

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 700 273,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 101 663,-
Felleskostn.: Kr 8 467,-
Selger: Knut Geitle
Bjørg Geitle
Magnhild Geitle Sundal

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 58/60 kvm
Tomtstr.: 7085.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 2
Andelsnr.: 41
Oppdragsnr.: 1507260010

2-roms leilighet i 5. etasje | Heis |
Overbygget balkong med gode sol-
og utsiktsforhold | Ingen
dokumentavgift.

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

Borettslaget har en flott felles takstue til glede for borettslagets beboere. Fra takstuen er det utgang til takterrasse med nydelig utsikt over Voss og gode solforhold. Leiligheten inneholder entré, stue med delvis åpen kjøkkenløsning, balkong, soverom, bad, og bod. Leiligheten holder en noe eldre standard, men er fullt beboelig. For den som ønsker å pusse opp kan du her skape din drømmeleilighet.



Innhold

Velkommen2
Plantegning24
Om eiendommen28
Nabolagsprofil.....44
Tilstandsrapport47
Egenerklæring62
Energiattest65
Forbrukerinformasjon 118
Budskjema 119



Velkommen inn!



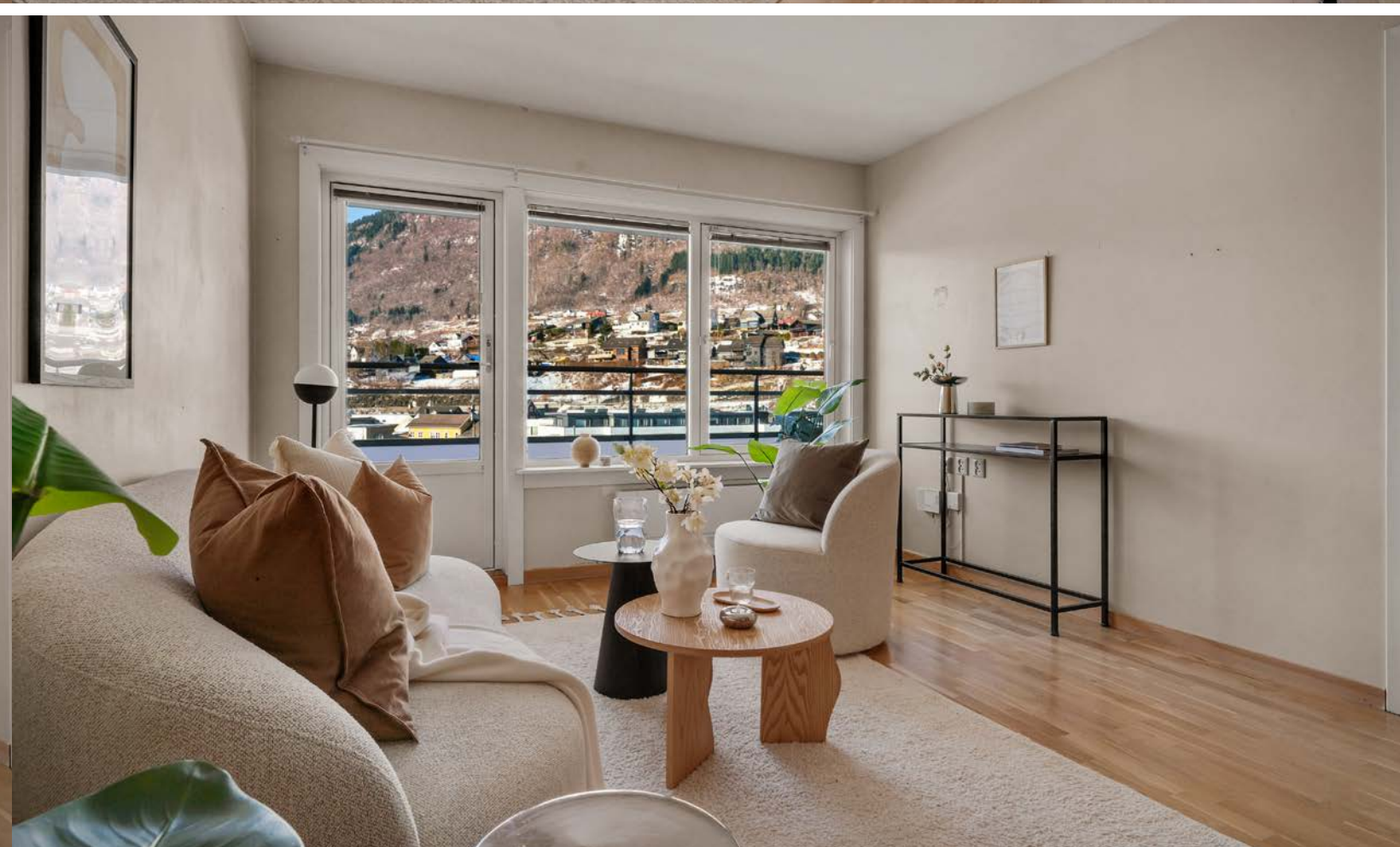
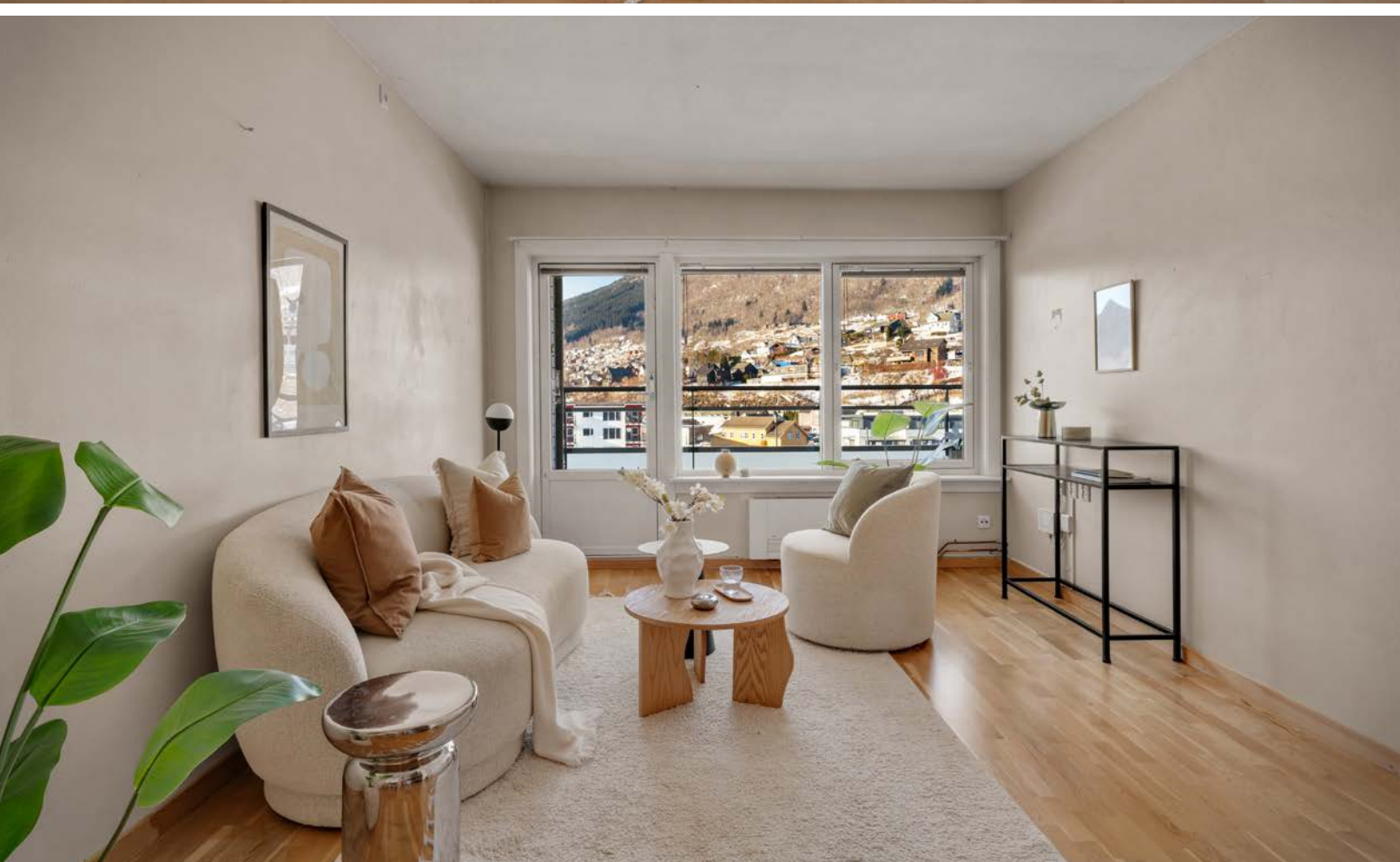


Stue/kjøkken





Stue





Balkong



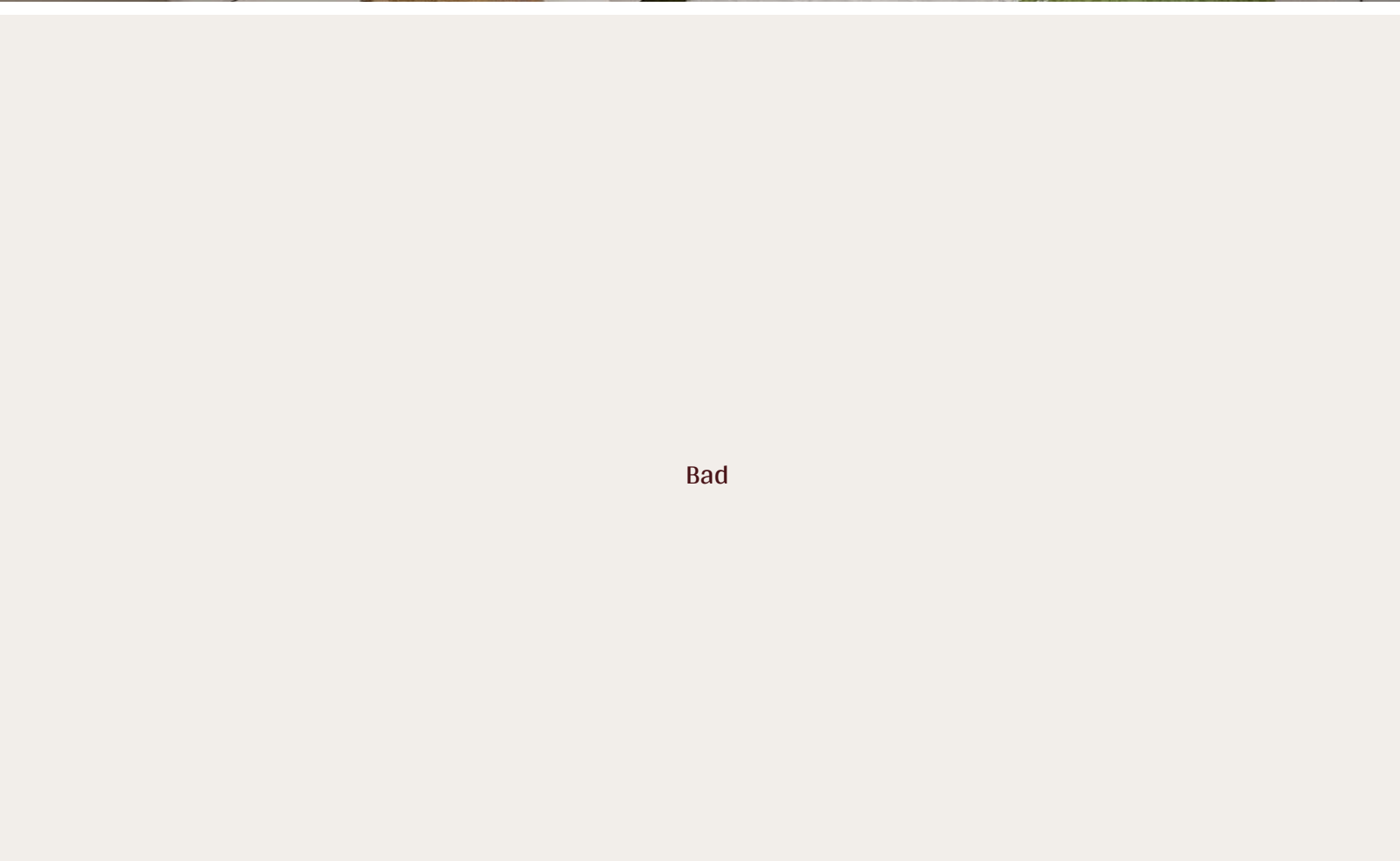


Soverom





Bad



Bad



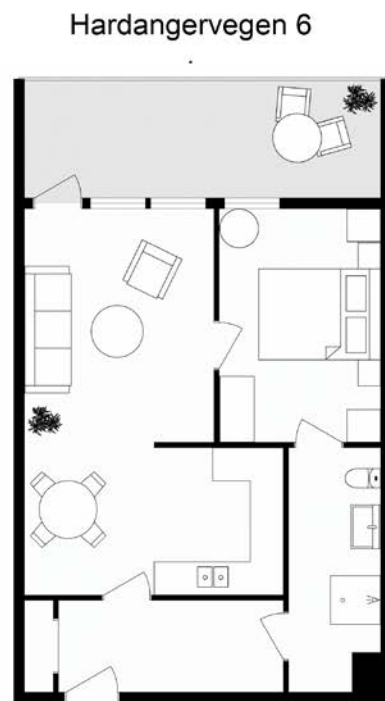


Innvendig bod



Plantegning

5. etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Notater

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



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: 58 kvm
BRA - e: 2 kvm
BRA totalt: 60 kvm
TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 2 kvm Bod 1,5kvm5. etasje
BRA-i: 58 kvm Soverom 12,5kvm.
Stue 14,6kvm.
Kjøkken 12kvm.
Bod 2,1kvm.
Entré 5,2kvm.
Bad 7,3kvm.

TBA fordelt på etasje

5. etasje
13 kvm Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles takterrasse og stue på taket til glede for borettslagets beboere.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er brukt som grunnlag for arealberegning.
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.
Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Dersom en summerer arealene per rom, vil en få et lavere tall enn total BRA. Dette kommer av at areal opptatt av innervegger ikke blir medregnet i nettoareal per rom.

Skap, trappehall, piper, sjakter og lignende er ikke trukket fra i arealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7085.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet og beplantet. Tomten har ett registrert areal på om lag 7 085 kvm. Opplysninger om tomtestørrelse er hentet fra Kommunekart.com og er ikke kontrollert utover dette. Avvik kan derfor forekomme.
Det blir gjort oppmerksom på at tomten ikke er knytt til den enkelte leiligheten, men er fellesareal og tilhører borettslaget.

Beliggenhet

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

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

Er du glad i tur- og rekreasjon har du fin gangvei langs "Vosso" til Prestegardsmoen. Her har du mange fine turstier i lett terreng som passer for alle. På varme sommerdager er det fint å ta seg en dukkert i Vangsvatnet.

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

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

Velkommen skal du være!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en leilighet i en boligblokk fra 1983, med betong som hovedkonstruksjon.

Etasjeskillene er også utført i betong.

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer ble installert i 2011. Ytterdøren inn til leiligheten er en brann- og lyddør, antatt fra samme periode.

Leiligheten har en vestvendt balkong som ble rehabilitert i 2012/2013. Under rehabiliteringen ble det lagt nye terrassebord og etablert tetting under dekket. Selve balkong konstruksjonen er av betong og er overbygget av balkongen i etasjen over.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Risiko:
Badet er fra byggeår (1983) og har passert normal forventet levetid for våtrom. Eldre materialbruk og konstruksjonsløsninger medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skjulte skader i konstruksjonen ved videre bruk, selv om det ikke er registrert synlige fuktskader på befaringsdagen.
Konsekvens:
Videre bruk av badet uten tiltak kan over tid medføre utvikling av fuktskader i underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende utbedring eller full rehabilitering. Eventuelle skader kan påvirke brukskomfort, verdi og medføre økte

kostnader ved fremtidig oppgradering.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Risiko:
Gulvet er fra byggeår (1983) og har passert normal forventet levetid for våtrom. Manglende fall mot sluk etter dagens krav, kombinert med eldre materialbruk, medfører økt risiko for at vann ikke blir tilstrekkelig avledet til sluk. Dette kan over tid føre til fuktbelastning på gulv og underliggende konstruksjoner.
Konsekvens:
Ved videre bruk uten tiltak kan utilstrekkelig fall mot sluk bidra til vannsamling på gulv og øke risiko for fuktskader. Eventuelle skader kan medføre behov for omfattende utbedring eller full rehabilitering av badet, med tilhørende kostnader og redusert brukskomfort.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Risiko:
Tettesjikt og membran er fra byggeår (1983) og har passert normal forventet levetid for våtrom. Eldre materialbruk og noe mangelfull utføring rundt enkelte gjennomføringer i gulv medfører økt risiko for fuktinntrenging og skjulte skader i konstruksjonen. Avgrenset kontrollmulighet og manglende fuktmåling øker usikkerheten rundt faktisk tilstand.
Konsekvens:
Ved videre bruk uten tiltak kan fuktinntrenging over tid føre til skader i underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende utbedring eller full rehabilitering av badet. Eventuelle skader kan medføre økte kostnader og redusert brukskomfort.

3.1 Andre rom

Risiko:

Registrerte forhold knytter seg i hovedsak til normal bruksslitasje og overflateavvik, og medfører ikke kjent risiko for skade på bygningskroppen.
Konsekvens:
Forholdet kan påvirke det estetiske inntrykket og kan over tid gi behov for enkle, lokale utbedringer, men medfører ikke funksjonelle eller konstruktive konsekvenser.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Risiko:
Vann- og avløpsinstallasjonene er i hovedsak fra byggeår og har derfor høy alder. Store deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner, noe som gir avgrenset mulighet for visuell kontroll. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller funksjonsavvik på befaringsdagen, kan alder og normal slitasje over tid medføre økt risiko for lekkasje eller svikt i rørsystemet.
Konsekvens:
Eventuelle lekkasjer fra vann- eller avløpsrør kan føre til fuktskader på bygningsdeler og innredning, og kan medføre behov for reparasjoner eller utskifting av deler av rørinstallasjonene. Skjulte lekkasjer kan være vanskelige å avdekke tidlig, noe som kan påvirke omfang og kostnad ved utbedring.

6.2 Varmtvannsbereder

Risiko:
Varmtvannsbereder har høy alder sammenlignet med normal teknisk levetid. Det er derfor økt risiko for fremtidig svikt eller lekkasje, særlig som følge av materialtretthet og slitasje over tid.
Konsekvens:
En lekkasje eller svikt i berederen kan medføre vannskader på tilstøtende bygningsdeler og inventar, med behov for utbedring eller utskifting av berederen og eventuelle følgeskader.

6.3 Ventilasjon

Risiko:
Eldre ventilasjonsanlegg med ukjent vedlikehold kan ha redusert luftutskifting.
Konsekvens:
Dette kan over tid påvirke inneklima og i enkelte tilfelle gi økt fuktbelastning i boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo
Selger har ikke kjennskap til eiendommen
Boligen selges med fullmakt
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Selger har ikke kjennskap til eiendommen
Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bod, soverom, bad, kjøkken og stue. I tillegg er det en bod i byggets kjeller.

Standard

Det første som møter deg er en romslig entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Om du skulle trenge mer oppbevaringsplass har du god plass i boden til venstre for inngangsdøren.

Videre inn i leiligheten kommer du til stuen og kjøkkenet som har en delvis åpen løsning. Kjøkkenet er i hovedsak fra byggeår, med noen oppgraderinger av fronter og benkeplate i ettertid. Kjøkkenet har god plass til å innrede med spisebord hvor du kan nyte måltider.

Stuen er romslig og har en fin utsikt. Her kan du innrede med sofagruppe og mediebenk. Fra stuen er det utgang til overbygget balkong. Balkongen er målt til 13kvm og har god plass til ønsket møblement.

Soverommet har gulvbelegg på gulv og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Her er det radiator på vegg som sikrer god oppvarming.

Badet er fra byggeår og blir tilrådet oppgradering. Badet har belegg på gulv og gipsplater med tapet på vegg. Her er det varmekabler i gulv og innredet med toalett, dusj, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Om det er behov for mer lagringsplass har leiligheten 1 ekstra bod i kjelleren målt til ca 1,5kvm.

Velkommen!

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2011:
Ventilator er opplyst skiftet rundt 2011.
Vinduer er utførte med 2-lags isolerglas med opplyst produksjonsår 2011.

2010:
Innmat i sikringsskap er skiftet i 2010.

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2024:
Solcelleanlegg på taket. 18. mars 2024 vedtok den ekstraordinære generalforsamlingen at prosjekt solcelleanlegg skulle gjennomføres slik det var planlagt og prosjektert. Arbeidet startet høsten 2024, og ble ferdigstilt i slutten av november s.å. Anlegget er nå i full drift.
Elbil lading. Borettslaget har etablert lading for EL biler på alle carporter og garasjer. I tillegg er det og etablert «gjesteladeplass» for gjester til beboerne.

2013:
Balkongen er opplyst rehabilitert i 2012/2013, med nye terrassebord og etablert tetting under dekke. Ellers ble det utført en omfattende renovering av fasade og fellesareal i blokken. Dette ble utført i regi av borettslaget tilbake i ca. 2013.

Parkering

Parkeringsplass på nedsiden av blokken. Garasje for 12 biler. Carport for 10 biler.
Parkeringsplass/garasje/carport tildeles etter søknad til styret.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 3837004

Radonmåling

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

Diverse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad.
Radiator tilkoblet felles sentralvarmeanlegg er montert på vegg i stue og på soverom.

Informasjon om strømforbruk

Eiendommen selges som dødsbo og det har ikke vært mulig å innhente strømforbruk for eiendommen.
Det er ikke tegnet Norgespris på strøm.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 400 000

Omkostninger kjøper

2 400 000 (Prisantydning)

700 272 (Andel av fellesgjeld)

3 100 273 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 101 663 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 110 563 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 113 363 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inklusiv i felleskostnad.

Formuesverdi primærbolig

Kr 662 397 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 649 589 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

TTilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader kr. 8 467,-

Tv og Internett kr. 573,-

Felleskostnader kr. 7 894,- (driftskostnader som renter og avdrag fellesgjeld, forsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, avsetting til vedlikehold etc).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8467

Andel Fellesgjeld

Kr 700 273

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Andel fellesformue

Kr 38 338

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fredheim Borettslag

Organisasjonsnummer

854488732

Andelsnummer

41

Om borettslaget

Fredheim Borettslag ligger i Voss kommune. Borettslaget består av 79 andelsleiligheter fordelt på 7 stk 4-rom, 15 stk 3-roms og 57 stk 2-roms. Forretningsfører er Bergen og Omegn Boligbyggelag, og organisasjonsnummeret er 854 488 732.

I 2 og 3 roms leiligheter kan bare personer over 50 bli andelseiere.

Borettslaget har tre leietakere i 1. etasje: Vangstunet legesenter, Loven Fysioterapi og Vossaklinikken.

Borettslaget har etablert lading for el-biler på alle carporter og garasjer. I tillegg er det etablert en gjesteladeplass for gjester til beboerne.

Pågående saker:

- Opprette ny avtale med et parkeringsselskap for plassen fremfor huset.

- Utbedring av samme parkeringsplass.
- Videre arbeid med flomsikring.
- Styret arbeider med en plan for vedlikehold og asfaltering på fremsiden.
- Arbeid blir igangsatt med å heve «plen» på laveste plassene slik vi kan hindre vann å flomme inn over parkeringsplassen.
- Det er kjøpt inn flomvern i tilfelle «ekstrem» flom.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 13560002, Husbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03-02-2026: 4.16% pa.
Antall terminer til innfrielse: 158
Saldo per 03-02-2026: kr 29.056.014,00
Andel av saldo: kr 342.907,20
(siste termin 01-04-2039)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 95267295043, Svenska
Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03-02-2026: 5.09% pa.
Antall terminer til innfrielse: 318
Saldo per 03-02-2026: kr 30.281.144,00
Andel av saldo: kr 357.365,68
(siste termin 16-08-2052)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om

sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

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.

Regnskap/budsjett

Borettslagets resultatregnskap for 2024 viser:
Driftsinntekter stort kr. 9.286.800,-
Driftskostnader stort kr. 5.467.126,-
Driftsresultat stort kr. 3.819.674,-
Resultat av finansposter: Negativt kr.2.201.988,-.
Resultatet viser positivt kr.1.617.685,-.

Regnskap for 2025 foreligger ikke pr.dags dato.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta

eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Det gjøres oppmerksom på at kun personer over 50 år kan bli andelseier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes 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, rør sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran.
Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret 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 o 1.
Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll.
Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt.
Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

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

Dugnad
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
Slikt arbeid kan være:
a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre

utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.
Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran.
Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet.
Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet.
Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Forretningsfører

Forretningsfører
BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 2 i Voss kommune.Andelsnr. 41 i Fredheim Borettslag med orgnr. 854488732

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/192/2:
11.06.1909 - Dokumentnr: 900076 - Bestemmelse om veg

11.06.1909 - Dokumentnr: 900077 - Bestemmelse

om veg

02.02.1912 - Dokumentnr: 900096 - Bestemmelse om veg

22.12.1916 - Dokumentnr: 900081 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 192 bnr 29

12.05.1917 - Dokumentnr: 900147 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 192 bnr 29

12.12.1968 - Dokumentnr: 1810 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med vegg grunn/ jernbanegrunn
Overført fra gnr 192 bnr 164

09.04.1981 - Dokumentnr: 833 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1982 - Dokumentnr: 888 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 192 bnr 38

01.11.1889 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av

grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:1

09.04.1981 - Dokumentnr: 990025 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.192 bnr.29, 34, 35, 46, 157, 158 og 162.

11.06.1982 - Dokumentnr: 1982 - Målebrev
AREAL 6936 M2
Korrekt dokumentnummer er 1340 iht gammel grunnbok og pantebokkopi

11.06.1982 - Dokumentnr: 990021 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.192 bnr.38.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1227287 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:192 Bnr:2

02.02.1912 - Dokumentnr: 900095 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:192 Bnr:1

Tinglyste heftelser og rettigheter beskrevet over gjelder for selve borettslaget og vil ikke ha en direkte innvirkning på leiligheten. De tinglyste dokumentene er derfor ikke nærmere beskrevet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for gnr 192 bnr. 2, kontor og bustadblokk, nybygg datert 25.11.1982.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.11.1982.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: OFFENTLIG
Tilknytning avløp: OFFENTLIG

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Eiendommen følger reguleringsplan Områdereguleringsplan for Vossevangen/ Sentrumsplan (plan-ID 12352018001). Dette er en områderegulering der et delareal på 5 793 kvm av eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.. 27.01.2022

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, med ikrafttredelse 22.10.2020. Et delareal på 7086 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende, med områdenavn Ytre sentrumsavgrensing.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i henhold til planene. I kommuneplanen er det fastsatt hensynssoner for ras- og skredfare (OM310), støy (gul sone, OM220), og flomfare (OM320_1). I reguleringsplanen er eiendommen berørt av hensynssoner for vegstøy (både gul og rød sone), flomfare (flomsone 53,2 moh), og sikring med byggeforbud rundt jernbane.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for

boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Betalingsutsettelse
5 500 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
5 500 Opplysninger fra forretningsfører
2 000 Overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk

signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 121 490

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.02.2026

Nabolagsprofil

Hardangervegen 6 - Nabolaget Haugamoen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fredheim	2 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.2 km	
Voss stasjon	14 min
Linje F4, R40	
1.2 km	
Bergen Flesland	1 t 38 min

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

AMFI Voss	3 min
AMFI Voss	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

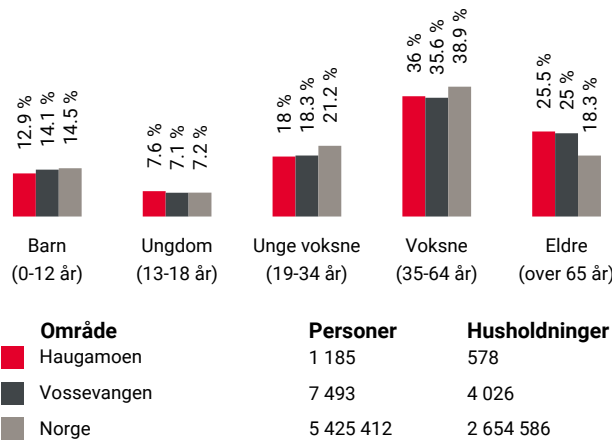
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Coop Prix Voss	3 min
Post i butikk, PostNord	
0.3 km	
Meny Voss	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



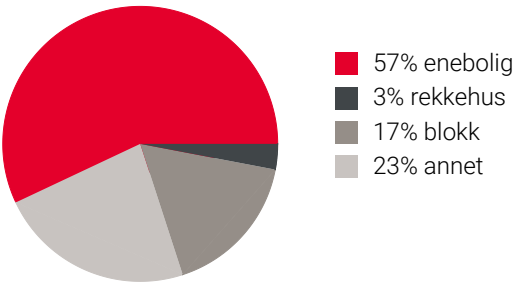
Gateparkering

Lett 80/100

Sport

Voss vidaregåande skule	6 min
Aktivitetshall	
0.5 km	
Vangen skule	7 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
0.6 km	
Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	4 min
SKY Fitness Voss	4 min

Boligmasse



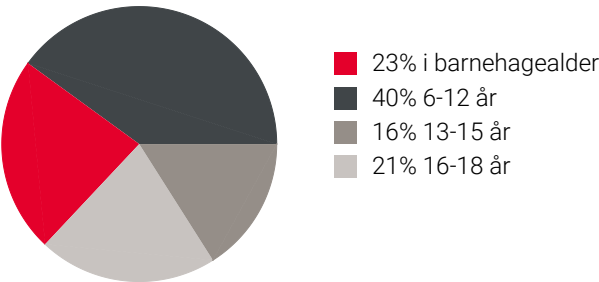
«Veldig trygt og godt. Godt grendalag. Inkluderende folk»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

AMFI Voss	3 min
Apotek 1 Voss Amfi	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



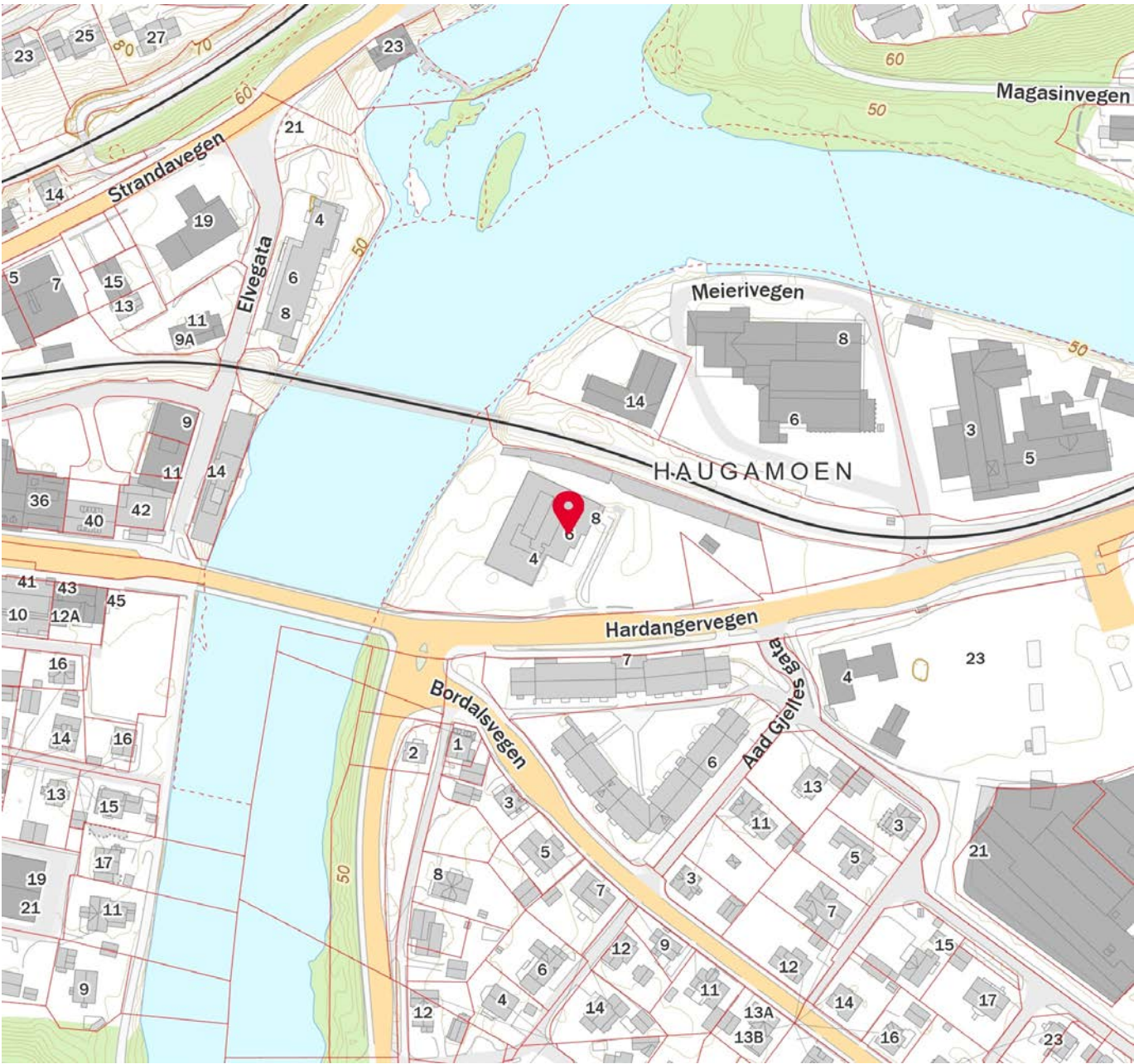
Familiesammensetning



0%	49%
Haugamoen	
Vossevangen	
Norge	

Sivilstand

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



Leilegheit i burettslag (i blokk)
Hardangervegen 6
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 10/02/2026

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden. De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:192, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Borgny Geitle
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	41
Byggeår:	1983
Tomt:	7 085 m²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Knut Geitle
Befaringsdato:	06.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomta har eit registrert areal på om lag 7 085 m². Opplysningar om tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og er ikkje kontrollert utover dette. Avvik kan difor førekoma.

Det vert gjort merksam på at tomta ikkje er knytt til den enkelte leilegheita, men er fellesareal og tilhøyrrer burettslaget.

Det er innhenta risikorapport frå PropCloud, basert på offentlege kartdata og registrerte kartlag. Rapporten gir ei overordna vurdering av moglege risiko- og aktsomheitsforhold knytt til eigedomen, og er basert på tilgjengelege datasett på oversiktsnivå. Risikorapporten viser mellom anna følgjande forhold:

STØY:

Eigedomen ligg innanfor område som i støykart etter retningslinje T-1442 frå Statens vegvesen er vurdert til moderat til høgt støynivå frå vegtrafikk. Dette indikerer at vegstøy kan vera ein påverknadsfaktor, avhengig av bruk, romplassering og fasaderetning.

FLOM:

Eigedomen ligg innanfor aktsomheitsområde for flom, jf. kartgrunnlag frå NVE. Aktsomheitskart viser område som kan vera utsette ved ekstreme nedbør- eller flomhendingar, men seier ikkje noko om faktisk flomskade på den aktuelle bygningen.

KVIKKLEIRE:

Området er registrert innanfor aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er ei overordna kartlegging basert på geologi og terrengforhold, og inneber ikkje at det er dokumentert konkret skredfare på eigedomen.

RADON:

Eigedomen ligg i område med moderat til låg radonaktsomheit, basert på geologiske forhold og tidlegare målingar i regionen. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på gjennomførte radonmålingar i leilegheita.

KULTURMINNE:

Det er ikkje registrert freda bygningar på eigedomen. Området er likevel kartlagt mot kulturminnedatabasar utan at dette gir direkte føringar for bruk av den aktuelle leilegheita.

ANDRE KARTLAG:

Det er gjort oppslag mot kartlag for flomsoner, arealressursar, grunnforhold og registrering av framande artar. Desse gir ei generell områdevurdering og er ikkje direkte knytt til tilstanden på den einskilde leilegheita.

Risikorapporten er basert på offentlege kartdata og gir ei overordna vurdering på områdenivå. Rapporten erstattar ikkje stadlege undersøkingar, tekniske vurderingar eller målingar, og det er ikkje utført kontrollar eller undersøkingar utover det som går fram av kartgrunnlaget.

OM BYGGEMETODEN:

Byggegrunn er ikkje kjend. Bygningen er oppført med betong som hovudkonstruksjon. Innvendige deleveggar i leilegheita er i hovudsak utførte i lett bindingsverk av tre. Vindauge er utførte med to-lags isolerglas i trekarm. Etasjeskilje i leilegheita er utført i betong. Golv har i hovudsak overflater av belegg, og himlingar er utførte med malt betong. Eventuelle ujamnheiter i betongdekket kan ikkje utelukkast. Bygningen er ikkje kontrollert utover den aktuelle leilegheita. Felles bygningsdelar og konstruksjonar som ligg under burettslaget sitt vedlikehaldsansvar er ikkje nærare undersøkte, utover det som er synleg ved enkel visuell gjennomgang.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell synfaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdelar som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid eller står klar for utskifting. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må påreknaast. Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknaast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon. Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder og bruksslitasje, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

- Radiator på vegg. (Soverom og stova)
- Varmekabel på bad.
- Elles elektrisk oppvarming når nødvendig.

PARKERING:

Underteikna er opplyst at det ikkje tilhøyrrer fast garasje plass til aktuell leilegheit. Det er felles bebuara- og gjesteparkering på vest-sida av bygget. Der er det og montert el-billadar truleg med moglegheit for lading.

PREMISS:

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

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjoneller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

Ein fasadeteikning av bustaden er framlagt. Elles er det ikkje framlagt teikningar av bustaden. Ferdigattest frå renovering 2013 er framlagt. Mellombels bruksløyve frå 1982 er framalagt.

Opplysningar frå rekvirent: Eigedomen inngår i eit dødsbu. Rekvirent har ikkje budd i bustaden og har avgrensa kjennskap til eigedomen, utover det som går fram av tilgjengeleg dokumentasjon og informasjon motteken i samband med oppdraget. Opplysningar frå rekvirent er difor baserte på kjende forhold og dokumentasjon, og ikkje på eigen bruk eller erfaring med bustaden.

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

Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens/rekirentens opplysningar som kan vere av stor betydnig. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten. Gjer og merksam på at eigedomen inngår i eit dødsbu, nærare forklart lenger oppe.

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

Veggar og himlingar er i hovudsak utførte med sparkla og måla gips- og betongflater. Det er tapet på enkelte veggar. Golv har overflater av parkett og belegg. På bad er himling utført med sparkla og måla gips. Veggar har gips med tapet, og golv har belegg.

Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen. Dette kan medføre ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma. Merknader: - Golv har sprukke opp i skøytar og fått glipe til golvlist fleire stader. På kjøkken, der det truleg har stått eit kjøleskåp, er det avdekka ei større glipe i skøyt på golvbord. Det er ikkje avdekka fuktskader på synfaringsdagen. - Generelt bruks- og slitasjemerker på overflater. - Missfargar i enkelte overflater. - Knirk og skeivheiter i golvoverflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er bruk i samband med sal av eigedomen. Eigedomen inngår i eit dødsbu. Tilstandsvurderinga er gjennomført for å kartleggja tilstanden på eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar, med sikte på å avdekkja eventuelle avvik og manglar som er synlege på synfaringsdagen. Rapporten er utarbeidd på oppdrag frå rekvirent i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent har ikkje budd i bustaden og har avgrensa kjennskap til eigedomen. Opplysningar frå rekvirent er difor baserte på tilgjengeleg dokumentasjon og kjende forhold, og ikkje på eigen bruk eller erfaring. Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det etter rapportdato oppstår skadar, endringar eller andre forhold som kan ha betydning for bustaden, pliktar rekvirent å opplysa om dette og eventuelt få rapporten oppdatert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshaver opplyser at det ikkje er gjort nevneverdige endringar utover normalt vedlikehold. - Innmat i sikringsskap er skifta i 2010. - Elles vart det utført ei omfattande renovering av fasade og fellesareal i blokka. Dette vart utført i regi av burettslaget tilbake i ca. 2013.

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

FELLESKOSTNADER:

Sjå prospekt frå meklar

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
5. etasje	58	0	0	13
Kjellar	0	2	0	0
SUM BYGNING	58	2	0	13
SUM BRA	60			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

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

5. ETASJE:
Soverom - 12,5kvm med 2,48m takhøgd.
Stova - 14,6kvm med 2,47m takhøgd.
Kjøkken - 12kvm med 2,44m takhøgd.
Bod - 2,1kvm med 2,48m takhøgd.
Entre - 5,2kvm med 2,43m takhøgd.
Bad - 7,3kvm med 2,19m takhøgd.

BRA-e:

KJELLAR:
Bod - 1,5kvm med 2,20/2,78m takhøgd.

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet er frå byggeår (1983). Himling er utført med sparkla og måla gips. Veggjar er utførte med gipsplater med tapet. Det er registrert generelle rifter, skadar og slitasje i overflater, mellom anna lokalt ved dusjarmatur og på veggflater. Overflatene ber preg av alder og normal bruk. Det er ikkje registrert synlege fuktskadar eller spor etter skadedyr på synfaringsdagen. Badet har ventil i himling med avtrekk til felles ventilasjonsanlegg. Badet har oppnådd høg alder sett opp mot normal forventa levetid for våtrom. Det vert tilrådd oppgradering eller tiltak før vidare bruk. Ved eventuell oppgradering må det påreknast at badet vert etablert i samsvar med gjeldande krav og forskrifter.

Merknader: Bilete syner slitasje/skade på vegg like ved dusj. Bør utbetrast før vidare bruk.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Badet har golv med belegg frå byggeår (1983). Overflata ber preg av alder, normal bruk og slitasje. Det er ikkje registrert synlege sprekkar i golvbelegget, og det er ikkje observert spor etter råteskadar, muggvekst eller skadedyr på synfaringsdagen. Det er registrert noko fall mot sluk frå begge dører. Fallet er vurdert å vere i tråd med krava som galdt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillar ikkje dagens krav til fall i våtrom. Fallforholda og høgdeforskjell frå sluk til tettesjikt ved dørterskel vert vurderte som mangelfulle sett opp mot dagens standard. Ved renovering skal ein fylgja dagens krav til fuktsikring og fall på golv. Ver obs på dette ved ein eventuell renovering.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt og membran er opplyst å vera frå byggeår (1983). Det er mogleg å gjere reint i sluk. Det er registrert noko mangelfull utføring rundt enkelte gjennomføringar i golv, der det kan vere risiko for at fukt kan trenge ned i konstruksjonen. Elles er det ikkje observert synlege teikn til skadeleg fukt eller lekkasjar på synfaringsdagen. Arbeidet er vurdert som fagmessig utført etter datidas standard og krav, med behov for oppgradering til dagens standard. Det er ikkje gjennomført hullboring eller destruktive undersøkingar. Dette grunna plassering av våtsoner og installasjonar som er monterte på vegg mot naboileigheit med betongkonstruksjon. Fuktmåling er derav ikkje mogleg å gjennomføra.

Merknader: Bilete syner gjennomføring for avløp til vaskemaskin, som gå gjennom tettesjikt i golv like ved dusj. Stor risiko for fuktgjennomtrenging.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Kjøkkenet har i hovudsak original kjøkkeninnreing frå byggeår, med noko oppgradering av frontar og truleg benkeplate i ettertid. Benkeplate er utført i laminat, med nedfelt stålservant. Det er frittstående kvitevarer i form av kjøleskap og komfyr. Det er ikkje installert oppvaskmaskin. Det er registrert ein eldre varmtvassberedar plassert i hjørne på kjøkkenet. Denne framstår som fråkopla, då det er montert nyare varmtvassberedar på bad. Ventilator er opplyst skifta rundt 2011. Vassinstallasjonar er i hovudsak frå byggeår. Trykk på vasskran og avrenning frå avløp er vurdert som tilfredsstillande på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert knirk, fuktskjolder eller teikn til fukt- eller råteskadar. Det er likevel observert ei sprekk i skøyt i golvoverflata, lokalisert i område der kjøleskap normalt er plassert. Skaden vurderast som overflateavvik. Kjøkkenet framstår som funksjonelt og generelt godt vedlikehalde, med normale alders- og bruksspor. Det er ikkje registrert forhold som tilseier strakstiltak.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom omfattar opphaldsrom, soverom, gang og bod. Overflater er i hovudsak utførte med måla/tapetserte veggjar og parkett-/laminatgolv. Overflatene ber preg av alder, bruk og normal slitasje. Det er registrert missfarging og slitasjemerker i enkelte overflater. Det er observert sprekkdanning i golvskøyter fleire stader og gliper mot golvlister. På kjøkken, i område der kjøleskap truleg har vore plassert, er det avdekkja ei større glippe i golvskøyt. Det er ikkje registrert fuktskadar på synfaringsdagen. Vidare er det registrert noko knirk og lokale skeivheiter i golvoverflater. Dette vurderast som forhold knytt til alder og bruk, og er ikkje vurdert å ha negativ påverknad på bygningskroppen.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggjar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og mindre ujamnheiter frå møblement. Slike forhold vert rekna som normale og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
4. Vinduer og ytterdører	
TG 1	4.1 Vinduer og ytterdører
Vindauger er utførte med 2-lags isolerglas med opplyst produksjonsår 2011. Vindauga framstår i god stand på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert punkterte glas, men det vert gjort merkam på at dette kan kome til syne under andre vêrtilhøve og årstider. Beslag, tetting, omramming og karmar framstår som intakte og i god stand. Vindauga er plasserte under tak og er difor i liten grad utsette for direkte ver- og vindpåverknad, noko som bidreg til redusert slitasje.	
Ytterdør inn til leilegheita er brann- og lyddør, truleg frå same periode som vindauga. Døra framstår i god stand, og det er ikkje registrert avvik knytt til funksjon eller tetting.	
Merknader:	
5. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Bustaden har balkong på om lag 13 m², vendt mot vest. Balkongen er opplyst rehabilitert i 2012/2013, med nye terrassebord og etablert tetting under dekke. Tettesjiktet er i hovudsak skjult av terrassebord og difor lite tilgjengeleg for kontroll utan demontering. Det er observert at det ligg noko skit, lauv og anna organisk materiale på tettesjiktet under terrasseborda. Demontering av terrassebord for reinsing og nærare kontroll av tettesjiktet kan vurderast som eit førebyggjande tiltak. Balkongkonstruksjonen er utført i betong, men er i hovudsak innebygd og ikkje mogleg å kontrollera visuelt. Det er ikkje påvist synlege skadar på tettesjikt eller konstruksjon på synfaringsdagen. Balkongen er overbygd av balkongdekke frå leilegheita over, og er difor godt skjerma mot direkte ver- og vindpåverknad. Samla sett framstår balkongen i god stand. Balkongkonstruksjon og tettesjikt ligg under burettslaget sitt ansvar. Normalt vedlikehald ligg under anderlseigar sitt ansvar.	
Merknader:	
6. VVS	
TG 2	6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Vassrør: Vassrør er i hovudsak utførte i kopar og er frå byggeår. Hovudstoppekran er lokalisert bak luke i himling på bad. Tilkomsten er noko kronglete, men stoppekran er funksjonstesta utan avvik på synfaringsdagen. Synlege og tilgjengelege delar av røyrinstallasjonane er kontrollert, og det er ikkje registrert lekkasjar på synfaringsdagen. Store delar av røyrføringa er likevel skjult og difor ikkje mogleg å kontrollera visuelt. Avløpsrør: Avløpsrør framstår i tilfredsstillande stand der dei er tilgjengelege for kontroll, med material og samankoplingar utan synlege avvik. Det er ikkje observert stakeluker i leilegheita, men slike kan vera plassert i fellesareal. Det er òg vanleg at staking kan utførast via installasjonar som sluk og toalett. Lufting av avløpssystemet er ikkje kjent, men det er truleg felles lufting over tak for burettslaget. Det er ikkje registrert lukt frå avløpssystemet på synfaringsdagen. Både vass- og avløpsinstallasjonar har høg alder. Anlegget er ikkje nødvendigvis utgått på dato, men alder og normal slitasje gjer at framtidige lekkasjar eller funksjonssvikt ikkje kan utelukkast.	
Merknader:	

©mstr.no

12/15

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	6.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsberedar er plassert på bad. Beredaren er av typen elektrisk lagringsberedar med volum på ca. 115 liter, produsert i 2002. Det er ikkje registrert synlege avdrypp, lekkasjar eller fuktskjolder på synfaringsdagen. Beredaren framstår som funksjonell ved visuell kontroll. Beredar er plassert på bad med sluk i golv som lekkasjesikring. Beredaren har ein alder som ligg over normal forventet teknisk levetid. Med bakgrunn i alder kan ein ikkje utelukke risiko for framtidig svikt eller lekkasje, sjølv om det ikkje er påvist avvik ved synfaring. Det er registrert ein eldre varmtvannsberedar plassert i hjørneskap på kjøkken, men denne er vurdert som vekkopla og ikkje i bruk.	
Merknader:	
TG 2	6.3 Ventilasjon
Bustaden er tilknytt felles ventilasjonsanlegg for burettslaget. Anlegget er truleg frå byggeår (1983). Det er ikkje kjent om anlegget er oppgradert, fornya eller jamleg vedlikehalde etter dette. Anlegget er vurdert som mekanisk avtrekksventilasjon, med avtrekk frå bad og truleg kjøkken. Det er observert ventil som kan fungera som tilluft til leilegheita. Opplysningar om serviceintervall, filterskift og reingjering ligg ikkje føre. Store delar av anlegget er skjult og fell utanfor kontrollomfanget for den einskilde leilegheita, og er i hovudsak burettslaget sitt ansvar. På synfaringsdagen vart det ikkje observert synlege teikn til fukt eller mugg i tilgjengelege delar, men anlegget har ein alder som gjer at redusert funksjon ikkje kan utelukkast.	
Merknader:	
7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Gjer merkam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innfor elektrofaget. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget. Kontroll bør utførast kvart 5. år etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar. Elektrisk anlegg med opprinnelse frå 1983. El. Anlegg: Sikringsskap i entre. Det er ikkje registrert feil og manglar visuelt. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson. Innmat i sikringsskap er skifta i 2010. Det er framlagt samsvarserklæring. REKVIRENT OPPLYSER: (Gjer merkam på at rekvirent ikkje har budd i leilegheita og har ikkje nødvendig kompetanse på dagleg bruk av anlegget. Opplysningane er gitt på grunnlag av det som er kjent for rekvirent) - Det er ikkje registrert uregelmessig utløyising av sikringar. - Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget. - Det er ikkje registrert avvik rundt stikk, brytar, lampepunkt eller liknande. MERKNADER: - Det er ikkje opplyst/lagt fram samsvarserklæring på at det er utført endringar av elektrisk anlegg etter byggeår. - Det er ikkje opplyst om gjennomført tilsyn av DLE (Det Lokale Eltilsyn) på det elektriske anlegget etter det var nytt. - Forutan innmat i sikringsskap er el-anlegget av eldre dato. Ved å gjennomføra ein kontroll av det elektriske anlegget er det ikkje urimeleg at det bør skiftast komponentar/utførast vedlikehald på det elektriske anlegget.	
Merknader:	

©mstr.no

13/15

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vær oppmerksom på:	
Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.	
Tilleggsopplysninger:	
TILSTANDSGRADER: 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 underliggjande 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." TG2 – Merknad/moderat avvik TG2 inneber ikkje at det er akutte eller alvorlege skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikkje vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorisont. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka konstruksjon eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg. TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikkje vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.	
BRANN: Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.	
Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.	
TING Å TENKE PÅ: Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.	
LOVLIGHEITSMANGEL: - Dagslysflate: Rom for varig opphald skal ha minimum 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet (jfr. NS 3600). Avvik er registrert på soverom.	

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling Risiko: Badet er frå byggeår (1983) og har passert normal forventa levetid for våtrom. Aldra materialbruk og konstruksjonsløyisingar medfører auka risiko for fuktpåverknad og skjulte skadar i konstruksjonen ved vidare bruk, sjølv om det ikkje er registrert synlege fuktskadar på synfaringsdagen. Konsekvens: Vidare bruk av badet utan tiltak kan over tid medføre utvikling av fuktskadar i underliggjande konstruksjonar, med behov for omfattande utbetring eller full rehabilitering. Eventuelle skadar kan påverke brukskomfort, verdi og medføre auka kostnader ved framtidig oppgradering.
1.1.2 Bad Overflate gulv

Risiko: Golvet er frå byggeår (1983) og har passert normal forventa levetid for våtrom. Manglande fall mot sluk etter dagens krav, kombinert med eldre materialbruk, medfører auka risiko for at vatn ikkje vert tilstrekkeleg avleidd til sluk. Dette kan over tid føre til fuktbelastning på golv og underliggjande konstruksjonar.
Konsekvens: Ved vidare bruk utan tiltak kan utilstrekkeleg fall mot sluk bidra til vassamling på golv og auka risiko for fuktskadar. Eventuelle skadar kan medføre behov for omfattande utbetring eller full rehabilitering av badet, med tilhøyrande kostnader og redusert brukskomfort.
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk Risiko: Tettesjikt og membran er frå byggeår (1983) og har passert normal forventa levetid for våtrom. Aldra materialbruk og noko mangelfull utføring rundt enkelte gjennomføringar i golv medfører auka risiko for fuktinntrenging og skjulte skadar i konstruksjonen. Avgrensa kontrollmoglegheit og manglande fuktmåling aukar usikkerheita rundt faktisk tilstand. Konsekvens: Ved vidare bruk utan tiltak kan fuktinntrenging over tid føre til skadar i underliggjande konstruksjonar, med behov for omfattande utbetring eller full rehabilitering av badet. Eventuelle skadar kan medføre auka kostnader og redusert brukskomfort.
3.1 Andre rom Risiko: Registrerte forhold knyter seg i hovudsak til normal bruksslitasje og overflateavvik, og medfører ikkje kjent risiko for skade på bygningskroppen. Konsekvens: Forholda kan påverke det estetiske inntrykket og kan over tid gi behov for enkle, lokale utbetringar, men medfører ikkje funksjonelle eller konstruktive konsekvensar.
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør Risiko: Vass- og avløpsinstallasjonane er i hovudsak frå byggeår og har difor høg alder. Store delar av røyrføringa er skjult i konstruksjonar, noko som gir avgrensa moglegheit for visuell kontroll. Sjølv om det ikkje er registrert lekkasjar eller funksjonsavvik på synfaringsdagen, kan alder og normal slitasje over tid medføre auka risiko for lekkasje eller svikt i røyrsystemet. Konsekvens: Eventuelle lekkasjar frå vass- eller avløpsrøryr kan føre til fuktskadar på bygningsdelar og innreiing, og kan medføre behov for reparasjonar eller utskifting av delar av røyrintallasjonane. Skjulte lekkasjar kan vere vanskelege å avdekke tidleg, noko som kan påverke omfang og kostnad ved utbetring.
6.2 Varmtvannsbereder Risiko: Varmtvannsberedar har høg alder samanlikna med normal teknisk levetid. Det er difor auka risiko for framtidig svikt eller lekkasje, særleg som følge av materialtrettleik og slitasje over tid. Konsekvens: Ein lekkasje eller svikt i beredaren kan medføra vassskadar på tilstøytande bygningsdelar og inventar, med behov for utbetring eller utskifting av beredaren og eventuelle føljeskadar.
6.3 Ventilasjon Risiko: Eldre ventilasjonsanlegg med ukjent vedlikehald kan ha redusert luftutskifting. Konsekvens: Dette kan over tid påverka inneklima og i enkelte tilfelle gi auka fuktbelastning i bustaden.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Knut Geitle
Boligen	♦ Boligen selges som et dødsbo ♦ Selger har ikke kjennskap til eiendommen ♦ Boligen selges med fullmakt ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Hardangervegen 6	
5705 VOSS	
4621-192/2/0/0	



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?
♦ **Nei**
2. Tilleggscommentar
- Kjenner ikke til skader eller mangler ved leiligheten utover eldre standard.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse Hardangervegen 6, 5705 VOSS	
Dato for energimerking 17.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260340
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 9724753
Gårdsnummer 192	Bruksnummer 2
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0507

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1983	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 58,0 m²	Oppvarmet bruksareal 58,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
194,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
195,54 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 341 kWh



Hardangervegen 6, 5705 VOSS



Detaljer

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



Hardangervegen 6, 5705 VOSS



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Montering av termostatsstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatsstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 4: Utskifting til termostatsstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatsstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 6: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

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.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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 26: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



0078 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

Vedtekter

for Fredheim burettslag org nr 854488732

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. februar 1983, endret på generalforsamling 4. mai 1988, 16. april 1997, 05.04.2005 og den 09.05.2011 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fredheim burettslag 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 Voss kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn 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) Bare personer over 50 år kan være andelseiere til 2 og 3 roms leiligheter i borettslaget.

Voss kommune eier følgende leiligheter: 19, 20, 30, 40, 44, 45, 51, 62, 67, 73 og 77.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

Vedtekter for Fredheim Burettslag

(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) Neker 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

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 Fristen 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.

Vedtekter for Fredheim Burettslag

(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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(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) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret 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 o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) 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) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(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.

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(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 4 andre medlemmer med to 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.

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

Lederen (nestlederen) og et 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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(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

- Konstituering
- 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. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken 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 framtreddende 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å

innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

INNKALLING TIL ORDINÆR
G E N E R A L F O R S A M L I N G
I FREDHEIM BURETTSLAG

MANDAG 26. mai 2025 KL. 17.00
i FESTSALEN

Me gjer merksam på at ein andelseigar kan være representert ved fullmektig, men ingen kan ha meir enn **ei fullmakt**. Fullmektig behøv ikkje være andelseigar. Fullmakt må framleggjas.

FULLMAKT

NAMN:

ADRESSE:

får med dette fullmakt til å representera meg på ordinær
generalforsamling i Fredheim burettslag måndag 26. mai 2025

Andelseigar:

Adresse:

Underskrift andelseigar

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I FREDHEIM BURETTSLAG i Festsalen

Onsdag 26. mai 2025 kl. 1700

DAGSORDEN

- 1. KONSTITUERING
- 2. STYRETS GJENNOMGANG AV 2024
- 3. ÅRSREKNESKAP 2024
- 4. GODTGJERSLE
 - 1. Styrehonorar
 - 2. Lønn styreleiar jfr. tidlegare vedtak
- 5. VAL AV:

Styreleiar	Valperiode 2 år
2 styremedlemmar	Valperiode 2 år
2 varamedlemmar	Valperiode 1 år
Tiltaksnemnd	
Valnemnd	

Styret

Vel møtt

EIN KORT GJENOMGANG AV ARBEIDSÅRET
2024 I FREDHEIM BURETTSLAG

1. Fredheim burettslag

Fredheim Burettslag er eit andelslag som har til hovudformål å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett). Burettslaget kan og driva anna verksemd som er knytt til buretten.

Fredheim Burettslag held til i Voss herad.

2. Styret og styrets arbeid

a) Styrets samansetjing

Verv	Namn	Vald til
Styreleiar:	Jan Gunnar Bøe	2025
Nestleiar	Johanna Sølvberg	2025
Styremedlemmer:	Kjell Stavenes	2025
	Kjell Brøto	2026
	Hildegunn Grinde	2026
Varamedlemmar:	Kjell Ove Baartvedt	2025
	Olav Byrkje	2025

b) Styrets møteverksemd og arbeid

2024 vart eit meir ordinært driftsår for burettslaget. Styret har hatt 10 ordinære styremøter i perioden, samt eit ekstraordinært styremøte. Det har vore handsama nær 60 saker. Varamedlemmene vert innkalla og har delteke på styremøte på lik linje som styremedlemmene, men utan stemmerett.

Det har og vore andre møter i samband med drifta og vedlikehaldet i burettslaget, samt med bebuarar i enkeltsaker.

Burettslaget avvikla ordinær generalforsamling 27. mai 2024, og ei ekstraordinær generalforsamling i mars 2024.

/ Ny vaktmeister

Hausten 2024 vart vaktmeister Nils Saue pensjonist, og vart takka av både på ei lita samkoma og på bebuarmøte. Han var ein god vaktmeister for folk og bygning, kunne det meste om huset, var engasjert og ikkje minst så brydde han seg.

Då fekk styret den krevjande jobben med å finna ein god erstattar, og me stilte omfattande og strenge krav. Etter ein god prosess med fleire aktuelle kandidatar, var det ein som peika seg ut: Magne Stalheim, ein mann med god erfaring og utdanning i det å vera driftsleiar.

Etter vanleg tilsettingsprosess ble Magne først tilsett på prøve frå 1. august 2024, og fast tilsett m.v.f. 1. januar 2025.

/ Økonomi og arbeid m.m.

Den ordinære drifta av burettslaget, styring av økonomien, generelt vedlikehald av bygningane krev mykje oppfølging og kontroll. So har me heldigvis ein vaktmeister som tek seg av det daglege, slikt som bytte av lyspærer, smørjing av dører og låser, fellesareal, vedlikehald av plen og hekkar og mykje meir.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføraren (Bergen og Omegn Boligbyggelag) og rådgjevar Katrine Sandvik om den daglege drifta av laget.

c) Saker som har vore handsama

▪ Den daglege drifta

- Den daglege drifta med sine utfordringar, samt ein del mindre vedlikehald og oppdukkande saker har sjølvsgagt vore den dominerande delen av styrets ansvar og arbeid også i denne perioden.

▪ Utleiga fyrste høgda

- Burettslaget har tre gode og trygge leigetakarar i 1. etasje, *Vangstunet legesenter, Loven Fysioterapi og Vossaklinikken.*
- Dei har funne seg godt til rette i lokala, og samarbeidet fungerer godt.

▪ Solcelleanlegg på taket

- ➔ 18. mars 2024 vedtok den ekstraordinære generalforsamlinga at prosjekt solcelleanlegg skulle gjennomførast slik det var planlagt og prosjektert.
- ➔ Arbeidet starta hausten 2024, og vart ferdigstilt i slutten av november s.å.
- ➔ Anlegget er no i full drift.

▪ Elbil lading

- Burettslaget har etablert lading for EL bilar på alle carportar og garasjar. I tillegg er det og etablert «gjesteladeplass» for gjester til bebruarane. Her kan ei lada ved hjelp ein app (EasyPark).
- Dei som ynskjer å ta i bruk lading på plass, tek sjølv kontakt med ladeselskapet og tingar utstyr, inngår avtale etc.

d) Saker under arbeid og planlegging

- Oppretta ny avtale med eit parkeringsselskap for plassen framføre huset.
- Vøling av same parkeringsplass.
- Vidare arbeid med flaumsikring.
- Parkering, garasjar og carportar.
- Ordinær drift og vedlikehald.
- Mykje anna, mindre arbeid.

3. Lagets drift og økonomi

a) Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for burettslaget er i høve til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Burettslagets revisor har vore KPMG AS.

b) Burettslagets eigedomsmasse og forsikring.

Burettslaget har i alt 79 husvære fordelt på:

- 4-roms 7 stk.
- 3-roms 15 stk.
- 2-roms 57 stk.

Burettslaget har i tillegg 12 garasjeplassar og 10 carportplassar. Desse vert leigde ut til andelseigarane, og tildelt etter venteliste.

Burettslagets eigedommar er fullverdiforsikra ved bygningskasko i Gjensidige, og forsikringa omfattar **ikkje innbu og lausøyre.**

Eigenandel ved skader:	Bygningsskader	kr. 6 000.-
	Naturskade	kr. 8 000.-

Skal burettslaget si forsikring nyttast må ein straks ta kontakt med vaktmeister eller styreleiar slik at skademelding kan verta sendt til forsikringsselskapet.

c) Bustadomsetjing, framleiga og juridiske andelseigarar

Overdragingar (sal) av husvære i 2024:

2 stk. 2-roms husvære:	
Høgste pris	2 400 000
Gjennomsnittspris	2 325 000

Husværa er ikkje underlagt offentleg takstplikt og vert derfor omsett til marknadspris. Det finns ikkje generelle takstar for husvære verken hjå styret eller forretningsførar. Om nokon ynskjer takst på husvære må privat takstmann kontaktast av den enkelte. Når det gjeld opplysningar elles om husvære viser ein til eigen note i rekneskapen.

Voss Herad er juridisk andelseigar av 11 husvære.

d) Burettslagets økonomi

Årsrekneskapen vert lagt fram som sak 3, og me viser til handsaminga der.

5. Bumiljø og sosiale aktivitetar

b) Sosiale aktivitetar

Tiltaksnemnda har i 2024 bestått av:

Eli Byrkje – leiar

Alvhild, Ingvild, Aashild og Ann Mari, og her er deira rapport for 2024:

Me starta året med nyttårsfest 2. februar. Gryterett og kaffi og kringla. Odd Hagen spelte og fortalte. 32 møtte.

Me hadde Bingo 7. februar og 20. mars. Påskequiz 10. april og Bingo ein gong i månaden fram til 19. juni.

Rusleturar frå slutten av april til 18. juni.

I år gjekk somarturen med buss til Vik i Sogn. Me hadde middag på Blix hotell. Då me hadde god tid, tilboud bussjåføren å køyra til Vangsnes og opp til Fritjof statua. Flott gjort!

Onsdag 7. august hadde me jordbærfest.

Bingoen starta opp at 11. oktober, ein Bingo i månaden til adventsfesten. Adventsfesten var 1. desember var 1. desember, menyen den dagen er smørbrød og kaffi og kringle.

Kari Bye spelte piano og fortalde om då ho budde i USA.

Styret vil **takka tiltaksnemnda** som legg mykje arbeid for det gode samhaldet på huset.

6. Arbeidsmiljø

Burettslaget har ein tilsett i 50 % stilling (vaktmeister). Det er ikkje registrert skader eller ulykker.

7. Likestilling

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn. Det er 2 menn som er varamedlemmer. Det burde ha vore ein jamnare kjønnsfordeling i styret, og ein håpar at valnemnda tek det med i sitt arbeid når dei skal fremja forslag på nye kandidatar til styret og andre tillitsverv.

Voss 23.04.2025

Jan Gunnar Bøe
Leiar

Johanna Sølvberg
Nestleiar

Kjell Stavenes
Sekretær

Kjell Brøto
Styremedlem

Hildegunn Grinde
Styremedlem

Kjell Ove Baartvedt
Varamedlem

Olav Byrkje
Varamedlem

Fredheim Borettslag

2024

Resultatregnskap 2024					
Fredheim Borettslag					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	9 231 750	7 853 485	9 327 000	9 683 000
Andre inntekter	3	55 050	5 974	43 000	33 000
Sum inntekter		9 286 800	7 859 459	9 370 000	9 716 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	377 804	373 998	317 000	415 000
Dugnad		5 850	5 550	0	6 000
Styrehonorar	5	200 000	350 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift		81 845	102 865	80 000	93 000
Avskrivninger	6	378 140	342 604	327 000	338 000
Felles strøm og varme		594 061	774 405	734 000	585 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		700 399	605 175	648 000	777 000
Andre driftskostnader	7	1 629 209	1 713 058	1 572 000	1 664 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	67 358	50 629	28 000	29 000
Vedlikehold	9	914 497	1 380 130	292 000	292 000
Rehabilitering	10	0	142 412	0	0
Forretningsførsel		179 771	257 534	178 000	179 000
Revisjonshonorar		32 625	16 000	15 000	16 000
Andre konsulentonorarer		30 756	0	7 000	10 000
Kontingent		23 400	23 400	24 000	24 000
Forsikring		242 191	215 747	242 000	272 000
Sikringsfond		9 218	6 772	7 000	10 000
Sum driftskostnader		5 467 126	6 360 280	4 721 000	4 960 000
Driftsresultat		3 819 674	1 499 179	4 649 000	4 756 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		183 847	145 586	0	0
Andre finansinntekter		23 863	22 509	20 000	20 000
Sum finansinntekter		207 710	168 095	20 000	20 000
Rentekostnader lån		2 409 614	1 993 233	2 547 000	2 363 000
Andre rentekostnader		85	35	0	0
Sum finanskostnader		2 409 699	1 993 268	2 547 000	2 363 000
Resultat av finansposter		-2 201 988	-1 825 173	-2 527 000	-2 343 000
Resultat		1 617 685	-325 993	2 122 000	2 413 000
Til/fra udekket tap		1 617 685	-325 993	0	0
Sum disponeringer		1 617 685	-325 993	0	0

Balanse pr. 31.12.2024			
Fredheim Borettslag			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	57 125 997	57 125 997
Garasjer	11	45 000	45 000
Tomt	11, 12	1 288 407	1 288 407
Andre driftsmidler	6	2 404 353	763 586
Sum varige driftsmidler		60 863 757	59 222 990
Sum anleggsmidler		60 863 757	59 222 990
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		408 215	370 485
Andre fordringer		8 843	7 649
Sum fordringer		417 058	378 134
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 976 503	4 608 529
Skattetrekk		28 078	21 500
Sum bankinnsk. og kontanter		2 004 581	4 630 029
Sum omløpsmidler		2 421 639	5 008 163
SUM EIENDELER		63 285 396	64 231 153

Balanse pr. 31.12.2024			
		Fredheim Borettslag	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 900	7 900
Sum innskutt egenkapital		7 900	7 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-7 736 796	-9 354 481
Sum opptjent egenkapital		-7 736 796	-9 354 481
SUM EGENKAPITAL		-7 728 896	-9 346 581
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	61 350 656	63 364 406
Borettsinnskudd	12	8 569 100	8 569 100
Depositum		30 000	30 000
Sum langsiktig gjeld		69 949 756	71 963 506
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		8 487	5 777
Leverandørgjeld		438 496	864 505
Skyldige off. myndigheter		82 196	80 852
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		272 824	346 613
Påløpne renter		175 311	185 366
Annen kortsiktig gjeld		87 223	131 115
Sum kortsiktig gjeld		1 064 536	1 614 228
SUM GJELD		71 014 292	73 577 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 285 396	64 231 153
Voss, Styret for Fredheim Borettslag			
Jan Gunnar Bøe	Kjell Stavenes	Johanna R. Sølvberg	
Styrets leder	Styremedlem	Nestleder	
	Kjell Brøto	Hildegunn Grinde	
	Styremedlem	Styremedlem	
Balanserapport 2024 for Fredheim Borettslag			

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2024	2023	2024	2025
3800	Andel felleskostnader	7 456 404	6 717 204	7 456 000	7 829 000
3804	Utleie garasjeplasser	49 200	36 000	102 000	63 000
3810	Utleie lokaler	1 268 676	1 055 681	1 268 000	1 312 000
3812	Utleie parkeringsplasser	16 650	44 600	60 000	21 000
3816	TV/Internett	440 820	0	441 000	458 000
Sum felleskostnader		9 231 750	7 853 485	9 327 000	9 683 000

Note 3 - Andre inntekter		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2024	2023	2024	2025
3883	Tilskudd fra BOB	0	3 652	3 000	3 000
3884	Inntekt Voss Parkering	30 050	0	40 000	30 000
3885	Andre inntekter	25 000	2 322	0	0
Sum andre inntekter		55 050	5 974	43 000	33 000

Note 4 - Lønnskostnader			
Antall ansatte:			1
Gjennomsnittlig antall årsverk:			0,60
Lønnsgodtgjørelse til styret:			19 950

Note 5 - Styrehonorar		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2024	2023	2024	2025
5330	Styrehonorar	250 000	300 000	250 000	250 000
5331	Avsetning styrehonorar	-50 000	50 000	0	0
Sum styrehonorar		200 000	350 000	250 000	250 000

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Note 6 - Andre eiendeler

	Kopimaskin	Traktor/gressklipper	Traktor	Div møbler til festsalen
Anskaffelseskost pr.01.01	57 767	55 730	360 625	81 538
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	57 767	55 730	360 625	81 538
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	57 767	55 730	360 625	81 538
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2006	2013	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	ASKO oppvaskemaskin	Møbler Daglegstova	Varmepunpe/Bergvarme	Renseanlegg til varmeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	18 125	32 472	2 943 460	124 338
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 125	32 472	2 943 460	124 338
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	258 715	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 125	32 472	2 684 744	124 338
Bokført verdi pr.31.12	0	0	258 715	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	0

	PC	SD-anlegg (2019)	Solskjerming (2019)	Projector
Anskaffelseskost pr.01.01	16 533	319 000	45 944	43 919
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 533	319 000	45 944	43 919
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	45 571	6 125	8 783
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 533	235 452	45 944	13 175
Bokført verdi pr.31.12	0	83 547	0	30 743
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	0	4

	EP13500 straumaggregat	Kjølemaskin (2024)	Solcelleanlegg (2024)	Toyota Hiac, 2006 modell
Anskaffelseskost pr.01.01	75 083	0	0	0
Årets tilgang	0	48 750	1 925 157	45 000
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	75 083	48 750	1 925 157	45 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	15 296	5 975	36 582	1 088
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 996	5 975	36 582	1 088
Bokført verdi pr.31.12	56 086	42 774	1 888 574	43 911
Anskaffelsesår	2023	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5	10	7

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	58 117	31 265	25 000	25 000
5901	Gaver ansatte	2 600	0	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	1 175	0	1 000	1 000
5903	Gaver til beboere	14 241	11 032	5 000	10 000
5920	Yrkesskadeforsikring	949	904	1 000	1 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	13 301	0	4 000	10 000
5995	Andre sosiale kostnader	1 511	17 550	0	0
6300	Møtekostnader	6 756	21 183	15 000	15 000
6325	Renovasjon	326 796	312 345	310 000	343 000
6326	Snømåking og brøyting	13 290	4 033	5 000	10 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	1 237	2 000	2 000
6336	HMS	23 906	25 899	25 000	24 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	4 048	577	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	270 805	286 195	286 000	277 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	4 000	4 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	10 000	10 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	14 794	0	0	0
6370	Garasjer	4 316	13 330	40 000	20 000
6372	Heis	37 761	270 154	60 000	80 000
6374	Ventilasjon	44 944	36 375	45 000	45 000
6375	TV/Internett	436 329	420 213	441 000	458 000
6377	Vakthold	145 713	144 424	152 000	153 000
6390	Andre driftskostnader	45 873	0	10 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	57 657	37 598	41 000	66 000
6630	Egenandel ved skade	0	8 000	0	0
6800	Kontorkostnader	7 446	6 694	10 000	5 000
6860	Kursutgifter	22 650	29 600	30 000	30 000
6900	Telefonutgifter	7 240	5 103	5 000	8 000
6906	Internett/bredbånd	0	113	2 000	0
6940	Porto	92	0	0	0
7000	Drivstoff	1 265	1 020	2 000	4 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	20 946	0	0	20 000
7040	Forsikring/off.avgifter varebil	19 357	0	0	0
7060	Bompenger , parkering	0	500	1 000	1 000
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	19 247	5 000	2 000
7740	Øreavrundning	0	-1	0	0
7770	Bankgebyr	150	0	0	0
7779	Andre gebyr	14 083	70	0	0
7782	Kostnader bomiljø	9 787	8 400	30 000	30 000
7790	Andre kostnader	1 312	0	0	0
Sum driftskostnader		1 629 209	1 713 058	1 572 000	1 664 000

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	1 399	6 847	2 000	2 000
6502	Brannvernutstyr	0	899	3 000	3 000
6503	Annet driftsmateriell	6 165	15 986	5 000	5 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	11 111	7 006	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	18 504	0	2 000	2 000
6540	Inventar	27 543	19 171	2 000	2 000
6553	Abonnement og lisenser	1 043	720	4 000	5 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	1 593	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		67 358	50 629	28 000	29 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	3 619	5 000	5 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	153 174	44 804	40 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	112 794	1 138 442	30 000	30 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	431 138	6 404	100 000	100 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	9 100	151 529	5 000	5 000
6606	Vedlikehold heis	74 764	0	50 000	50 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	20 000	10 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	106 750	0	30 000	30 000
6614	Vedlikehold maling	3 025	0	2 000	2 000
6615	Vedlikehold låssystemer	13 483	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	3 375	31 855	10 000	10 000
6635	HMS og brannvernkostnader	6 894	3 478	0	0
Sum vedlikehold		914 497	1 380 130	292 000	292 000

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

Note 10 - Rehabilitering

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt					
6650	Rehabilitering	0	142 412	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		0	142 412	0	0

Note 11 - Bygninger

	Bygning	Tomt	Garasje	Takterasse
Anskaffelseskost pr.01.01	28 599 432	1 288 406	45 000	5 771 805
Anskaffelseskost pr.31.12	28 599 432	1 288 406	45 000	5 771 805
Bokført verdi pr.31.12	28 599 432	1 288 406	45 000	5 771 805
Anskaffelsesår	1983	1983	1983	2017
	Ombygging 1.etasje			
Anskaffelseskost pr.01.01	22 754 759			
Anskaffelseskost pr.31.12	22 754 759			
Bokført verdi pr.31.12	22 754 759			
Anskaffelsesår	2022			

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	69 919 756	71 933 506
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	58 459 404	58 459 404

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-7 736 796	-9 354 481
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.		

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken			
Renter 31.12.24: 2,16%, løpetid 25 år			
Opprinnelig 2014	48 000 000		
Nedbetalt tidligere	15 635 594		
Nedbetalt i år	1 778 429		
Lånesaldo 31.12			30 585 977
Beregnet innfrielsesdato: 01.05.2039			
Svenska Handelsbanken AB NUF			
Renter 31.12.24: 5,59%, løpetid 30 år			
Opprinnelig 2022	31 000 000		
Nedbetalt tidligere			
Nedbetalt i år	235 321		
Lånesaldo 31.12			30 764 679
Beregnet innfrielsesdato: 16.09.2052			
Sum langsiktig gjeld			61 350 656

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

Gjeld til kredittinstitusjoner	50 845 599
--------------------------------	------------

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13560002	7	441 945	3 093 615
	7	422 570	2 957 990
	7	418 536	2 929 752
	1	418 414	418 414
	7	399 284	2 794 988
	8	384 433	3 075 464
	7	379 604	2 657 228
	7	364 508	2 551 556
	28	360 963	10 106 964
	7	444 527	3 111 689
	7	425 039	2 975 273
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267295043	7	420 982	2 946 874
	1	420 859	420 859
	7	401 617	2 811 319
	8	386 679	3 093 432
	7	381 822	2 672 754
	7	366 638	2 566 466
	28	363 072	10 166 016
	1	0	0

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	3 393 935	1 237 907
Periodens resultat	1 617 685	-325 993
Årets avskrivninger	378 140	342 604
Årets investeringer	-2 018 908	-9 293 026
Opptak lån	0	13 173 618
Avdrag lån	-2 013 750	-1 741 175
Endring i disponible midler	-2 036 832	2 156 027
Disponible midler 31.12.	1 357 103	3 393 935

78 - Årsregnska...

Name: Stavenes, Kjell
Date: 2025-04-30

Identification

 Stavenes, Kjell

Name: Bøe, Jan Gunnar
Date: 2025-04-30

Identification

 Bøe, Jan Gunnar

Name: Grinde, Hildegunn
Date: 2025-05-06

Identification

 Grinde, Hildegunn

Name: Sølvsberg, Johanna Reidun
Date: 2025-05-07

Identification

 Sølvsberg, Johanna Reidun

Name: Brøto, Kjell
Date: 2025-05-07

Identification

 Brøto, Kjell





KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA



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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Til generalforsamlingen i Fredheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredheim Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens 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.

Penneo Dokumentnøkkel: E80PH-V56K2-WWKV-B0354-738ZN-HY842

Penneo Dokumentnøkkel: E80PH-V56K2-WWKV-B0354-738ZN-HY842

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-10 12:09:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E80PH-V56K2-WWKVI-B0354-738ZN-HY842

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Valnemda sitt framlegg til
generalforsamlinga 2025:

Tillitsvalde i 2024

Styreleiar:

Jan Gunnar Bøe

Styremedlemmer:

Kjell Brøto

Kjell Stavenes

Hildegunn Grinde

Johanna Sølvberg

Varamedlemmer:

Olav Byrkje

Kjell Ove Baartvedt

Valnemnd:

Aashild Baartvedt

Irene Kvarme

Arne Mosefinn

Tiltaksnemnd:

Eli Byrkje

Ann-Mari Mandelid

Ingvild Fosse

Alvhild Flæte

Aashild Baartvedt

Framlegg til 2025

Styreleiar:

Jan Gunnar Bøe

2år

Styremedlemmer:

Kjell Brøto

ikkje på val

Knut Fløtberget

2 år

Hildegunn Grinde

ikkje på val

Johanna Sølvberg

2 år

Varamedlemmer:

Olav Byrkje

1 år

Kjell Ove Baartvedt

1 år

Valnemnd:

Irene Kvarme

ikkje på val

Arne Mosefinn

ikkje på val

Guro Rio

3 år

Tiltaksnemnd:

Ann-Mari Mandelid

1 år

Liv Brekke

1 år

Britt Bystøl

1 år

Brita Sanden

1 år

Arne Mosefinn

1 år

Valnemnda

Aashild Baartvedt Irene Kvarme

Aashild Baartvedt

Irene Kvarme

Arne Mosefinn

Arne Mosefinn



FREDHEIM BURETTSLAG

-- ein god stad å bu --



BEBUARMØTE

Det vert innkalla til bebuarmøte i Fredheim etter generalforsamlinga

MÅNDAG 26. mai 2025 i Festsalen.

Me visar til handsaminga på GF, og vil som vanleg ta opp ymse saker:

HEISEN

- Me visar til tidlegare informasjon om heisen, både på møter og skriftleg.
- Som alle veit, har me ein litt eldre heis, og nokre utfordringar ligg det nok i det.
- Vedlikehaldet er godt, og me har bytt ut deler når det har vore nødvendig.
- Meir informasjon på møtet.

STATUS SOLCELLEANLEGG

- Anlegget er i full drift, og me produserer straum slik omtrent som planlagt.
- Gjennomgang av status dei første månadane med drift på anlegget på taket.

PARKERINGSPLASSANE – drift og vedlikehald

- Me er i ferd med å skriva ny avtale både for vår eigen plass på nedsida av huset, men og for plassen på framsida (utleigd til Voss Parkering).
- Styret arbeider med ein plan for vedlikehald og asfaltering på framsida.
- Då kan vi få vekk den ulovlege parkeringa på vår private plass (mot elva) og samtidig få kontroll på kven som nyttar plassen.

FLAUM OG SIKRING

- Me har skreve ein avtale om beredskap for flaum
- Arbeid vert igangsett med å heva «plenen» på lågaste plassane slik me kan hindra vatn å flauma inn over parkeringsplassen.
- Det er kjøpt inn flaumvern i tilfelle «ekstrem» flaum.

YMSE

- Innspel frå bebuarane

Jan Gunnar Bøe,
styreleiar

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Fredheim borettslag – lag 0078

Sted: Voss

Dato: 26 05 2025

Møtet ble åpnet av: Styreleder Jan Gunnar Bøe

Til stede fra styret: Johanna Sølvberg

Hildegunn Grinde

Kjell Brøto

Kjell Brøto

Olav Byrkjå

Til stede fra BOB: Katrine Sandvik

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak:

Ingen merknad

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:

38

+ Antall fullmakter:

1

= Antall stemmeberettigede:

39

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Styreleder Jan Gunnar Bøe
Vedtak: Jan Gunnar Bøe

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Johanna Sølvberg
Vedtak: Johanna Sølvberg

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Eivind Rie
Vedtak: Leif Arne Mosefinn

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: _____
Vedtak: _____

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen
Vedtak: Ingen merknad

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for ²⁰²⁴~~2025~~ ble gjennomgått
Vedtak: Tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for ~~2025~~ ²⁰²⁴
Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag: Kr 250 000
Vedtak: Kr Kr. 250.000,-

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

Forslag:
Styreleder vikarierer for vaktmester i dennes ferie og andre friperioder. Honorar begrenset oppad til kr. 20.000.
Vedtak: Kr. 20.000,-

6. Valg av styre

Forslag til kandidater:

Styreleder	Jan Gunnar Bøe	2 år	Gjenvalg
Styremedlem	Johanna Sølvberg	2 år	Gjenvalg
Styremedlem	Knut Fløtberget	2 år	Ny
Varamedlem	Olav Byrkje	1 år	Gjenvalg
Varemedlem	Kjell Ove Baartvedt	1 år	Gjenvalg

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

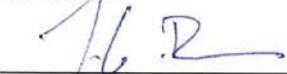
Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Jan Gunnar Bøe	2025 - 2027
Styremedlem	Johanna Sølvberg	2025 - 2027
Styremedlem	Knut Fløtberget	2025 - 2027
Styremedlem	Hildegunn Grinde	2025 - 2026
Styremedlem	Kjell Brøto	2025 - 2026
Varamedlem	Olav Byrkje	2025 - 2026
Varamedlem	Kjell Ove Baartvedt	2025 - 2026

Andre verv:

Valgnemnd	Guro Rio	3 år	Ny
Tiltaksnemnd	Ann-Mari Mandelid	1 år	Gjenvalg
	Liv Brekke	1 år	Ny
	Britt Bystøl	1 år	Ny
	Brita Sanden	1 år	Ny
	Arne Mosefinn	1 år	Ny

Underskrifter:

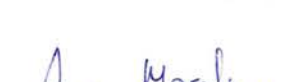
Møteleder


Jan Gunnar Bøe

Referent


Johanna Sølvberg

Protokollunderskriver


Arne Mosefinn

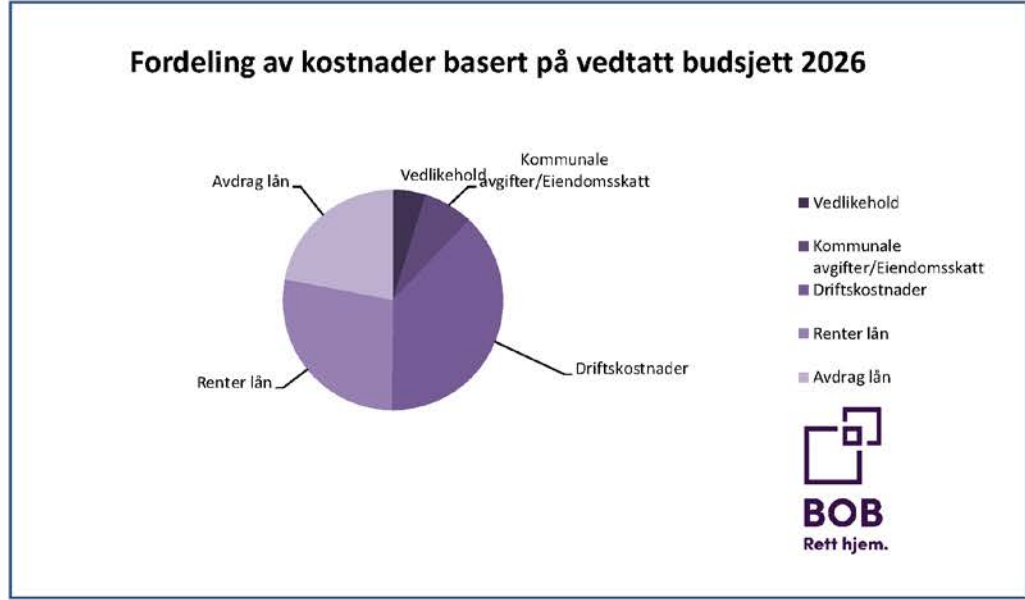
Protokollunderskriver


Guro Rio

Boligselskapets navn	78	FREDHEIM BORETTSLAG (0078)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	477 000	5 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	738 000	7 %
Driftskostnader	3 788 000	38 %
Renter lån	2 772 000	28 %
Avdrag lån	2 187 000	22 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt forlegn)	96 000	1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	10 058 000	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor
Tlf. (055) * 11833

Arkiv nr. 310/79.

LEF/OF/baa.

VOSS, den 25.11.1982
Boks 53, 5701 Voss

Ark. Tvilde & Mossige,
5700 Voss.

F E R D I G A T T E S T.

Eigedomens gnr. 192 bnr. 2 Voss kommune.

Byggeplass: Haugamoen.

Byggherre: Fredheim Burettslag.

Meldar: Ark. Tvilde & Mossige.

Ansvarshavende: Sverre Kythe.

Kva slags bygning Kontor og bustadblokk.

Kva slags arbeid: Nybygg.

Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd, sak 512/79.

I samsvar med bygningslova § 99 pkt. 1, er det halde synfaring på det utførte bygg.

Så langt ein kjenner til, er arbeidet utført i samsvar med byggetillatelsen og gjeldande lover og forskrifter.

Søknad om byggetillatelse motteke av Voss bygningsråd, 1.10.79

Mellombels bruksløyve i samsvar med bygningslova § 99, 2 og 3.
er utskrive/ ~~ikke~~ utskrive den 16/11.81, 22/12.81, 2/4.82.

Grunnarbeidet på tomte tok til: i mars 1980.

Ola Folkestad
Ola Folkestad

-bygn. og reg. sjef-

Lars E. Fjose
Lars E. Fjose

-avd. ing.-

NB! Tilfluktsrommet for bygget inngår ikkje i denne ferdigattesten.

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor
Tlf. (055) * 11833

Arkiv nr. 310/79

LEF/OF/baa.

VOSS, den 2. april 1982.
Boks 53, 5701 Voss

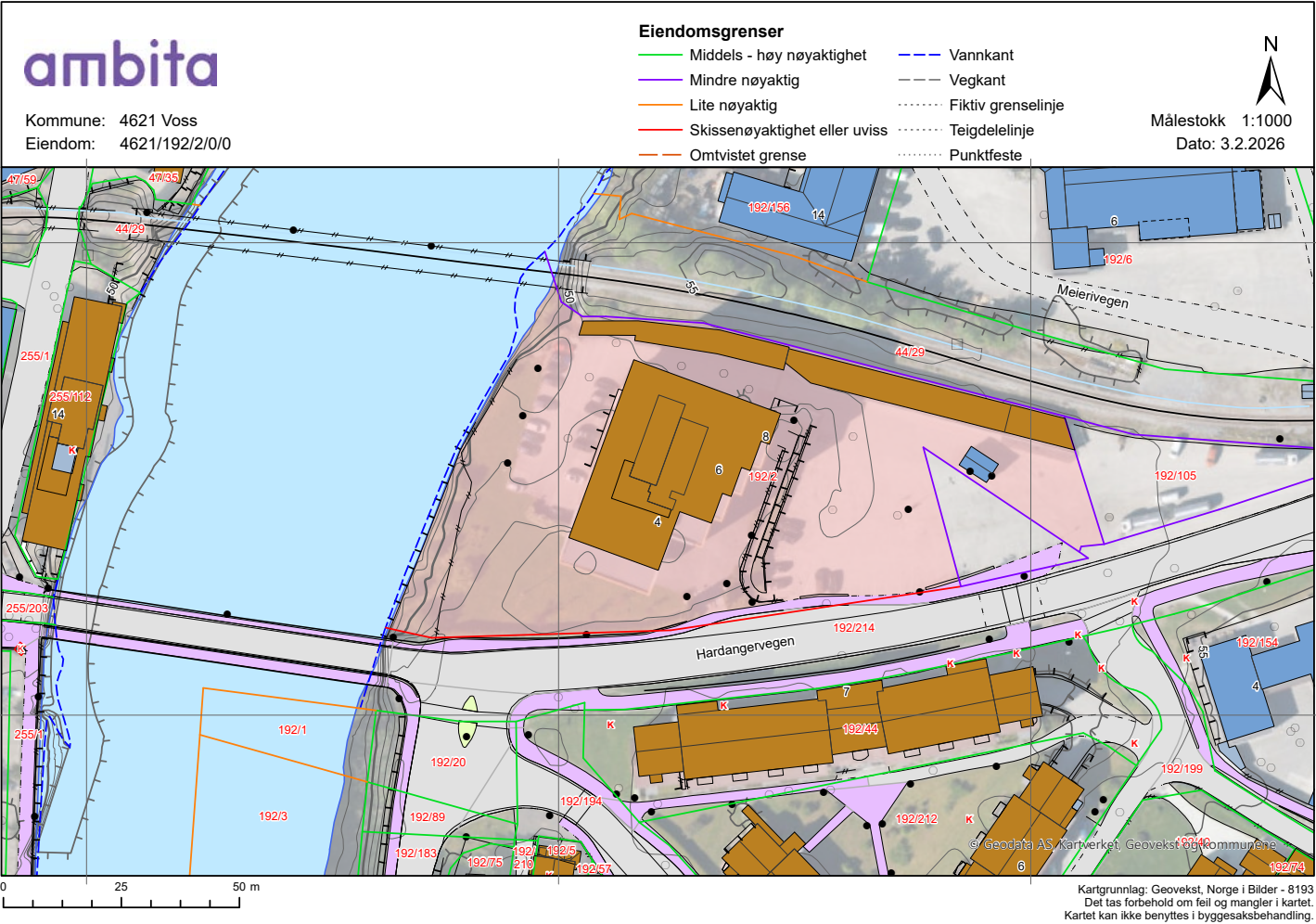
Ark. Tvilde & Mossige,
5700 Voss.

Mellombels bruksløyve for Fredheimsbygget, gnr. 192/2
på Voss. Bruksløyve for 2. og 3 og 4 høgda.

I samsvar med bygningslova paragraf 99.3, vert det
gjeve mellombels bruksløyve for 2, 3 og 4 høgda i
Fredheimsbygget på gnr. 192/2.

Ola Folkestad
Ola Folkestad
bygnings og reg. sjef.

Lars E. Fjose
Lars E. Fjose
- avd. ing. -



Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hardangervegen 6
5705 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre