

aktiv.





Eiendomsmegler | Fagansvarlig

Kristina Ringheim

Mobil 986 03 164
E-post kristina.ringheim@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 578 914,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 680 264,-
Felleskostn.: Kr 8 589,-
Selger: Steinar Hansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 64/70 kvm
Tomtstr.: 7093.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 89, bnr. 47
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1507250085

Pen 3-roms leilighet med
sentrumsnær beliggenhet |
Parkering i carport | Ingen dok.
avgift.

Her får du en lettstelt leilighet med kort avstand til alle sentrumsfunksjoner, men også til fine tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Storåsen er et eldorado for store og små, både for fotturer, stisykling og lek. Dagligvarebutikker finner man både i Voss sentrum, på Palmafossen og i Skulestadmo - alle innenfor en 5 minutters kjøretur.

Leiligheten ligger i første etasje, noe som gjør at man har tilgang til et romslig uteområde med både plen og terrasse, samt direkte tilkomst til bod og carport fra hage. Leiligheten ble bygget i 2006, men fremstår som godt vedlikeholdt. Noe normal bruks- og aldersslitasje må man regne med. Innvendig så består leiligheten av entré, stue, kjøkken, bad, og to soverom.



Innhold

Velkommen2
Plantegning20
Om eiendommen24
Tilstandsrapport38
Egenerklæring53
Energiattest58
Nabolagsprofil64
Kart67
Vedtekter68
Husordensregler75
Årsberetning76
Ferdigattest99
Tegninger 103
Forbrukerinformasjon 111
Budskjema 112

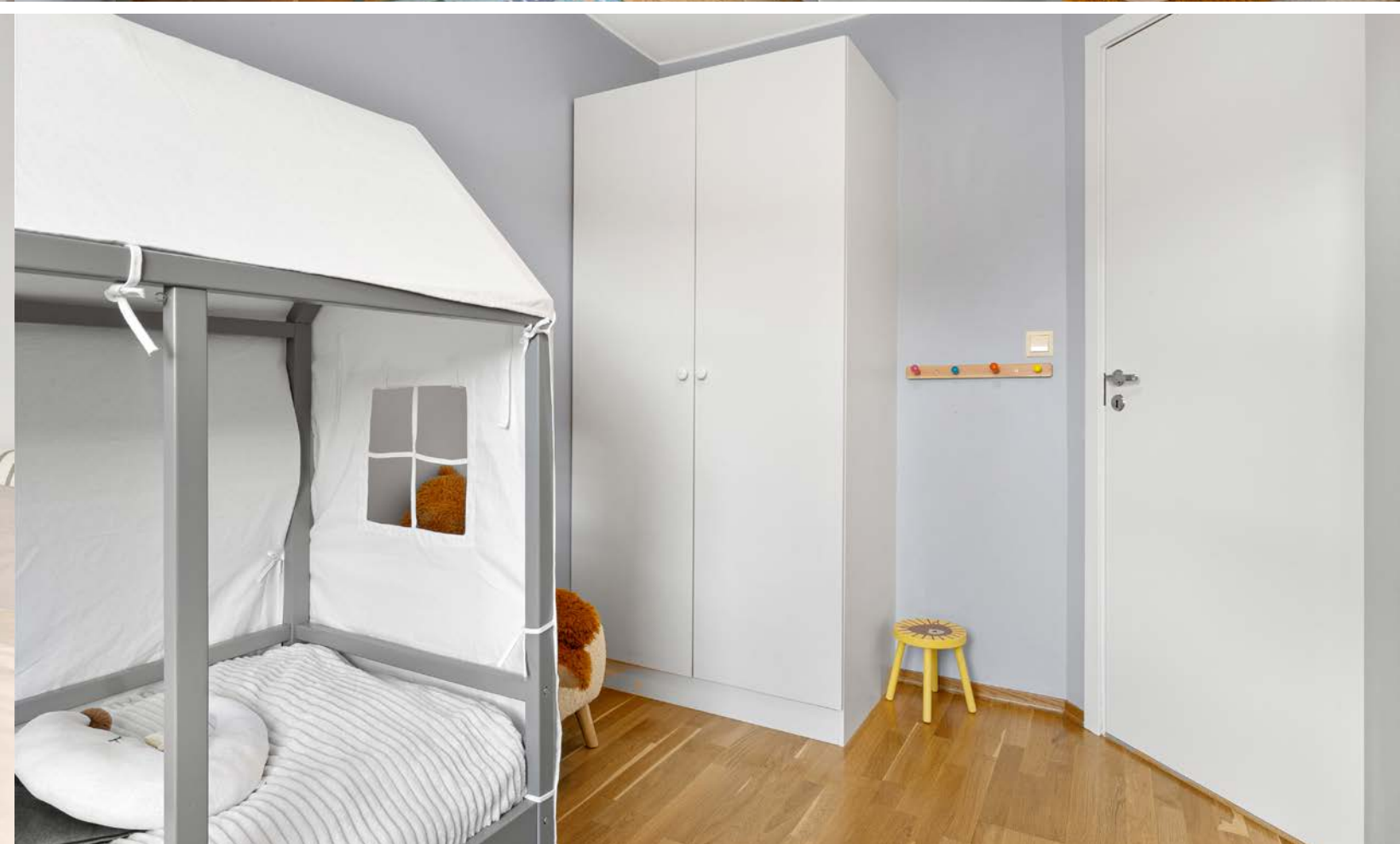




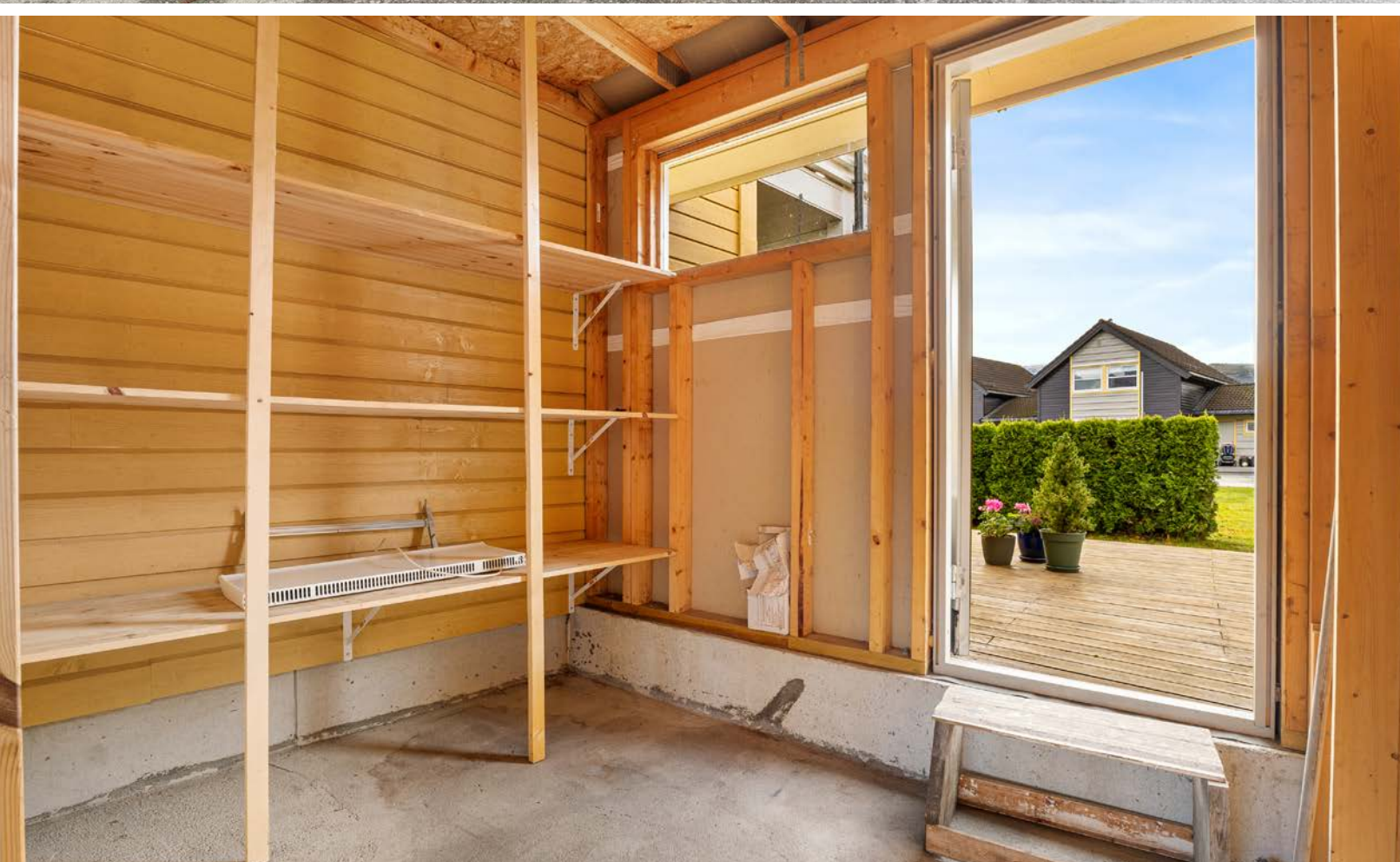












Plantegning

Leilighet



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 70 m²
TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 64 m² To soverom på 6 og, 2 m2.
stue og kjøkken: 27 m2.
bad: 5 m2.
gang:, 3 m2.
entre: og 1 m2.
innvendig bod: 3 m2.
BRA-e: 6 m² Bod med utvendig tilkomst: og 8 m2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
29 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er brukt som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Det er opplyst at utvendig bod hører til leiligheten. Dokumentasjon er ikke framlagt, men opplysningene gitt på befaringsdagen blir reknet som korrekte fra undertegnet si side. Bodarealet er derfor tatt med i arealberekningen.

Tomtetype

Felles, eiet

Tomtestørrelse

7093.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget. Flat tomt med asfalterte gangstier og veier, og videre opparbeidet med grøntareal og diverse beplanting. Lekeplass i felles hage. Utenfor leiligheten er det en stor platting og noe plenareal som er innrammet med hekk, og som i utgangspunktet tilhører borettslaget. Selger opplyser om at denne delen av hagen har de kunne bruke helt privat.

Propcloud.no viser at eiendommen ligger i:

- Grå sone (Usikre områder) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden blir anbefalt. Radon er en radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikke synlig. Den eneste måten å oppdage radon på er ved måling.
- Boligen er plassert i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon hentet fra NVE sine landsdekkende aktsomhetskart. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.
Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Tvildemoen har gjennom årene utviklet seg til å bli et svært ettertraktet område, med et variert utvalg av leiligheter, rekkehus og eneboliger. Beliggenheten er svært sentral, med gangavstand til Voss sentrum, barnehager, skoler, flere arbeidsplasser og flotte tur- og rekreasjonsområder – noe som gjør området spesielt populært for både familier og unge voksne.

Til Vangen tar det kun 10–15 minutter å gå. Her finner du et rikt utvalg av butikker som tilbyr det meste man trenger i hverdagen. I tillegg byr sentrum på en rekke hyggelige kaféer og restauranter med god mat og drikke i trivelige omgivelser. I Voss sentrum finner man ikke bare ulike service- og tjenestetilbud, men også flotte rekreasjonsmuligheter ved Prestegardsmoen og Vangsvatnet. Her har man både turløype, bademuligheter og aktivitetspark for både store og små. Her ligger også utebassenget som er populært på sommeren, og ikke langt unna finner man Vossabadet som er et innendørs bassenganlegg.

Voss er kjent for sine mange kulturelle arrangementer. Blant de mest kjente er Ekstremsportveko, Vossa Jazz og Osafestivalen. I tillegg holdes det jevnlig konserter og kulturelle innslag på ulike kulturarenaer. Bibliotek og kino finner man på Voss kulturhus.

I enden av sentrum finner du Voss sitt knutepunkt, med gode bussforbindelser, Bergensbanen til både Oslo og Bergen, og ikke minst Voss Gondol. Gondolen tar deg til toppen av Hanguren på under ti minutter – hele 820 meter over havet – med fantastisk utsikt og turstier om sommeren. Vinterstid byr Voss Resort på 40 kilometer med preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og

flotte offpiste-muligheter. Langrennsentusiaster finner 18 kilometer med oppkjørte løyper. Her er det utfordringer for både nybegynnere og erfarne. Hangurstoppen Restaurant holder åpent store deler av året, og om vinteren arrangeres stemningsfull afterski i helgene.

For deg som er glad i friluftsliv, finnes det flotte turmuligheter rett i nærheten. Tvildesåsen byr på stier for både fotturer og sykkelturner, mens Bømoen har lysløyper og godt tilrettelagte joggeruter. Nede langs elven Vosso finner du idylliske badeplasser som frister på varme sommerdager. Og for dem som liker å kjenne vinden under vingene, ligger vindtunnelen Voss Vind kun få minutters gange unna.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av andre boliger, næring, barnehage og brannstasjon.

Skolekrets

Vangen

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med ringmur av betong, isolert og påmontert Steniplater. Ytterveggene er oppført i lett bindingsverk med

gipsplater på kald side av vegglivet. Liggende dobbeltfalset trekledning på fasade.
Gulvkonstruksjonen består av betongplate på mark, som man regner med er isolert mot underliggende drenerande massar.
Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med betongtakstein.
Aluminiumsrenner leder overflatevann fra taket og ned til terreng.
Vinduer med to-lags isolerglass og ventil i karm. Beslag er montert der det er nødvendig for å sikre overgang mellom vegg og vinduer mot lekkasje. Balkongen er bygget opp som et tradisjonelt bjelkelag i impregnert treverk. Bjelkelaget er forankret til veggliv og hviler på drager som er understøttet av søyler i front. Terrassebord er lagt med tilfredsstillende mellomrom for drenering av overflatevann.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom - Bad - Overflate vegger og himling
Avvik:
- Silikonfug dekker ikke fliskutt i dusjhjørne.
- Krakkelering/sprekker i fug mellom fliser.
- Misfargede fuger.

Våtrom - Bad - Overflate gulv
Avvik:
- Fallforholdet tilfredstiller ikke kravene som var gjeldende for byggeåret.
- Avskallet/manglende fug mellom enkelte fliser.
- Silikonfug mangler vedheft til underlaget i enkelte områder.

Våtrom - Bad - Membran, tettesjiktet og sluk
Avvik:
- Vanninntaket punkterer membran innenfor

rommets våtsoner.
- Tettesjiktet er 19 år, og har en usikker gjenværende restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.

Kjøkken
Avvik:
- Avskallet overflatebehandling på enkelte fronter.
- Hakk i gulv. Bruksmerker på kjøkken.
- Inntørkede fuktskjolder på gulv under kjøkkenskrog (bak sokkel). Ingen utslag ved fuktmåling.

Balkonger, verandaer og lignende
Avvik:
- Vedlikeholdsmangel. Terrassebordene er sleipe og oppsprukne.
- Beslag mangler i overgang mellom terrassebord og vegg.

VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør
Avvik:
- Stoppekran mangler merking.
- Fordelarskap mangler merking av rør og oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike tappepunktene.

VVS - Varmtvannsbereder
Avvik:
- Berederen har en usikker gjenværende rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk.

VVS - Ventilasjon
Avvik:
- Dører til soverom har profilerte dørterskler, noe som hindrer fri luftveksling mellom rom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2008.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Voss VVS AS
Beskrivelse: Byttet dusjdører da de forrige knuste.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: Har ved et par tilfeller komt litt vann mellom garasjetak og yttervegg.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Det er planlagt arbeid på pipe i regi av borettslaget. Pipene skal kles i et beslag, samt få en vifte. Tilsvarende er allerede gjort på rekkehusene i borettslaget.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Beskrivelse: Det har vært kontroll på ventilasjonsanlegget (Villavent) i 2023 i regi av borettslaget, etter at noen leiligheter hadde problemer. De leilighetene det gjaldt ble kontaktet av fagfolk for utbedring. Det har ikke vært problemer i denne leiligheten, utover litt lite sug i kjøkkenventilator.

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

Beskrivelse: Maling av fasade og kontroll/utbedring av ventilasjonsanlegg kan medføre opptak av ny fellesgjeld. Hvor stort beløp det er snakk om er jeg usikker på.

Kommentar fra selger: Fasade på leilighetene ble malt sommer 2025.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets første etasje og inneholder entré, gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad og innvendig bod. I tillegg har man en utvendig bod ved carport som ligger vegg i vegg med leiligheten.

Standard
Leiligheten er fra 2006 og har i hovedsak standard fra byggeår, men fremstår som pent brukt og godt vedlikeholdt.

Innvendige overflater består i hovedsak av parkett på gulv og slettbehandlet gips på vegg-og himlingsareal. Badet har fliser på gulv og vegger. Selger opplyser om varmekabler på bad, i gang og stue.

Når man kommer inn i leiligheten er det en entré med plass til enten garderobeskap eller knaggrekke og skohyller. Her kan man ha klær og sko man bruker til daglig, og øvrige klær, sko og utstyr kan oppbevares i den praktiske boden som ligger vegg-i-vegg.

Videre inn er det gangareal med adgang til stue, soverom og bad.

I stuen er det plass til å innrede med sittegruppe, mediebenk og tv, og vedovnen sørger for god

stemning og oppvarming på kalde dager. Fra stuen er det utgang til terrassen som er på hele 29 kvadratmeter. Her kan du innrede med blant annet utemøbler og grill, og nyte god solgang.

Det er åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til spisebord ved kjøkkeninnredningen. Kjøkkenet har slette fronter, benkeplate av laminat. og fliser mellom benkeplate og skap. Her er det integrerte hvitevarer foruten kjøleskap og oppvaskmaskin, men alle hvitevarer her følger uansett med. Her har kokken i hjemmet gode arbeidsforhold med god oppbevaringsplass, samt benkeplass til å tilberede ulike måltider.

Helfliset bad som er utstyrt med utfellbar dusj, toalett, servant med tilhørende innredning, varmtvannsbereder, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, eksisterende garderobeskap og annen ønskelig møblering. Det andre soverommet er av noe mindre størrelse og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Innbo og løsøre
Garderobeskap i entré følger ikke med. Ellers blir bransjens liste over løsøre og tilbehør lagt 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
Hvitevarer på kjøkken medfølger, med unntak av eventuelle småapparater.

TV/Internett/Bredbånd
Eier må tegne eget abonnement på TV og internett.

Parkering
Parkering i carport som man disponerer like ved inngang til leiligheten. Ellers er det gjesteparkering for flere biler på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
6601598

Radonmåling
Propcloud.no viser at eiendommen ligger i:
- Grå sone (Usikkre områder) ift. radongass i grunn.
Fysisk måling i boligen blir anbefalt.
Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikke synlig. Den eneste måten å oppdage radon på er ved måling.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel

flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Varmekabler i gulv på bad, i gang og i stue. Det er vedovn i stue, samt panelovn på det minste soverommet.

Info strømforbruk
Selger har hatt et gjennomsnittlig energiforbruk på 13 085 kWh per år. Energiforbruk vil variere ut ifra vaner, antall medlemmer i husstanden, klima og andre forhold.

Energikarakter
E

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.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 3 100 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 848 292

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 393 168

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

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. Pliktig medlemskap i OBOS - innmelding kr 500,-.

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

- Totalbeløp felleskostnader: 8 588,58 kr i måneden
- Lån nr: 9820820322; IN lån 1 - Akonto renter: 2 586,94 kr i måneden
- Lån nr: 9820820322; IN lån 1 - Akonto avdrag: 3 036,64 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 965,00 kr i måneden (felles forsikring, kommunale avgifter, strøm på fellesareal, drift og vedlikehold, forretningsfører og revisjon).

Obos opplyser om at fra 01.01.2026 vil felleskostnad gå fra kr. 2.965 til kr. 3 217,03.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 8588.58

Andel Fellesgjeld
Kr 578 914

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
23.10.2025

Kommentar fellesgjeld
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208203223
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 6 240 126,00
Innfrielsesdato: 30.12.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208666231
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 500 000,00
Innfrielsesdato: 30.09.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Andel fellesformue
Kr 30 251

Forkjøpsfrist
2024-12-30T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn
Strandaelvi Burettslag

Organisasjonsnummer
988118664

Andelsnummer
11

Om borettslaget
Strandaelvi Burettslag ligger i Voss herad og består av 25 andelsleiligheter. Selskapet har organisasjonsnummer 988118664. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, og selskapet har en hjemmeside på Vibbo.no.

Følgende ble vedtatt på generalforsamling i mai 2024:
- Sak om vann-kummer vinterstid i borettslaget ble oversendt styret for videre behandling.
- Sak om reparasjon av piper i 4-mannsboliger ble

oversendt styret for videre behandling.
Følgende ble opplyst i årsberetning før årsmøte 2024:
- Styret har i planene for 2024 at vi må se på hvordan vi kan få drenert vekk vann fra parkeringsplassene ved store nedbørsmengder.
- Styret planlegger å få ferdigstilt arbeidet med ventilasjon og innkledning av pipene til 4 mannsboligene.
- I løpet av året har det blitt rensset og sjekket ventilasjonsanleggene i borettslaget.

Styreleder i borettslaget opplyser om følgende 11.11.2025:
- Det er planer om å oppgradere pipene på firemannsboligene. Oppgraderingen består i å montere stålbeslag utvendig på pipa, noe som skal verne mot regn som kan trenge inn i dagens murpuss. I tillegg vil røyk-viftene på pipetoppen kontrolleres. Oppdraget er satt i bestilling, og de venter på at arbeidet skal utføres.

Megler har ikke mottatt oppdatert/nyere informasjon.

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208203223, Obos Boligkreditt AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23-10-2025: 5.70% pa.
Antall terminer til innfrielse: 134
Saldo per 23-10-2025: kr 6.240.126,00
Andel av saldo: kr 562.590,91 (siste termin 30-12-2036)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 98208666231, Obos-Banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23-10-2025: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 23-10-2025: kr 500 000,00
Andel av saldo: kr 16.323,50 (siste termin 30-09-2030)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

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

Forkjøpsrett
Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier. De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for år 2024 og årsregnskap for år 2023. Dette kan interessenter få oversendt.
Borettslagets budsjetterte regnskap for 2024: overskudd (349 500,-)

Årsresultat for 2023: overskudd (521 716,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:
Obos opplyser om at felleskostnader vil øke fra kr. 2965,0 til kr. 3217,03 fra 01.01.2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Tette vannkummer vinterstid i borettslaget. Det er uvisst om dette er ordnet opp i, eller om det vil komme flere tiltak rundt dette.
- Reparasjon av piper i firemannsboligene. Allerede utført på rekkehusene ihht. opplysninger fra selger.
- Kontroll av ventilasjonsanlegg. Det er uvisst om det må iverksettes tiltak som følge av funn under kontroll, dette kan evt. medføre kostnader.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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.

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

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

Dyrehold
Husdyrhold må godkjennes av styret, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. For hunder er det båndtvang på borettslaget sin eiendom.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader i borettslaget ved behov.

Andre forpliktelser er vedtatt i vedtektene. Alle må sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 89, bruksnummer 47 i Voss kommune.Andelsnr. 11 i Strandaelvi Burettslag med orgnr. 988118664

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

4621/89/47:
03.05.2005 - Dokumentnr: 741 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:33

01.01.2020 - Dokumentnr: 1864099 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:89 Bnr:47

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg av firemannsboliger A-D med garasjer, datert 14.09.2006.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Borettslagets eiendomm har adkomst via offentlig vei

Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Tvildemoen felt 2-bustadforemål delfelt B (plan-ID 123504019), som er en bebyggelsesplan. Planen regulerer eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse, felles lekeareal og felles parkeringsplass.. 10.03.2005

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Voss herad 2020-2032, med ikraftttredelse 22.10.2020. Et delareal på 7 092 m2 er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen ligger i hensynssone for ras- og skredfare (OM310) og en del av eiendommen (2 330 m2) ligger i gul sone for støy (OM220) i henhold til kommuneplanen.

Det har vært ulike forslag til plan for videre utvikling av Tvildemoen, men det er ikke vedtatt noe enda. Området er under utvikling og man må regne med at det kan komme planendringer, og arbeid i tilknytning til nye planer.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G

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

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

3 100 000 (Prisantydning)

578 914 (Andel av fellesgjeld)

3 678 914 (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)

3 680 264 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 688 164 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 690 964 (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.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglervederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 126 190

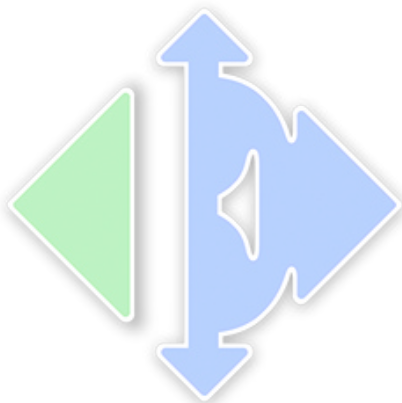
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler
Kristina Ringheim
Eiendomsmegler | Fagansvarlig
kristina.ringheim@aktiv.no
Tlf: 986 03 164

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

Salgsoppgavedato
11.11.2025

Leilegheit i burettslag
Regimentsvegen 105A
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	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: 06/11/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM 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 Byggforskeren 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

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MERKNADER OM AREAL:

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

Det er opplyst at utvendig bod høyrer til leilegheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt, men opplysningane gitt på befaringsdagen vert rekna som korrekte frå underteikna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga. Det er vidare opplyst om fast parkeringsplass i carport vegg i vegg med leilegheita.

Terrasse- og ballkongareal:
- Vestvendt terrasse på 29 m². 6,6 m² av arealet er overbygd med tak.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom. Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenningse fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:
For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit. Dokumentasjonen må inkludere:
- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggt teknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:
Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel. Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar. Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

Opplysningar frå seljar si eigenerklæring:
- Det har ved eit par tilfelle kome noko vatn mellom garasjetak og yttervegg.
- Det er planlagt arbeid på pipe i regi av borettslaget. Pipene skal kledast med beslag og få montert vifte. Tilsvarande arbeid er alt gjennomført på rekkehusa i borettslaget.
- Ventilasjonsanlegget (Villavent) vart kontrollert i 2023 etter at enkelte leilegheiter hadde problem. Dei leilegheitene det galdt vart kontakta av fagfolk for utbetring. Den aktuelle leilegheita har ikkje hatt problem, utover noko svakt sug i kjøkkenventilatoren.
- Maling av fasade og kontroll/utbetring av ventilasjonsanlegg kan medføre opptak av ny fellesgjeld. Kor stort beløp dette vil utgjere er førebels uvisst.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

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

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

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

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

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

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

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

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

06/11/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla himling av gips.
Ventilasjon: Avtrekk er plassert i himling og tilknytt Villaventanlegg. Tilluft til rommet skjer via luftespalte i underkant av dørblad, noko som hindrar undertrykk og sikrar effektiv uttørring av vassdamp.

- Avvik:
- Silikonfug dekker ikkje fliskutt i dusjhjørne.
 - Krakkelering/sprekker i fug mellom fliser.
 - Misfarga fuger.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar og slitasje i fuger. Opne fuger og manglande silikonfug kan over tid føre til fuktinntrenging i underliggande konstruksjonar, med risiko for oppbløting og redusert levetid for flisfeste og underlag.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97). Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.
TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjsona, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassoppsamling og redusert dreneringsevne i golvet.

- Måleresultat:
- 1:50 lokaltfall 50 cm ut frå sluk. Om lag 12 millimeter 80 cm ut frå sluk.
 - Golvet elles har eit fall på om lag 1:140, med eit flatt parti ved dør.
 - Frå sluk til topp flis ved terkel er det målt 2 cm høgdeforskjel. Terskelhøgd: 2,3 cm.
 - Det er silikonert ca 1 cm frå flis og opp under dørterkel, og dette kan indikere at det er membranoppkant ved dør.

- Avvik:
- Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var gjeldande for byggeåret.
 - Avskalla/manglande fug mellom enkelte fliser.
 - Silikonfug manglar vedheft til underlaget i enkelte områder.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna manglande oppfylling av krav til fallforhold og lokale skadar i fuger og elastiske overgangar. Redusert fall aukar risikoen for vassoppsamling og svekka dreneringsevne, særleg for lekkasjevattn utanfor dusjsona. Dette kan over tid medføre auka fuktbelastning på overflater og tettesjikt, noko som igjen kan føre til redusert levetid og i verste fall fuktskadar. Det vert tilrådd å ettergå silikonfuger og fuger mellom fliser, samt overvake golvets funksjon ved normal bruk for å oppdage eventuell vidare forverring.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2006.
Membrantype: Smøremembran under/bak flis. Membran er synlig i sluk.

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

Merknader: Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Holet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

- Avvik:
- Vassinntaket punkterer membran innanfor rommets våtsoner.
 - Tettesjiktet er 19 år, og har ei usikker gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av membranens alder og gjennomføring av vassinntak innanfor våtsone. Punktering av membran reduserer sikkerheita mot fuktinntrenging og kan over tid føre til lekkasjar bak flislag og i underliggande konstruksjonar. Eldre membranar har usikker levetid og auka risiko for svekking av tettleiksegenskapar, sjølv utan synlege symptom på skade.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Kjøkkenet har slette frontar. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er montert i laminat benkeplate. Det er installert kjøkkenventilator som fører matos og fukt ut til friluft. Det er integrerte kvitevarer, med unntak av kjøleskap og oppvaskmaskin. Fliser på vegg gir ei robust og lettstelt overflate.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.
Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2006.

- Avvik:
- Avskalla overflatebehandling på enkelte frontar.
 - Hakk i golv. Bruksmerker på kjøkken.
 - Inntørka fuktskjolder på golv under kjøkkenskrog (bak sokkel). Ingen utslag ved fuktmåling.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av synleg overflateslitasje og registrerte teikn til tidlegare fuktpåverknad under kjøkkeninnreiinga. Trass i at det ikkje vart målt fukt ved befaring, indikerer inntørka skjolder at området tidlegare har vore utsett for vasslekkasje eller søl frå vask eller røyrtilkoplingar. Slike forhold kan over tid føre til redusert levetid, misfarging og eventuell skade i golv dersom ein lekkasje skulle opstå på nytt.

Overflatene ber preg av normal alders- og bruksslitasje, men det vert tilrådd jamleg inspeksjon under kjøkkenskrog, særleg ved røyrgjennomføringar og under vask, for å fange opp eventuelle fuktteikn på eit tidleg stadium. Eit lekkasjevarslar under kjøkkenbenk vil vere eit enkelt og føremålstenleg tiltak for å redusere risikoen for skjulte vassskadar.

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

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

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

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

3. Andre Rom

Ingen3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 14.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger: 2-lags isolerglass. Ventil i karm. Beslag er montert der det er nødvendig.
Terrassedør: 2-lags isolerglass.
Ytterdør: Kikkeshol i dørbladet. Døra er klassifisert til B30 brannkrav.

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

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

Tilfeldig utvalte vindauger og dører er enkelt funksjonstesta, og det er ikkje registrert nevneverdige avvik.
For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, vask og justering.

Merknader: Dører i bod må justerast. Heimeishavar opplyser at dørene fungerer fint sommarstid, men at dei tek i karm i årstider/periodar med høgare luftfuktigheit. Det er vidare opplyst at avviket skal utbetrast før eit eventuelt eigarskifte. Underteikna har basert vurderinga av tilstandsgrad på desse opplysningane.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 25.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er oppbygd som eit tradisjonelt bjelkelag i impregnert treverk. Bjelkelaget er truleg forankra til veggliv og kviler på dragar som er understøtta av bærande punkt. Terrassebord er lagt med tilfredsstillande mellomrom for drenering av overflatevatn.

Konstruksjonen framstår som stabil, utan synlege teikn til deformasjon eller setningar. Terrassen verkar funksjonell og i tilfredsstillande teknisk stand sett i høve til alder og bruk.

Avvik:

- Vedlikeholdsmangel. Terrasseborda er sleipe og oppsprukkne.

- Beslag manglar i overgang mellom terrassebord og vegg.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av vedlikehaldsmessige manglar og manglande beslag mot vegg.
Oppsprekking og sleipe overflater indikerer slitasje og redusert overflatebeskytting, noko som aukar risikoen for fuktopptak og forkorta levetid for terrassebord og kledning. Manglande beslag i overgangen mellom terrasse og vegg kan føre til at vatn trengjer inn i overgangane, med fare for fuktpåverknad på veggkledning og underliggande konstruksjonar. Det vert tilrådd å overflatebehandle terrasseborda på nytt og montere beslag i overgang mot vegg for å betre avrenninga og redusere risikoen for tidleg nedbryting av kledning i uimpregnert materiale.

EIERSKIFTERAPPORT™

6. VVS

TG 2

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vass- og avløpsinstallasjonar:

Vassinntaket er utført i PEL/plast, og vatnet vert ført fram til fordelarskap via koplingar i kopar. Frå fordelarskapet vert vatnet distribuert til dei ulike installasjonane gjennom eit Sanipex rør-i-rør-system. Fordelarskapet er utstyrt med drenering som leiår eventuelt lekkasjevatt til badegolv med sluk, noko som fungerer som ein integrert lekkasjesikringsløyising. Vassinntak og stoppekran er plassert på badet. Stoppekran vart funksjonstesta på befaringsdagen og fungerte som føreset.

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

Avvik:

- Stoppekran manglar merking.

- Fordelarskap manglar merking av rør og oversikt over kva kursar som forsyner dei ulike tappepunkta.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking av stoppekran og rør i fordelarskapet. Desse forholda har ikkje funksjonell innverknad på anlegget, men reduserer oversikta ved eventuell lekkasje eller behov for utkopling av enkeltkursar. For å oppretthalde forskriftsmessig standard og tryggleik vert det tilrådd å merke stoppekran og røyrtypar i fordelarskapet, samt utarbeide ei enkel oversikt som viser kva kursar som forsyner dei ulike tappestadene.

Merknader:

TG 2

6.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 100 liter og 2 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2006. Beredaren er tilkopla vanleg stikkontakt i støpsel.

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

Avvik:

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

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og avgrensa restlevetid. Eldre beredarar har auka risiko for korrosjon, lekkasje frå sikkerheitsventil eller sviikt i elektriske komponentar. Det vert tilrådd å overvåke beredaren jamleg for teikn til lekkasje, rust eller misfarging rundt tilkoplingar og under beredaren.

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

TG 2

6.3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon (Villavent-anlegg).

Leilegheita har ventilar i vindaugskarmane som sørgjer for tilførsel av frisk luft. I tillegg er det ein separat veggventil på kjøkkenet som bidreg til balansert luftgjennomstrøyming i leilegheita.

Ventilasjonen er løyst med eit mekanisk avtrekksanlegg (Villavent), der avtrekk er ført frå kjøkkenventilator og frå bad. Systemet sikrar kontinuerleg utskifting av luft og bidreg til å fjerne matos og fukt frå våtrom og kjøkken.

Merknader: Ingen avvik vart registrert ved visuell kontroll eller enkel funksjonstest. For å oppretthalde god luftkvalitet og effektiv drift bør filter og ventilar reingjerast jamleg, og anlegget bør kontrollerast av fagperson med jamne mellomrom i samsvar med produsenten sine anbefalingar. Heimelshavar opplyser at anlegget vart inspisert og reingjort i 2023 i regi av burettslaget, og at arbeidet vart utført av fagfolk.

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

Avvik:
- Dører til soverom har profilerte dørtersklar, noko som hindrar fri luftveksling mellom rom.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av redusert luftgjennomstrøyming mellom rom som følgje av manglande luftspalte under dørblad. Dette kan påverke ventilasjonsflyten og gje ubalanse i lufttrykk mellom rom, noko som over tid kan føre til dårlegare inneluft og redusert avtrekkseffekt frå våtrom og kjøkken. Ved lukking av innerdører vil ventilasjonen ikkje fungere slik den skal, då tillufta ikkje får passere fritt mellom romma. Det vert tilrådd å etablere luftespalte under dørblad eller tilsvarende løysing for å sikre tilstrekkeleg luftgjennomstrøyming og stabil ventilasjonsfunksjon i heile leilegheita.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod. Underteikna har ikkje fjerna deksel i skapet, og det er difor ikkje utført kontroll av kabelinnføringar, leidningstverrsnitt eller tilkoplingar. Antal kursar stemmer overeins med oppført kursforteikning. Samsvarserklæring er framlagt for anlegget.

Merknad:
- Det er truleg meir enn fem år sidan Det lokale eltilsynet (DLE) har hatt tilsyn på anlegget.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse, og vurderinga er avgrensa til visuell observasjon av anlegget.

På generelt grunnlag vert det tilrådd å gjennomføre ei oppdatert el-kontroll ved eigarskifte. Kontroll bør utførast av eit kvalifisert elektroforetak, der NEK 405 vert nytta som grunnlag for vurderinga. Ei slik kartlegging vil gi ei dokumentert oversikt over eventuelle feil, manglar eller avvik frå gjeldande forskrifter, og legg til rette for trygg, energieffektiv og forskriftsmessig drift av det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

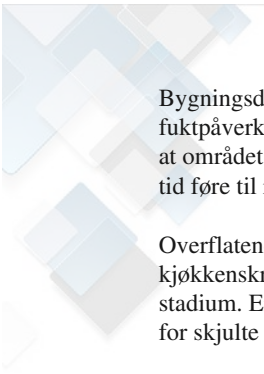
Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.
«Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

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

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.
I denne bustaden er det 6 liter skumapparat. Apparatet er plassert på bod, og kan med fordel forankrast til vegg med tileigna festebrakett.

LOVLIGHEITSMANGEL:
Dagslysflate: I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.
Avvik er registrert:
Hovudsoverommet har mindre dagslysflate enn minstekravet i forskrifta. Dette inneber at rommet ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1.1	Bad Overflate vegger og himling Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av lokale skadar og slitasje i fuger. Opne fuger og manglande silikonfug kan over tid føre til fuktinntrenging i underliggende konstruksjonar, med risiko for oppbløting og redusert levetid for flisfeste og underlag.
1.1.2	Bad Overflate gulv Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 grunna manglande oppfylling av krav til fallforhold og lokale skadar i fuger og elastiske overgangar. Redusert fall aukar risikoen for vassoppsamling og svekka dreneringsevne, særleg for lekkasjevatt utanfor dusjsona. Dette kan over tid medføre auka fuktbelastning på overflater og tettesjikt, noko som igjen kan føre til redusert levetid og i verste fall fuktskadar. Det vert tilrådd å ettergå silikonfuger og fuger mellom fliser, samt overvake golvetts funksjon ved normal bruk for å oppdage eventuell vidare forverring.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av membranens alder og gjennomføring av vassinntak innanfor våtsone. Punktering av membran reduserer sikkerheita mot fuktinntrenging og kan over tid føre til lekkasjar bak flislag og i underliggende konstruksjonar. Eldre membranar har usikker levetid og auka risiko for svekking av tettleiksegenskapar, sjølv utan synlege symptom på skade.
2.1	Kjøkken Kjøkken



EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av synleg overflateslitasje og registrerte teikn til tidlegare fuktpåverknad under kjøkkeninnreiinga. Trass i at det ikkje vart målt fukt ved befaring, indikerer inntørka skjolder at området tidlegare har vore utsett for vasslekkasje eller søl frå vask eller røyrtilkoplingar. Slike forhold kan over tid føre til redusert levetid, misfarging og eventuell skade i golv dersom ein lekkasje skulle opstå på nytt.

Overflatene ber preg av normal alders- og bruksslitasje, men det vert tilrådd jamleg inspeksjon under kjøkkenskrog, særleg ved røyrgjennomføringar og under vask, for å fange opp eventuelle fuktteikn på eit tidleg stadium. Eit lekkasjevarslar under kjøkkenbenk vil vere eit enkelt og føremålstenleg tiltak for å redusere risikoen for skjulte vasskadar.

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

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

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

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av vedlikeholdsmessige manglar og manglande beslag mot vegg. Oppsprekking og sleipe overflater indikerer slitasje og redusert overflatebeskytting, noko som aukar risikoen for fuktopptak og forkorta levetid for terrassebord og kledning. Manglande beslag i overgangen mellom terrasse og vegg kan føre til at vatn trengjer inn i overgangane, med fare for fuktpåverknad på veggkledning og underliggjande konstruksjonar. Det vert tilrådd å overflatebehandle terrasseborda på nytt og montere beslag i overgang mot vegg for å betre avrenninga og redusere risikoen for tidleg nedbryting av kledning i uimpregnert materiale.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande merking av stoppekran og rør i fordelarskapet. Desse forholda har ikkje funksjonell innverknad på anlegget, men reduserer oversikta ved eventuell lekkasje eller behov for utkopling av enkeltkursar. For å oppretthalde forskriftsmessig standard og tryggleik vert det tilrådd å merke stoppekran og røyrtypar i fordelarskapet, samt utarbeide ei enkel oversikt som viser kva kursar som forsyner dei ulike tappestadene.

6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og avgrensa restlevetid. Eldre beredarar har auka risiko for korrosjon, lekkasje frå sikkerheitsventil eller svikt i elektriske komponentar. Det vert tilrådd å overvåke beredaren jamleg for teikn til lekkasje, rust eller misfarging rundt tilkoplingar og under beredaren.

6.3 Ventilasjon

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av redusert luftgjennomstrøyming mellom rom som følgje av manglande luftspalte under dørblad. Dette kan påverke ventilasjonsflyten og gje ubalanse i lufttrykk mellom rom, noko som over tid kan føre til dårlegare inneluft og redusert avtrekkseffekt frå våtrom og kjøkken. Ved lukking av innerdører vil ventilasjonen ikkje fungere slik den skal, då tillufta ikkje får passere fritt mellom romma. Det vert tilrådd å etablere luftspalte under dørblad eller tilsvarande løysing for å sikre tilstrekkeleg luftgjennomstrøyming og stabil ventilasjonsfunksjon i heile leilegheita.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Voss
Oppdragsnr.
1507250085

Selger 1 navn
Steinar Hansen

Gateadresse
Regimentsvegen 105A

Poststed	Postnr
VOSS	5705

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
Ar

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SH

Document reference: 1507250085

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Byttet dusjdører da de forrige knuste.	
	Arbeid utført av	Voss VVS AS	

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har ved et par tilfeller komt litt vann mellom garasjetak og yttervegg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er planlagt arbeid på pipe i regi av borettslaget. Pipene skal kles i et beslag, samt få en vifte. Tilsvarende er allerede gjort på rekkehusene i borettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært kontroll på ventilasjonsanlegget (Villavent) i 2023 i regi av borettslaget, etter at noen leiligheter hadde problemer. De leilighetene det gjaldt ble kontaktet av fagfolk for utbedring. Det har ikke vært problemer i denne leiligheten, utover litt lite sug i kjøkkenventilator.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Maling av fasade og kontroll/utbedring av ventilasjonsanlegg kan medføre opptak av ny fellesgjeld. Hvor stort beløp det er snakk om er jeg usikker på.

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

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Fasade på leilighetene ble malt sommer 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507250085

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Hansen	df0e22f1d2b654c19a5962 c6d78fcdd5ce7cdfd8	23.10.2025 09:13:05 UTC	Signer authenticated by One time code

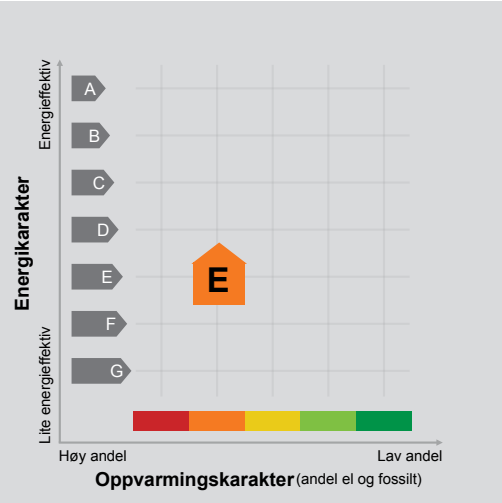
Document reference: 1507250085

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

ENERGIATTEST



Adresse	Regimentsvegen 105A
Postnummer	5705
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	24165787
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183327
Dato	23.10.2025



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.

Målt energibruk 13 085 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 085 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer

- Tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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, 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/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Nabolagsprofil

Regimentsvegen 105A - Nabolaget Hagebyen/Tvildemoen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Båbrekko Linje 965	2 min 0.1 km
Voss stasjon Linje F4, R40	22 min 1.8 km
Bergen Flesland	1 t 38 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 233 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 12 klasser	4 min 2.1 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Voss gymnas 370 elever	16 min 1.4 km
Voss vidaregåande skule	4 min

Ladepunkt for el-bil

Voss Strandavegen	11 min
AMFI Voss	15 min

«Nærhet til alt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

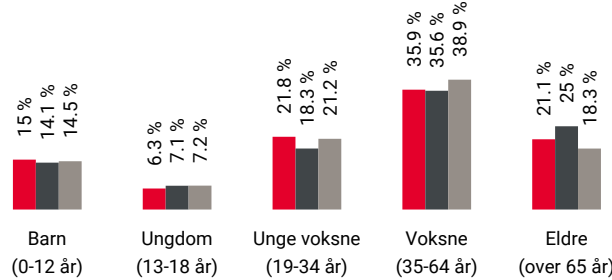
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hagebyen/Tvildemoen	1 065	582
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	2 min 0.2 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	6 min 0.5 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	12 min 1 km
Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



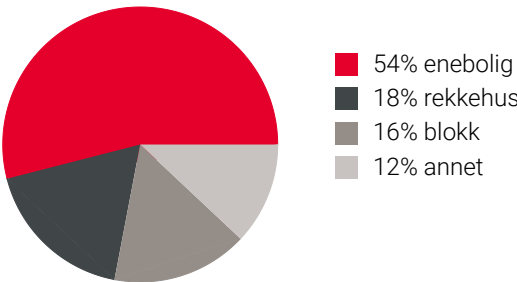
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	16 min 1.3 km
Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	15 min 1.3 km
Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	13 min
SKY Fitness Voss	13 min

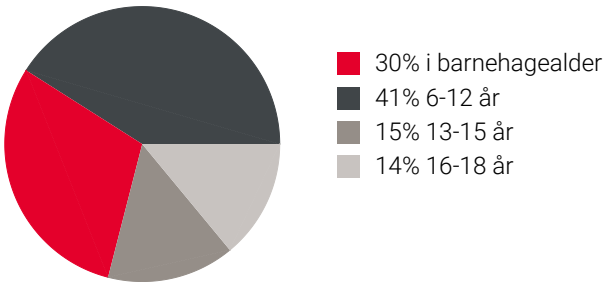
Boligmasse



Varer/Tjenester

Vangen	13 min
Apotek 1 Voss	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



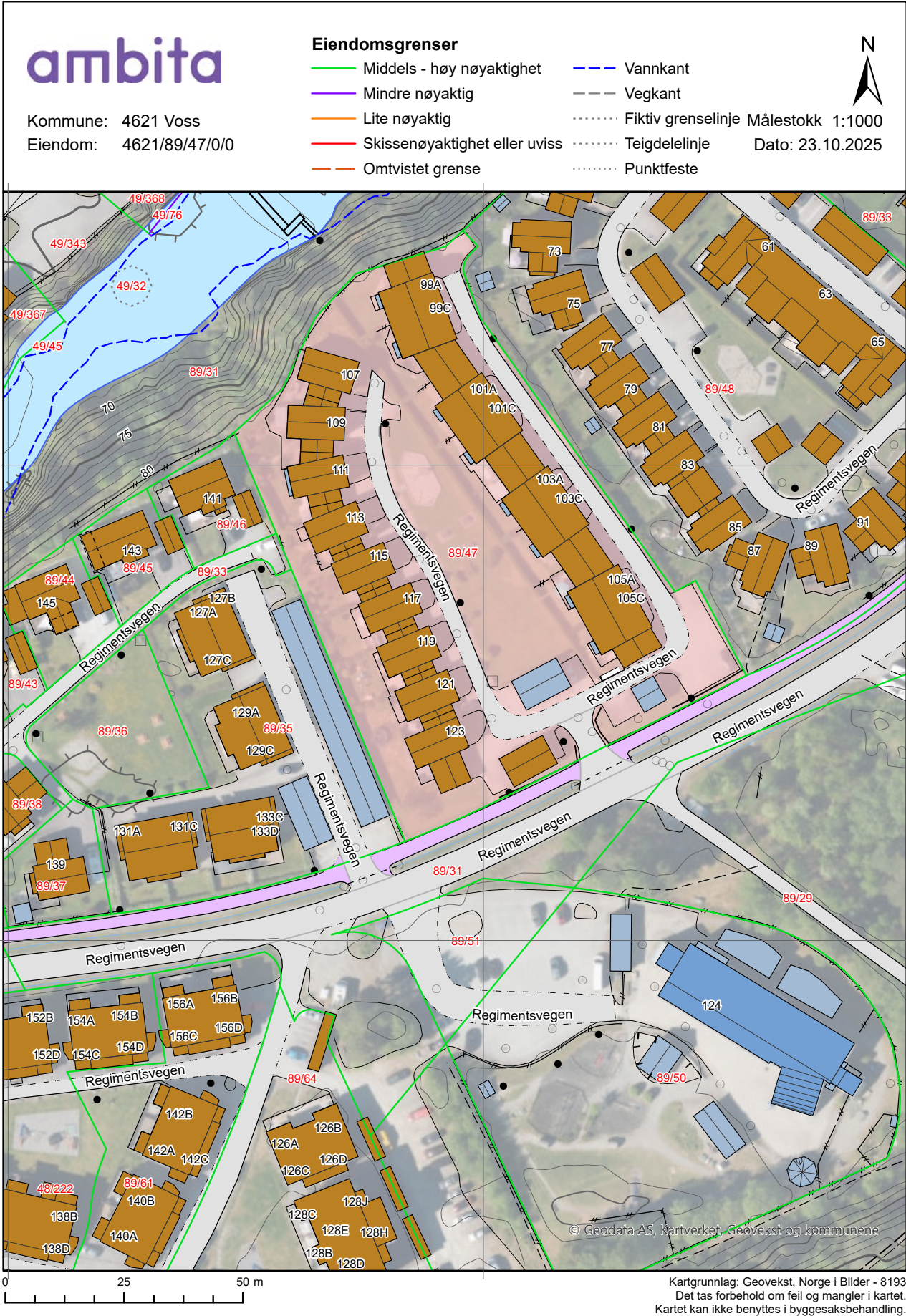
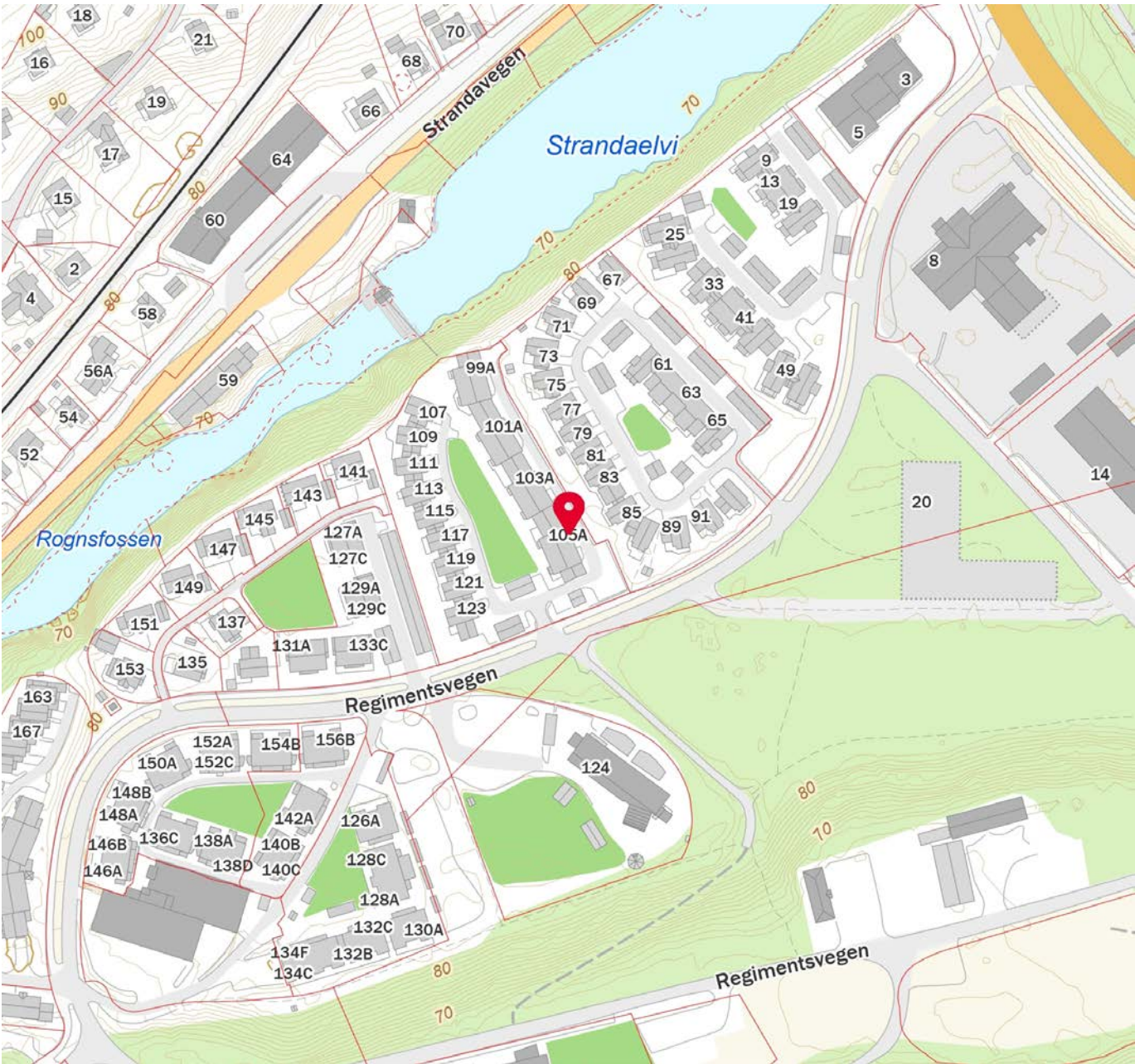
Familiesammensetning



0%	49%
Hagebyen/Tvildemoen	
Vossevangen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Vedtekter

for Strandaelvi burettslag org nr. 988 118 664

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.02.05, sist endret den 30.08.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Stor-Bergen 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 (1). 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.

(4) I tillegg har SB og (...(kan være arbeidsgiver for utleie, kommune etc.))til sammen rett til å eie inntil 10% av andelene.

(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.

(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.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, 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, sikringspatroner og sikringslokk, 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 karmmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre 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 pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) 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
STRANDÆLVI BURETTSLAG

Husordensreglane inneheld reglar om bruk av bustad og fellesareal - og har som mål å fremja miljø og trivsel på eigeidomen.

Grunnprinsippa er at du held deg til omgjevnadane på same måte som du sjølv ynskjer at omgjevnadane skal halda seg ovanfor deg. - Det er likevel naudsynt å fastsetja nokre grenser og styret har difor fastsett nokre husordensreglar.

Partseigarane er ansvarlege for at ordensreglane vert overhaldne av husstanden og andre som vert gjevne tilgjenge til leilegheita. Jfr. Burettslagets vedtekter § 4–2 (5)

ALLMENNE ORDENSREGLAR

NATTERO	Etter klokka 23.00 skal det i den utstrekning det er mogeleg vera ro på eigeidomen og i boligene. Skal du ha fest, er det lurt å seia ifrå til naboane på førehand.
BORING OG BANKING	Boring, banking og plenklipping kan kun skje i tidsrommet kl. 08.00 - kl. 20.00 på kvardagar og 10.00 - 18.00 på laurdagar.
PRIVAT REINHOLD	Banking og risting av tepper, matter, løparar o.l. gjer du ikkje frå vindauga eller balkong.
BOS	Alt bos og avfall skal pakkast godt inn og leggjast i ulike boscontainer/ bospann som er merka.
VASKE-MASKINER	Dersom oppvask- og vaskemaskiner ikkje er plassert i rom med sluk, må dei vera utstyrte med aquastopp eller tilsvarande sikring.
HUSDYRHOLD	Husdyrhald må godkjennast av styret, (på eige skjema) og skal ikkje vera til sjenanse for øvrige bebuarar. For hundar er det bandtvang på burettslaget sin eigeidom.

Husordensreglane er førebels og kan endrast om behovet tilsier dette. Du vil få skriftleg melding om endringar dersom dette vert aktuelt .Du kan sjølv koma med forslag til endringar av husordensreglane ved å melda dette skriftleg til styret.

Voss 2007
Styret i Strandaelvi B/L



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6184
Strandaelvi Borettslag

Velkommen til årsmøte i Strandaelvi 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:

6. mai 2024 kl. 17:00, Scandic Voss .

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.

Annen informasjon

Borettslaget tar sikte på bebuarmøte i etterkant av årsmøtet

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. Vass-kummer vinterstid i burettslaget
8. rep.av piper i 4 manns- boligar
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Strandaelvi 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
Velges på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av 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 55 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 55 000

Sak 7

Vass-kummer vinterstid i burettslaget

Forslag fremmet av:
Ann Helen Grevle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er svært tungt å komme seg fram vinterstid i burettslaget grunna mykje is og vatn i vegen. Eg veit me ikkje styrer veret om vinteren, men det er ille når ein vassar i vatn til over anklene og det er klink is under.

Styrets innstilling
Sak oversendes det nye styret

Forslag til vedtak
Kanskje isolasjonen rundt kummane ikkje er god nok. Dette er ikkje mitt fag, men eg tenkjer me kan få svar på om det skal vera slik når det vert kuldegrader?

Sak 8

rep.av piper i 4 manns- boligar

Forslag fremmet av:
Torleiv Merkesdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vart for ei tid sida fatta vedtak om dette.Saka vart utsett grunna stor kostnad og for lite pengar i kassa.Det har vore store problem med nedslag i pipene,og dette har ført til lukt og kolos.Dette har ført til att some har fått fyringsforbod,

Styrets innstilling
Sak oversendes det nye styret

Forslag til vedtak
Få tidfesta når arbeidet vert utført.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ørjan Myrmel	Regimentsvegen 123
Styremedlem	Cathrine Stue Børhaug	Regimentsvegen 121
Styremedlem	Borgny Elin Aase Bryn	Regimentsvegen 109

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 Strandaelvi Burettslag

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter. Strandaelvi Burettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988118664, og ligger i VOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:
89 47

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

Strandaelvi Burettslag 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

Generalforsamlingen for 2023 ble gjennomført på Park Hotell Vossevangen med beboermøte i etterkant. Alle vedtak på generalforsamlingen var enstemmige, og to nye styremedlemmer ble valgt inn i styret.

Vårdugnaden ble avholdt 4. mai hvor vi ryddet vinteren vekk og hadde hyggelig sosialt lag med kaffi og kaker.

Den tradisjonelle grillfesten ble arrangert 9 juni, med godt oppmøte. Etter noen år med begredelig vær var det endelig sol og opplett, selv om temperaturen ikke var høy.

Merkesdal var som vanlig grillmester, og det var hyggelig lag utover de små timer på fellesarealet.

Vinteren 2023 var det det en del problemer med vann som ikke ble drenert vekk grunnet is på hele Tvildemoen. Vi fulgte med utover våren og høsten om hvordan situasjonen var, og der det var rapportert inn problemer om vinteren var det ikke noe store utfordringer utover året. Styret har i planene for 2024 at vi må se på hvordan vi kan få drenert vekk vann fra parkeringsplassene ved store nedbørmengder.

Ellers har vi året fått renset og sjekket ventilasjonsanleggene i borettslaget, og det har vært mindre vedlikeholdsoppdrag og hendelser.

I 2025 er det 4 mannsboligenes tur til å bli malt, og dette arbeidet må bestilles i løpet av høsten 2024. I tillegg planlegger styret å få ferdigstilt arbeidet med ventilasjon og innkledning av pipene til 4 mannsboligene.

Året 2023 ble avsluttet med tenning av lys på julegranen ute på fellesarealet der det ble servert gløgg og pepperkaker til de fremmøtte. Godt oppmøte til en hyggelig adventsstund.

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.

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet” Kommentarer til budsjett for 2024”.

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 310 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i VOSS kommune

Styret har budsjettert med kr 392 000 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 Strandaelvi Burettslag.

Lån

Strandaelvi Burettslag har lån i Obos banken.. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettert til kroner 54 500,- 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.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Strandalvi Burettslag** som viser et overskudd på kr 521 716. 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 rettviseende 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 regnskapsskikk 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 uavhengighetsstandarter) 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
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 29. februar 2024
Revisorgruppen Hordaland AS


Roger Sleire
Statsautorisert revisor

STRANDAELVI BURETTSLAG
ORG.NR. 988 118 664, KUNDENR. 6184

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		665 701	1 252 481	665 701	784 493
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		521 716	566 413	317 500	349 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-402 109	-478 492	-438 000	-407 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-674 566	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-815	-134	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		118 792	-586 779	-120 500	-57 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		784 493	665 701	545 201	726 993

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	885 388	690 645
Kortsiktig gjeld	-100 895	-24 944
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	784 493	665 701

STRANDAELVI BURETTSLAG
ORG.NR. 988 118 664, KUNDENR. 6184

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		810 230	731 962	732 360	836 724
Innkrevde felleskostnader	2	960 888	914 964	960 640	1 018 276
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 771 118	1 646 926	1 693 000	1 855 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	3	-7 755	-7 924	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-55 000	-56 200	-47 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-6 335	-6 040	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-51 220	-49 250	-52 000	-54 500
Konsulenthonorar	6	-5 438	-1 320	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-124 038	-829 091	-365 000	-310 000
Forsikringer		-69 275	-62 215	-68 500	-76 000
Kommunale avgifter	8	-374 828	-335 647	-351 000	-392 000
Energi/fyring		-5 041	-6 986	-8 500	-8 500
Andre driftskostnader	9	-146 038	-144 865	-138 500	-138 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-849 968	-1 504 537	-1 055 500	-1 059 500

DRIFTSRESULTAT FØR IN:	921 150	142 389	637 500	795 500
Innbetalt andel fellesgjeld	0	674 566	0	0
DRIFTSRESULTAT	921 150	816 955	637 500	795 500

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	10	8 687	2 928	0	0
Finanskostnader	11	-408 121	-253 470	-320 000	-446 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-399 434	-250 542	-320 000	-446 000

ÅRSRESULTAT	521 716	566 413	317 500	349 500
-------------	---------	---------	---------	---------

Overføringer:

Til annen egenkapital	521 716	566 413
-----------------------	---------	---------

STRANDAEELVI BURETTSLAG			
ORG.NR. 988 118 664, KUNDENR. 6184			
BALANSE			
	Note	2023	2022
EIEDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	39 180 000	39 180 000
Tomt		750 000	750 000
Miljøbankkonto, øremerket		38 473	26 936
SUM ANLEGGSMIDLER		39 968 473	39 956 936
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	3 519	5 944
Driftskonto OBOS-banken		693 924	501 704
Sparekonto OBOS-banken		187 945	182 997
SUM OMLØPSMIDLER		885 388	690 645
SUM EIEDELER		40 853 861	40 647 581
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Annen egenkapital	14	21 064 007	20 542 291
SUM EGENKAPITAL		21 066 507	20 544 791
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 672 435	8 074 544
Borettsinnskudd	16	11 976 500	11 976 500
Avsetning bomiljøtiltak	17	37 524	26 802
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 686 459	20 077 846

KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	28 910	24 944
Påløpte renter	40 178	0
Påløpte avdrag	31 807	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	100 895	24 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		
	40 853 861	40 647 581
Pantstillelse	18	39 927 500
Garantiansvar		0

Voss, 28.02.2024
Styret i Strandaelvi Burettslag

Ørjan Myrmel /s Cathrine Stue Børhaug /s Borgny Elin Aase Bryn /s

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIEDELER 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.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side 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	960 888
Kapitalkostnader på IN-lån	796 680
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 550
Overført til kapitalkostnader	-810 230
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	960 888

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.
--

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 335.
--

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 438
SUM KONSULENTHONORAR	-5 438

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 019
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 019
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-124 038

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-113 386
Vann- og avløpsavgift	-168 061
Feieavgift	-13 069
Renovasjonsavgift	-80 313
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-374 828

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-6 307
Driftsmateriell	-102
Vaktmestertjenester	-92 892
Snørydding	-34 919
Andre fremmede tjenester	-263
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 419
Velferdskostnader	-5 084
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-146 038

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 924
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 763
SUM FINANSINNTEKTER	8 687

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-280 433
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-127 688
SUM FINANSKOSTNADER	-408 121

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2005	39 180 000
SUM BYGNINGER	39 180 000

Tomten ble kjøpt i 2005.
Gnr.89/bnr.47
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	3 519
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 519

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	12 527 949
Egenkapital fra IN tidligere	14 720 144
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-6 184 086
SUM ANNEN EGENKAPITAL	21 064 007

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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken, overført fra Eika Boligkreditt	
Renter 31.12.2023: 5,950%, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2006	-27 951 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 156 312
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	402 109
Nedbetalt tidligere, IN	14 720 144
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-7 672 435

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-11 976 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 976 500

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-37 524
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-37 524

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 976 500
Pantelån	7 672 435
Påløpte avdrag	31 807
Beregnete IN-forpliktelser	8 536 058
TOTALT	28 216 800

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

Bygninger	39 180 000
Tomt	750 000
TOTALT	39 930 000

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601598. 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. 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 oeef@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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24
Selskapsnummer: 6184 Selskapsnavn: Strandaelvi 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.



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 90

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
05/471-13	UTV	RN	GBNR 89/47		26.06.2006

BUSTADER - NYBYGG PÅ DELFELT B, REKKEHUS 1-9
TVILDEMOEN - GNR. 89 BNR. 47

FERDIGATTEST

Løyve er gjeve 20.05.2005.

Gjeld:
Gnr/Bnr:
Byggestad:
Tiltakshaver:
ANSVPRO:
ANSVSØKER:
ANSVKPR:
ANSVKPR:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVUTF:
ANSVUTF:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKUT:
ANSVUTF:

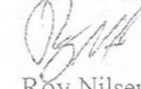
Nybygg, delfelt "B", rekkehus 1-9
89/47
Tvildemoen,
Strandelvi Burettslag
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
Bjørke Sandtak A/S
Bjørke Sandtak A/S
Josh. E. Øvsthus
Josh. E. Øvsthus
Robak VVS A/S
Robak VVS A/S
Rørleggermeister Henry Gjoen A/S
Rørleggermeister Henry Gjoen A/S
Rørleggermeister Henry Gjoen A/S
Rørleggermeister Henry Gjoen A/S
Spilde Entreprenør A/S
Spilde Entreprenør A/S

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

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

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

Med helsing



Roy Nilsen
saksbehandlar

Kopi til: Strandelvi Burettslag, Storbergen Boligb.lag Postboks 65 Laksevåg, 5847
BERGEN
Indre Hordaland Miljøverk DA v/Gunnar Bråten, postboks 161, 5701 VOSS
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 90

5701 VOSS

Vår ref
05/471-16

Etat/ avd.
UTV

Saksbeh
RN

Ark.
GBNR 89/47

Dykkar ref.

Dato
14.09.2006

BUSTADER - NYBYGG PÅ DELFELT B TVILDEMOEN - GNR. 89 BNR. 47

FERDIGATTEST

Løyve er gjeve 20.05.2005.

Gjeld:

Gnr/Bnr:

Byggestad:

Tiltakshaver:

ANSVPRO:

ANSVSØKER:

ANSVKPR:

ANSVKPR:

ANSVPRO:

ANSVKUT:

ANSVUTF:

ANSVKPR:

ANSVPRO:

ANSVUTF:

ANSVUTF:

ANSVKPR:

ANSVPRO:

ANSVKUT:

ANSVUTF:

**Nybygg. Firemannsbustadane A-D, med
garasjar
89/47**

**Tvildemoen,
Strandelvi Burettslag**

Arkitektbruket ANS

Arkitektbruket ANS

Arkitektbruket ANS

Bjørke Sandtak A/S

Bjørke Sandtak A/S

Josh. E. Øvsthus

Josh. E. Øvsthus

Robak VVS A/S

Robak VVS A/S

Rørleggermeister Henry Gjøen A/S

Rørleggermeister Henry Gjøen A/S

Rørleggermeister Henry Gjøen A/S

Rørleggermeister Henry Gjøen A/S

Spilde Entreprenør A/S

Spilde Entreprenør A/S

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

Adr.: Uttrågt. 9
Postboks 145
5701 VOSS

Telefon:
Sentralbord 5651 9400
Saksbeh. 5651 9455
Telefaks: 5651 9651

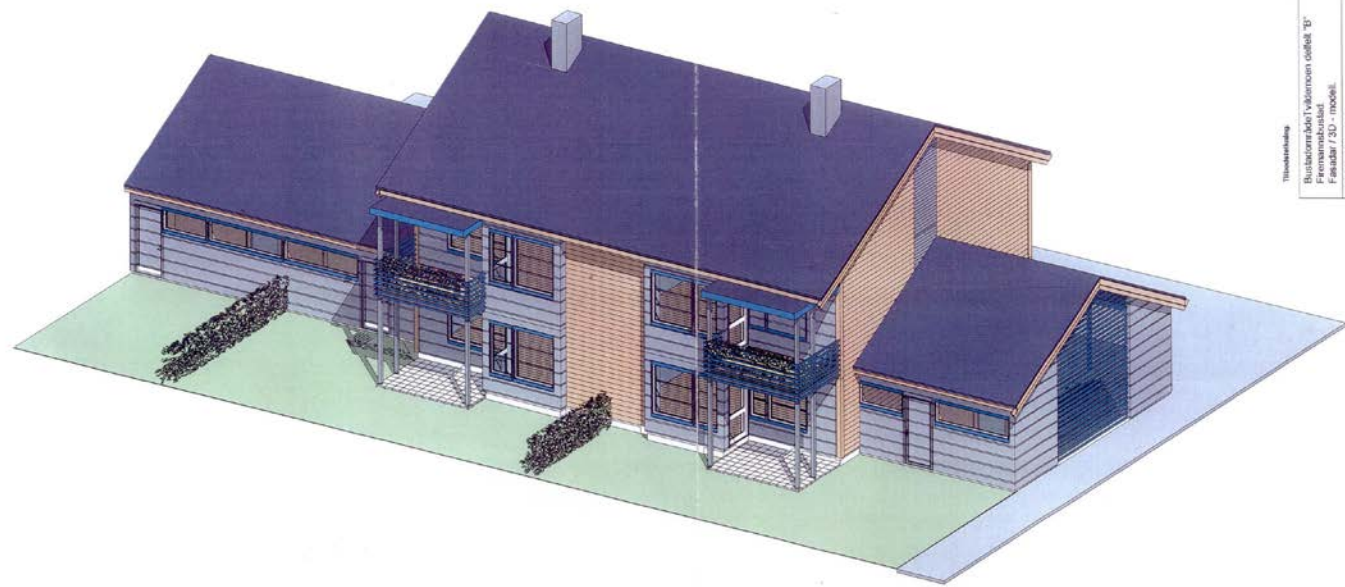
E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no
Nett-adr.: www.voss.kommune.no

Bankgiro:
8200 06 90100

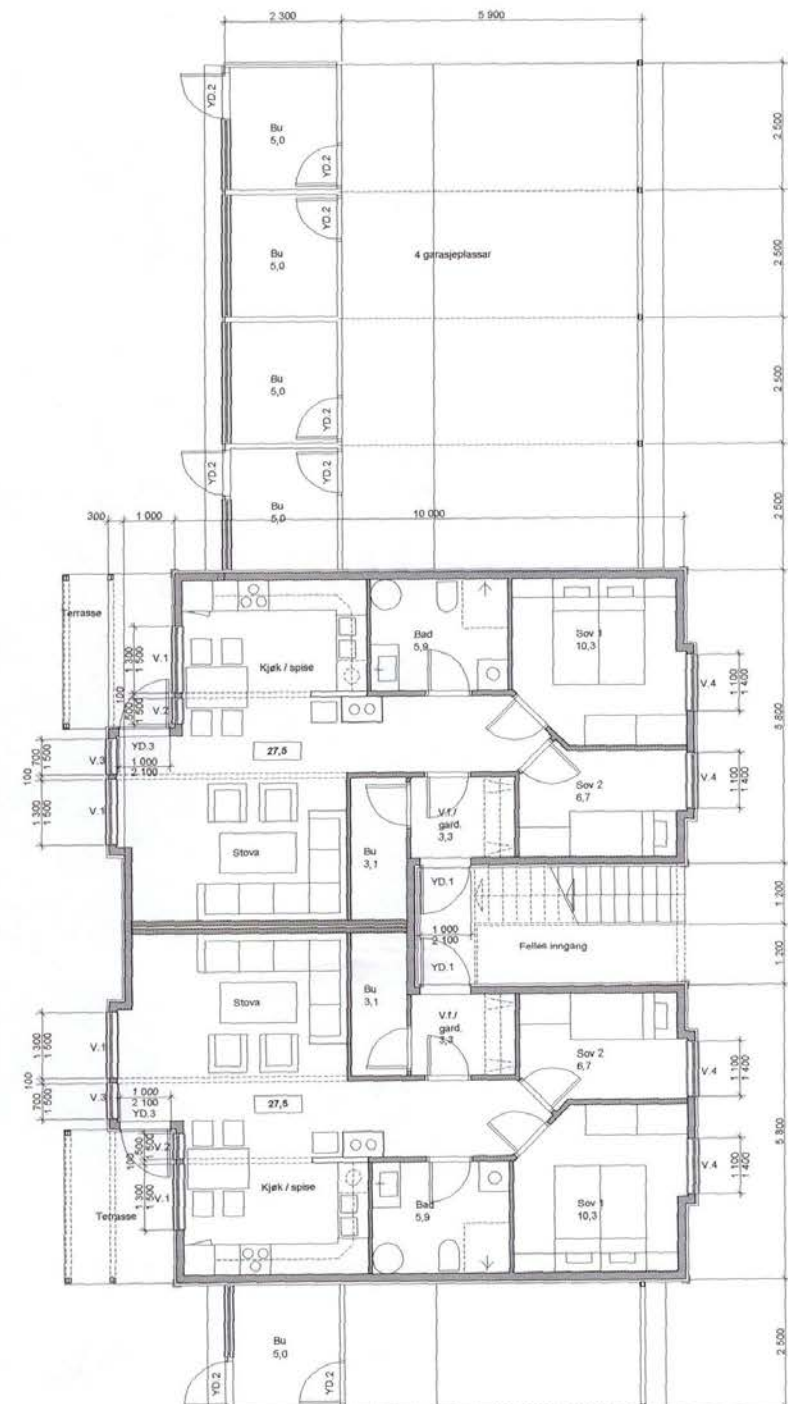
Foretaksnr.
960 510 542

Med helsing

Roy Nilsen
saksbehandlar



Tilläggsritning	
Byggnadsritning för utvärdering enligt "B"	
Förhandsutkast	
Fasad / 3D - modell	
Arkitektbyrå AB	
Sida 12 av 12	
Datum 12.10.04	
Signatur OKS	





Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 23.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	89	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Regimentsvegen 105A, 5705 VOSS								

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

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 7 093 m ² BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing KPBBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 7 093 m ² KPHensynsonenavn Om910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 7 093 m ² KPHensynsonenavn OM310 KPFare Ras- og skredfare

Delareal 2 330 m ² KPHensynsonenavn OM220 KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 7 092 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123504019
Navn	Tvildemoen felt 2-bustadføremål delfelt B
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.03.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/36/f%c3%b8resegner.pdf

Delarealer	Delareal 974 m ² Formål Felles lekeareal
	Delareal 4 041 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Delarealer	Delareal 2 078 m ² Formål Felles parkeringsplass



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 eieendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre