasser	
0.8 km	
Voss gymnas	7 min
370 elever	
0.6 km	
Voss vidaregåande skule	5 min

## Ladepunkt for el-bil

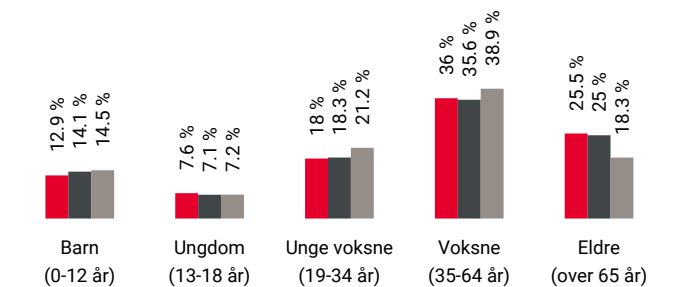
AMFI Voss	2 min
AMFI Voss	2 min

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
127 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	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km




## Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 81/100

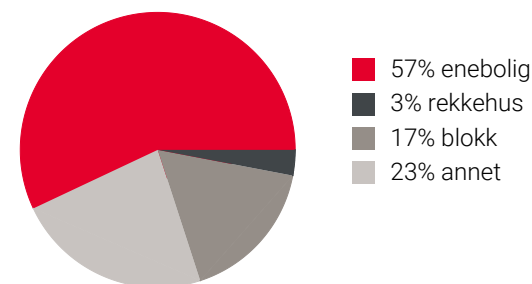
 **Støynivået**  
Lite støynivå 81/100

 **Gateparkering**  
Lett 80/100

## Sport

-  Voss vidaregående skule 5 min   
Aktivitetshall 0.5 km
-  Vangen skule 6 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»

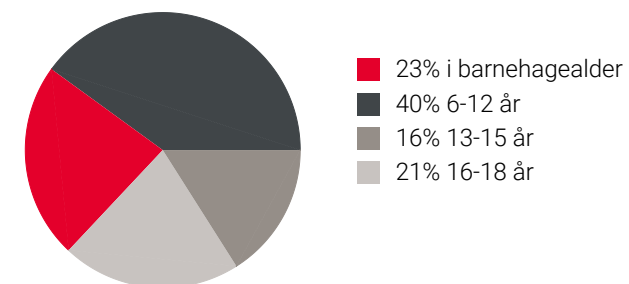
Sitat fra en lokalkjent



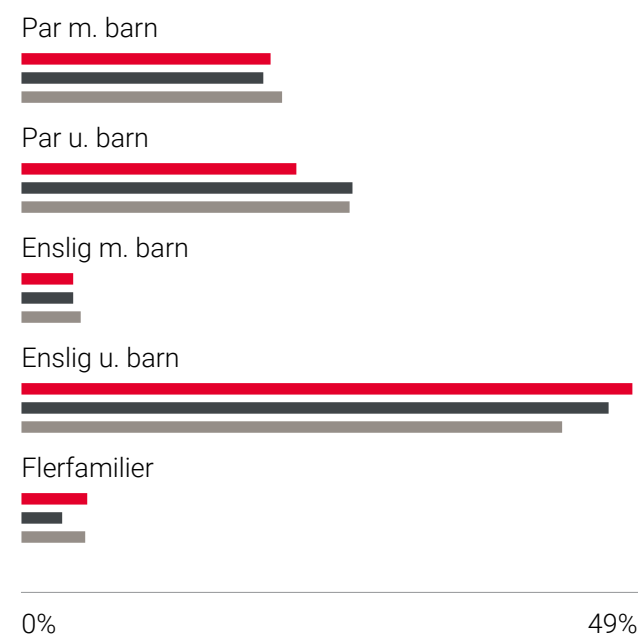
## Varer/Tjenester




-  AMFI Voss 2 min 
-  Apotek 1 Voss Amfi 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



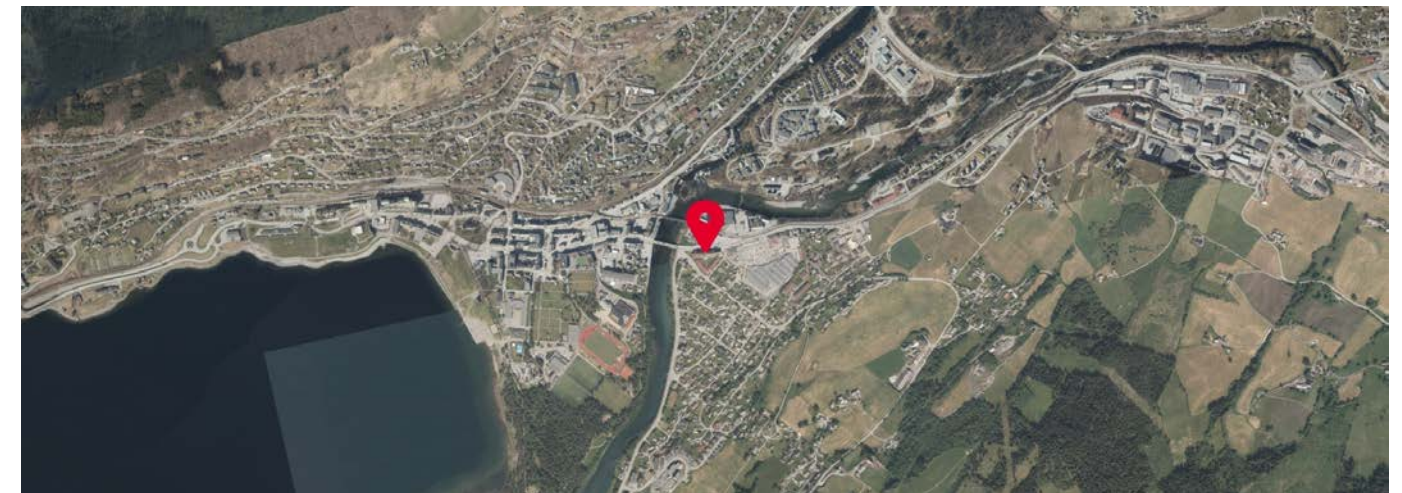
## Familiesammensetning



-  Haugamoen
-  Vossevangen
-  Norge

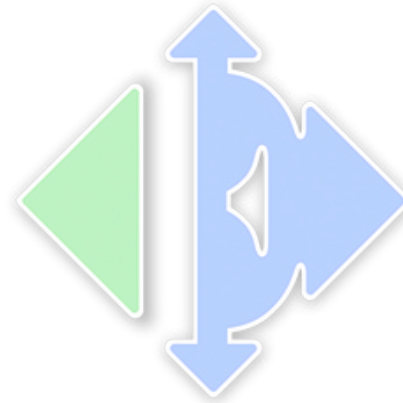
## Sivilstand

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





Leilegheit  
Hardangervegen 7  
5705 VOSS



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Bjørnar Helland**

Dato: 31/03/2025

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.com

**VERDIBYGG**<sup>AS</sup>  
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

#### OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

#### AVGRENSNING:

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

#### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

#### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

#### PIPER OG ILDSTEDER:

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

#### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:192, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Liv Tveit
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	305
Byggeår:	1999
Tomt:	2 422 m <sup>2</sup>
Kommune:	4621 Voss

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Arvid Tveit
Befaringsdato:	11.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

## OM TOMTEN:

Tomt: 2 422 m<sup>2</sup>.  
Flat tomt. Bakgård med flott beplanting, asfalterte gangstier og felles uteområde med sittegrupper. Kort avstand til Voss sentrum og kjøpesenter.

Propcloud syner at egedomen er plassert i:

- Gul (55-65 dB) og raud (over 65 dB) støysone frå Hardangervegen og Aad Gjelles gata.
- Aktsomhetsområder for flom.
- Gul (moderat til lav) radongass-sone. Fysisk måling inne inne i leiligheita vert anbefalt.
- Bustaden er plassert i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Gjer merkamheit i at tomtarealet på 2 422 m<sup>2</sup> ikkje tilhøyrrer leiligheita, men burettslaget.

## OM BYGGEMETODEN:

Leiligheit i tredje etg.  
Leiligheita er oppbygd som ei branncelle, med etasjeskille og veggar mot naboar i betong. Innvendige deleveggar og ytterveggar mot nord og sør er truleg oppført i lett bindingsvirke. Inv. overflater er slette. Listefrie overgangar i hjørner og overgangar mellom vindu - vegg og vegg - himling. Steniplate på utvendig fasade. Vindauger i to-lags isolerglass er montert i vegg. Terrasse på sørsida er i betong. Takoverbygd inngangsparti på nordsida.

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

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaringsdag, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år, og nokre av bygningsdelene har dirfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inn klima, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må påreknast.

Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor påreknast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av konstruksjon.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

## ANNET:

Oppvarming: - Golvvarme på bad. - Panelovnar i stova, soverom og på kjøkken.

## DOKUMENTKONTROLL:

Teikningar av konstruksjonen er ikkje framlagt. Kontroll av faktisk plan opp mot siste godkjente teikningar er difor ikkje utført.

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

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av 3-stav parkett på golv i stova, soverom mot sør (ved stova), gang og kjøkken. Belegg på resterande rom. Veggar er tapetiserte. Overflatebehandla betongdekke i himling. Gipshimling på bad. Andre overflater er også registrert.

Overflatene er fint behandla mtp. alder.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Leiligheita er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

## Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Hakk og riper.
- Skeivheiter i overflater.
- Open isolasjon i inv. bod. Finstøv frå isolasjon er uheldig mtp. inn klima og helse.

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

## FORMÅL MED ANALYSEN:

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

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

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar etter byggeår. Rekvirent opplyser at det ikkje er gjort arbeid utover normalt vedlikehald, og overflatebehandling av malte veggar.

## FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå meklar.



**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

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

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Leilegheit	76	0	0	7	72	4
Bod på samme plan	0	3	0	0	0	3
SUM BYGNING	76	3	0	7	72	7
SUM BRA	79					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

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

**Leilegheit:**

- Soverom mot sør (ved stova): 13,4 m<sup>2</sup>.
- Soverom mot nord (ved entre): 9,3 m<sup>2</sup>.
- Kjøkken: 9,9 m<sup>2</sup>.
- Bad: 7,3 m<sup>2</sup>.
- Stova: 19,4 m<sup>2</sup>.
- Entre: 3 m<sup>2</sup>.
- Inv. Bod: 3 m<sup>2</sup>.
- Gangareal: 7,8 m<sup>2</sup>.

Takhøgder er målt på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter/nivåforskjellar i overflatene kan ikkje utelukkast.

Takhøgde er målt til 2,42 meter. Himling på bad er senka ned til 2,18 meter takhøgde. Begrunnelse: Skjulte tekniske installasjonar i himling.

**BRA-e:**

Areal er målt med samme måte som for BRA-i.

- Utvendig bod på samme plan: 3,3 m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

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

**Terrasse- og balkongareal (TBA):**

- Sørvendt balkong på 7,2 m<sup>2</sup>. Arealet er overbyggt.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****ETASJESKILLE:**

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

**LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:**

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

Dokumentasjonen må inkludere:

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

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

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

**VEDLIKEHALDSPLIKT:**

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

Forklart i enkle trekk har andelseigar vedlikeholdsplikt på det som tilhører andelen i burettslaget, samt vindauger og dører. Burettslaget har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Andelseigar har vedlikeholdsplikt på røyrg og ledningar fram til felles røyrg og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i burettslaget for utfyllande informasjon om vedlikeholdsplikt for kvar enkelt andelseigar.

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

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

Arvid Tveit



**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Bjørnar Helland**

Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstmann med tilhørende godkjenninger. Erfaring fra byggebransjen innen utføring, prosjektering, kontroll og byggeleing.

Underteikna utfører tenester som omfattar alt frå verdi- og lånetakst, tilstandsanalyse, byggelånskontroll, uavhengig kontroll og andre byggetekniske tenester.

31/03/2025



Bjørnar Helland

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

Badet har våtromsbelegg på golv og sokkel. Tapet på veggar. Slettbehandla himling i gips. Ventilasjon: Avtrekk i himling frå felles avtrekksanlegg. Styrke på avtrekk vert styrt frå kjøkkenventilator (Villavent). Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad til soverom hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørking av vassdamp.

Overflatene er fine ift. alder. Badets tettesjikt bør uansett oppgraderast. Syner til pnkt. 1.1.3 for nærare utgreiing.

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

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Strerkt lokalfall i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles. Flate parti i og utanfor dusjsone er registrert. Frå sluk til topp belegg ved dørterklar er det målt 2,4 og 2,7 cm høgdeforskjel. Drenering frå fordelerskap har fall mot dør, og ikkje mot sluk slik det skal. Skinne for dusjdører er montert på golv, og hindrer ein lekkasje i å kunna renna mot sluk. Montering av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap vert anbefalt. Automatisk lekkasjestopper stenger vasstilførsel om ein lekkasje skulle oppstå, og hindrer meirskadar i konstruksjonen. Riper og misfargar er observert i våtromsbelegget.

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

Tettesjikt: Våtromsbelegg på golv. Ukjent tapetype på vegg. Våtromsbelegget er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i nedre del av dusjhjørna då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart observert ved visuell kontroll inne i vegg på befaringsdagen. Veggen er oppført i stål, og fuktmåling er difor ikkje mogleg å utføra.

Membran er ikkje ført tilstrekkelig opp ved dør. Opning rundt rørgjennomføring under servant (avløp). Området er definert som våtsone, og avviket bør difor utbetrast. Tettesjiktet er 26 år og har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Ein økt bruk av våtrommet kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder.

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

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken og vanninstallasjon frå byggeår.

Profilerte frontar. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Fliser på vegg. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri via felles avtrekksanlegg (Villavent).

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

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Det er ikkje observert avvik som overgår normal bruksslitasje. Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Mindre avvik:

- Sprekker i flisfuger på vegg.

- Silikonfug manglar i overgang mellom benkeplate og yttervegg.



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

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av 3-stav parkett på golv i stova, soverom mot sør (ved stova), gang og kjøkken. Belegg på resterande rom. Veggar er tapetiserte. Overflatebehandla betongdekke i himling. Gipshimling på bad. Andre overflater er også registrert. Overflatene er fint behandla mtp. alder.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Leilegheita er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

**Merknader:**

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Hakk og riper.
- Skeivheiter i overflater.
- Open isolasjon i inv. bod. Finstøv frå isolasjon er uheldig mtp. inneklima og helse.

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

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

Vindauger og terrassedør med to-lags isolerglass. Prod. år: 1998. Ventilrister i vindauger. Ytterdør med kikkehøle.

Ytterdør og terrassedør er overbygd, og står difor godt rusta mot yttre påkjenningar. Utvendige beslag er nytta der det er nødvendig.

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

Misfargar. Inntørka fukt skjolder på innvendige foringar. Punktvisse hakk/avskalling og sår i overflater. Ytterdøra si utvendige side er falma. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger og dører like tette og energieffektive som før. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikkje påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrasse- og balkongareal (TBA):

- Sørvendt balkong på 7,2 m<sup>2</sup>. Arealet er overbygd.

Balkongen er oppført i betong. Plastfliser er lagt mot betong. Rekkverkshøgde og utforming tilfredstiller dagens krav til fallsikring.

Balkongen er oppført med feil fallforhold (motfall på 1:100 i retning dør). Avviket fører til vannansamling ved dørterskel.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra

**VASSRØYR:**

Vatn vert fordelt til vassinstallasjonar via ein kombinasjon av innebygd kobbernett og Sani-pex/røyr i røyr system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatt til badegolv med sluk som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold). Vassinntak og stoppekran er observert bak inspeksjonsluka i inv. bod. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

**AVLØP:**

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

Anlegget er frå byggeår, og har ei begrensa rest-levetid jfr. Sintef byggforsk. Trykkslag i vasstilførselar ved tapping tyder på manglande klamring av røyrrer. Drenering frå fordelerskap har fall mot badedør, og ikkje mot sluk slik det skal. Montering av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap vert anbefalt. Automatisk lekkasjestopper stenger vasstilførsel om ein lekkasje skulle oppstå, og hindrar meirskadar i konstruksjonen.

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

Det er ikkje påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Oso bereder på 116 liter og 2 kW effekt er plassert i kjøkkenskrog. Prod. år: 1999.

Det er innført krav om fast straumtilkopling på alle varmtvannstankar monterte etter 2014. Kravet er der for å hindra brann. Varmtvannstanken i dette tilfellet er truleg tilkopla vanleg støpsel. Tanken har ikkje tilfredstillande lekkasjesikring ift. dagens regelverk. Installering av automatisk lekkasjestopper vert anbefalt. Fast straumtilkopling og lekkasjesikring av varmtvannsberedere var ikkje eit krav i 1999, og dei nye krava har ikkje tilbakeverkande kraft. Det bør uansett opplysast om ved eigarskifte. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårleg vasskvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid.

**Merknader:****TG 2** 6.3 Ventilasjon

Avtrekk på bad, kjøkken og inv. bod med styring frå kjøkkenventilator. Dette skapar undertrykk i leiligheita, og ny frisk luft strøymer inn frå ventilator i vindauger og enkelte veggventilator.

Undertrykk/vakum i leiligheita er registrert ved opning av vindauger og dører. Dette tyder på at antallet ventilator ut til det fri ikkje er nok ift. avtrekkskapasiteten. Antallet ventilator kan med fordel utvidast. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilator i innveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårleg inneklima og økt energibruk for mekanisk avtrekk er ein konsekvens av funna som er gjort.

**Merknader:**

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1999

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringer o.l. Antall kursar stemmer med antallet i kursforsteiknelsen.

**Merknad:**

- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Lause ledningar på soverom. Rekvirent opplyser at dette skal utbetrast av autorisert person før eigarskifte.
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar. Rekvirent opplyser at dette skal utbetrast av autorisert person før eigarskifte.
- Rekvirent har ingen kjenskap til korleis anlegget fungerer i dagleg bruk. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alle anlegg montert etter 1999.

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

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

**Merknader:****Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

**Tilleggsopplysninger:**

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld:

"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

**BRANN:****Røykvarsler:**

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

**Slukkeutstyr:**

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

I denne bustaden er det:

- Røykvarsler i to soverom og gang.
- Brannslange tilkople vatn i kjøkkenskrog.

**PREMISS:**

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudd befarung av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt egenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.



## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Strekt lokalfall i området rundt sluk. Svakt fall på golvet elles. Flate parti i og utanfor dusjsone er registrert. Frå sluk til topp belegg ved dørterklar er det målt 2,4 og 2,7 cm høgdeforskjel. Drenering frå fordelerskap har fall mot dør, og ikkje mot sluk slik det skal. Skinne for dusjdører er montert på golv, og hindrer ein lekkasje i å kunna renna mot sluk. Montering av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap vert anbefalt. Automatisk lekkasjestopper stenger vasstiltførsel om ein lekkasje skulle oppstå, og hindrer meirskadar i konstruksjonen. Riper og misfargar er observert i våtromsbelegget.

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er ikkje ført tilstrekkelig opp ved dør. Opning rundt røyrgjennomføring under servant (avløp). Området er definert som våtsone, og avviket bør difor utbetrast. Tettesjiktet er 26 år og har ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk. Ein økt bruk av våtrommet kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder.

## 3.1 Andre rom

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Leilegheita er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Bruks- og slitasjemerker. - Hakk og riper. - Skeivheiter i overflater. - Open isolasjon i inv. bod. Finstøv frå isolasjon er uheldig mtp. inneklima og helse.

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

## 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Misfargar. Inntørka fuktkskjolder på innvendige foringar. Punktvisse hakk/avskalling og sår i overflater. Ytterdøra si utvendige side er falma. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger og dører like tette og energieffektive som før. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold.

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er oppført med feil fallforhold (motfall på 1:100 i retning dør). Avviket fører til vannansamling ved dørterskel.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Anlegget er frå byggeår, og har ei begrensa rest-levetid jfr. Sintef byggforsk. Trykkslag i vasstiltførselar ved tapping tyder på manglande klamring av røyryr. Drenering frå fordelerskap har fall mot badedør, og ikkje mot sluk slik det skal. Montering av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap vert anbefalt. Automatisk lekkasjestopper stenger vasstiltførsel om ein lekkasje skulle oppstå, og hindrar meirskadar i konstruksjonen.

## 6.2 Varmtvannsbereder

Det er innført krav om fast straumtilkopling på alle varmtvannstankar montert etter 2014. Kravet er der for å hindra brann. Varmtvannstanken i dette tilfellet er truleg tilkopla vanleg støpsel. Tanken har ikkje tilfredstillande lekkasjesikring ift. dagens regelverk. Installering av automatisk lekkasjestopper vert anbefalt. Fast straumtilkopling og lekkasjesikring av varmtvannsberedere var ikkje eit krav i 1999, og dei nye krava har ikkje tilbakeverkande kraft. Det bør uansett opplystast om ved eigarskifte. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vasskvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid.

## 6.3 Ventilasjon

Undertrykk/vakum i leiligheita er registrert ved opning av vindauger og dører. Dette tyder på at antallet ventilar ut til det fri ikkje er nok ift. avtrekkskapasiteten. Antallet ventilar kan med fordel utvidast. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklima og økt energibruk for mekanisk avtrekk er ein konsekvens av funna som er gjort.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507250023	
Selger 1 navn	
Arvid Tveit	
Gateadresse	
Hardangervegen 7	
Poststed	Postnr
VOSS	5705
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Liv Tveit
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Arvid Tveit
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1507250023

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arvid Tveit	74db7a5ea5f559fbe1f5936a 6a139d7e90a7e43a	10.03.2025 20:17:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507250023

Document reference: 1507250023

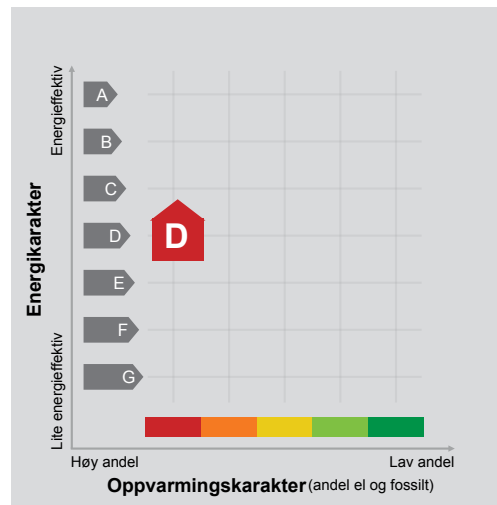
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# ENERGIATTEST



Adresse	Hardangervegen 7
Postnummer	5705
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	18915448
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-99171
Dato	28.03.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. 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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Tiltak utendørs**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1999
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	76
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

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

#### Tiltak 4: Montere 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 9: 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 10: 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 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. Montér 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: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 18: 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.



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6164  
Bjørgatun Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Bjørgatun Borettslag

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 2024 kl. 13:00, 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 vedtekter § 2-1 (3)
8. Endring av vedtekter § 2-1 (4)
9. Endring av vedtekter § 2-1 (5)
10. Valgkomite
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Bjørgatun Borettslag



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Thomas Tonheim er foreslått

---

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

Som fører av protokollen ble Thomas Tonheim foreslått. Som protokollvitne ble Gerd Nesheim Hovda foreslått.

---

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 årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. Årsrapport 2023.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 vedtekter § 2-1 (3)

Forslag fremmet av:

Marianne Riber

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter § 2-1 (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*

*Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.*

Forslag til endring:

§ 2-1 (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

Resten av teksten blir tatt ut av vedtektene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet stemmer for forslaget

Sak 8

### Endring av vedtekter § 2-1 (4)

Forslag fremmet av:

Marianne Riber

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

*§ 2-1-4 I tillegg har Voss kommune rett til å eiga inntil tjue prosent av andelene.*

Ynskjer at det blir tatt ut av vedtektene, då det i punkt 2-1-3 står:

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet stemmer for forslaget

5 av 25

Sak 9

### Endring av vedtekter § 2-1 (5)

Forslag fremmet av:

Marianne Riber

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

*§ 2-1 (5) Boligene skal forbeholdes personer som er 50 år eller eldre, funksjonshemming, funksjonsnedsetting eller har behov for omsorg.*

Forslag til endring:

§ 2-1 (5) Boligene skal forbeholdes personer som er 50 år eller eldre.

Forslag til vedtak

Årsmøtet stemmer for forslaget

Sak 10

### Valgkomite

Forslag fremmet av:

Inger Torhild Bye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Me må velge ein valgkomite, slik at alle veit kven som har den rollen. Komiteen bør vera 2 personer, og få mandat frå årsmøte til å finna folk som skal sitja i styret.

Forslag til vedtak

Velge ein valgkomite på 2 personer for 2 år i gongen.

Sak 11

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

6 av 25



Følgende stiller til valg som styreleder:

- Solveig Bu Lund

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Borge Ukvitne
- Marianne Riber

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johannes Seim

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

---

Sak 12

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene 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

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Solveig Bu Lund	Hardangervegen 7
Styremedlem	Agnar Amundsen	Hardangervegen 7
Styremedlem	Gunnhild Britt Tøn	Hardangervegen 7
Styremedlem	Astrid Ukvitne	Hardangervegen 7
Varamedlem	Magnar Lie	Hardangervegen 7

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [styret@bjorgatun.no](mailto:styret@bjorgatun.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Bjørgatun Borettslag

Borettslaget består av 39 andelseiligheter.

Bjørgatun Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979206933, og ligger i VOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

192 44

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bjørgatun Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

### Styrets arbeid

Styret for Bjørgatun Borettslag har hatt 8 styremøter i 2023.

Styrets arbeid dette året har blant annet vært og fått fullført arbeidet med maling av lister utvendig rundt vinduer.

Utvendig hagearbeid har blitt fullført av gartner Nygård. Stell av potentillahekken og planta inn nye busker der det har vært manglet. Spireahekken er også blitt klippet.

Alle avløpsrør i bygget har blitt spylt.

Garasjeanlegget har blitt vasket og parkeringsfelt har blitt markert opp.

Det har vært tyveri fra Borgstova.

Brannalarmsentralen har blitt skiftet til nytt opplegg. Kostnaden blir dekket av midler fra bevar kontoen.

Fullføringen av utvendig maling vil bli gjort til våren. Kostnaden der blir også dekket av midler fra bevar kontoen.

Styret vil jobbe videre med prosjekter som etter hvert vil tvinge seg frem og som vil være lovpålagte, samt generelt vedlikehold av borettslaget både innvendig og utvendig.

Styret vil at Bjørgatun Borettslag skal framstå som et veldrevet borettslag. Styret vil at alle bidrar til et trivelig og tiltalende miljø både ute og inne.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

#### Vesentlig avvik

Kommunale avgifter er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at i 2019 vart det gjort en endring der Bjørgatun og Haugatun fikk kvar sine målarar .Så i 2019 vart det berre stipulert. Året 2020 vart berre 1 målar avlest, det same i 2021. 1 målar avlest og 2022 vart 2 målarar avlest. Så det er etterslep vi betalte i 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter på lån.

#### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

#### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 975 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i VOSS kommune

Styret har budsjettet med 698 500 for kommunale avgifter for 2024.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørgatun Burettslag.

### Lån

Bjørgatun Burettslag har lån i Husbanken og Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettet til 69 500,- Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Bjørgatun Burettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Bjørgatun Burettslag** som viser et overskudd på kr 964 816. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

*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.

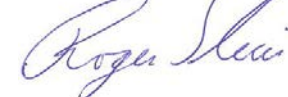
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

*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 08. mars 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire  
 Statsautorisert revisor

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>599 331</b>	<b>338 346</b>	<b>599 331</b>	<b>1 065 510</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		964 816	499 094	806 700	1 072 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-893 292	-976 123	-973 000	-890 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-392 941	-211 609	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-112 403	-50 387	0	0
Uttak øremerk. bankkto		900 000	1 000 010	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>466 180</b>	<b>260 985</b>	<b>-166 300</b>	<b>182 700</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 065 510</b>	<b>599 331</b>	<b>433 031</b>	<b>1 248 210</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 464 323	1 014 701		
Kortsiktig gjeld		-398 813	-415 370		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 065 510</b>	<b>599 331</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 001 825	977 952	998 316	1 007 160
Innkrevde felleskostnader	2	2 036 139	1 864 250	2 021 684	2 354 840
Ladeinntekter EL-bil		7 785	9 648	15 000	20 000
Andre inntekter	3	22 700	36 287	15 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 068 449</b>	<b>2 888 137</b>	<b>3 050 000</b>	<b>3 402 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-68 297	-67 612	-55 000	-63 500
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 294	-6 964	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-65 190	-62 680	-66 000	-69 500
Konsulenthonorar	7	-26 688	-21 748	-20 000	-25 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-7 800	-7 800
Drift og vedlikehold	8	-659 932	-1 186 846	-770 000	-975 000
Forsikringer		-91 794	-82 909	-92 000	-99 500
Kommunale avgifter	9	-844 145	-442 428	-455 000	-698 500
Energi/fyring		-114 536	-131 301	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-270 810	-210 764	-215 000	283 000
Andre driftskostnader	10	-180 505	-261 251	-231 500	-243 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 406 991</b>	<b>-2 552 302</b>	<b>-2 115 300</b>	<b>-2 102 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		661 458	335 835	934 700	1 299 700
Innbetalt andel fellesgjeld		392 941	211 609	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 054 399</b>	<b>547 444</b>	<b>934 700</b>	<b>1 299 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	119 723	51 333	0	0
Finanskostnader	12	-209 306	-99 683	-128 000	-227 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-89 583</b>	<b>-48 350</b>	<b>-128 000</b>	<b>-227 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>964 816</b>	<b>499 094</b>	<b>806 700</b>	<b>1 072 700</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		964 816	0		
Til annen egenkapital		0	499 094		

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	40 642 764	40 642 764
Tomt		3 506 092	3 506 092
Øremerkede bankinnskudd	22	2 696 857	3 485 433
Miljøbankkonto, øremerket		49 201	31 496
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>46 894 914</b>	<b>47 665 785</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		249	1 058
Andre kortsiktige fordringer	14	10 009	26 725
Driftskonto OBOS-banken		501 426	935 177
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	6 156
Sparekonto OBOS-banken		2 121	2 065
Innestående i andre banker		950 449	43 520
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 464 323</b>	<b>1 014 701</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 359 237</b>	<b>48 680 486</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Opptjent egenkapital	15	29 598 683	28 633 867
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>29 602 583</b>	<b>28 637 767</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 799 268	7 085 501
Borettsinnskudd	17	12 510 488	12 510 488
Avsetning bomiljøtiltak	18	48 085	31 359
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 357 841</b>	<b>19 627 348</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		93 604	106 326
Skyldige offentlige avgifter	19	903	9 418
Påløpte renter		56 051	29 584

Påløpte avdrag		195 848	219 177
Annen kortsiktig gjeld	20	52 406	50 865
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>398 813</b>	<b>415 370</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 359 237</b>	<b>48 680 486</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	38 490 000	38 490 000
Garantiansvar		0	0

Voss, 28.02.2024  
Styret i Bjørgatun Borettslag

Solveig Bu Lund /s      Agnar Amudsen /s      Gunnhild Britt Tøn /s      Astrid Ukvitne /s

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### INNTEKTER

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 andelseierne side inntektføres 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	1 611 467
Voss Fiber	214 812
Garasje	149 800
Lån	116 312
Avregning finanslån	-15 599
Kapitalkostnader på IN-lån	1 002 090
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-265
Overført til kapitalkostnader	-1 001 825

<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 076 792</b>
--------------------------------------	------------------

##### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-40 653
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 036 139</b>

#### NOTE: 3

##### ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	3 430
Nøkler	1 160
P-plass	350
Parkering	160
Portåpner	1 500
Utleie	16 100

<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>22 700</b>
----------------------------	---------------

#### NOTE: 4

##### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-44 800
Påløpte feriepenger	-6 406
Arbeidsgiveravgift	-17 091

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-68 297</b>
------------------------------	----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 988, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 294.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 688
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-26 688</b>
-----------------------------	----------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-445 006
Drift/vedlikehold VVS	-28 487
Drift/vedlikehold elektro	-23 791
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 468
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 837
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 658
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 979
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 432
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 274
Egenandel forsikring	-10 000

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-659 932</b>
---------------------------------	-----------------

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

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

Eiendomsskatt	-163 558
Vann- og avløpsavgift	-541 800
Renovasjonsavgift	-138 788

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-844 145</b>
-------------------------------	-----------------

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

Diverse leiekostnader/leasing	-410
Telefon-/kontormaskiner	-3 912
Driftsmateriell	-8 067
Lyspærer og sikringer	-6 522
Vaktmestertjenester	-12 097
Vakthold	-5 434

Renhold ved firmaer	-90 058
Snørydding	-13 456
Andre fremmede tjenester	-9 271
Kontor- og datarekvisita	-6 573
Trykksaker	-1 499
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 988
Andre kontorkostnader	-5 612
Telefon, annet	-4 533
Porto	-344
Bank- og kortgebyr	-2 520
Velferdskostnader	-6 711

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-180 505</b>
----------------------------------	-----------------

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

Renter av øremerkede midler	111 424
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 045
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 035
Renter bank	5 219

<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>119 723</b>
----------------------------	----------------

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-12 929
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-196 377

<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-209 306</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1997	38 621 753
Tilgang 2000	2 021 011

<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>40 642 764</b>
----------------------	-------------------

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****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for tillitsvalgte	9 024
Innkrevd etterslep på finansiell (kat. 140)	985

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 009</b>
---	---------------

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	28 905 552
Egenkapital fra IN tidligere år	2 030 515
Egenkapital fra IN 2023	392 941
Reduksjon EK fra IN	-1 730 325
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>29 598 683</b>

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,64 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-4 450 000
Nedbetalt tidligere	4 196 283
Nedbetalt i år	87 844
	-165 873

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,854 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2000	-22 120 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 257 701
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	805 448
Nedbetalt tidligere, IN	2 030 515
Nedbetalt i år, IN	392 941
	-5 633 395

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-5 799 268**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-12 510 488
------------------	-------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-12 510 488**

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-48 085
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-48 085**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-903
----------------------------	------

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-903**

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 406
Midlertidig deposita	-46 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-52 406</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 510 488
Pantelån	5 799 268
Påløpte avdrag	195 848
Beregnete IN-forpliktelser	693 131
<b>TOTALT</b>	<b>19 198 735</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 642 764
	3 506 092
<b>TOTALT</b>	<b>44 148 856</b>

**NOTE: 22****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601510. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 6164 Selskapsnavn: Bjørgatun Borettslag

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 Borettslag

---

Møtedato: 10.04.2024

Møtetidspunkt: 13:00

Møtested: Borgstova

Til stede: 27 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 29 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Thomas Tonheim

Møtet ble åpnet av Agnar Amundsen

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Thomas Tonheim foreslått.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

#### 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: Enstemmig vedtatt**

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

Som fører av protokoll ble Thomas Tonheim foreslått. Som protokollvitne ble

Gerd Nesheim Hovda

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

---

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

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

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

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

---

### 6. 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.



### 7. Endring av vedtekter § 2-1 (3)

Saksframstilling:

Dagens vedtekter § 2-1 (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*

*Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.*

Forslag til endring:

§ 2-1 (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

Resten av teksten blir tatt ut av vedtektene.

Forslag til vedtak: § 2-1 (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

Resten av teksten blir tatt ut av vedtektene.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

### 8. Endring av vedtekter § 2-1 (4)

Saksframstilling: *§ 2-1-4 I tillegg har Voss kommune rett til å eiga inntil tjue prosent av andelene.*

Ønsker at det blir tatt ut av vedtektene, då det i punkt 2-1-3 står:

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

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

### 9. Endring av vedtekter § 2-1 (5)

Saksframstilling: *§ 2-1 (5) Boligene skal forbeholdes personer som er 50 år eller eldre, funksjonshemming, funksjonsnedsetting eller har behov for omsorg.*

Forslag til endring:

§ 2-1 (5) Boligene skal forbeholdes personer som er 50 år eller eldre.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

### 10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Solveig Bu Lund foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

B Som styremedlem for 2 år, ble Marianne Riber foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

C 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 Inger Torhild Bye

**Vedtak: Godkjent**

### 11.

Som representant(er) i valgkomitéen for 2 år, ble Inger Torhild Bye, Magnar Lie foreslått

**Vedtak: Godkjent**

**\*Hele styret minus nyvalgte Marianne Riber og Johannes Seim trakk seg like etter valget var gjennomført på årsmøtet.**

Møtet ble hevet kl.: 13:55. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Thomas Tonheim /s

Fører av protokollen

Navn: Thomas Tonheim /s

Protokollvitne 1

Navn: Gerd Nesheim Hovda /s



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 6164  
Bjørgatun Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Bjørgatun Borettslag

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:

17. april 2024 kl. 16:30, 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Bjørgatun Borettslag



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Tonheim er valgt.

---

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

## Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.

Dersom et styremedlem som ikke er på valg blir valgt som styreleder må det også velges et nytt styremedlem.

Endring av varighet på verv kan bli gjort om på årsmøtet.

Innstilling av nytt styre vil bli levert ut på årsmøtet.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

---

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

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: \_\_\_\_\_



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.



## 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 (boretts) 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) Nekter 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. Boret 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 brukerens forhold 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting 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.



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 pantessikkerhet**

### **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.

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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 besluttet 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  
Bjørgatun Burettslag

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

**Låsing:** Ytterdører er låste heile døgeret.

**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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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



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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Hardangervegen 7  
5705 VOSS

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre