

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 601 390,-
Felleskostn.: Kr 3 798,-
Selger: Gunnvor Bøe

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 49/53 kvm
Tomtstr.: 7221 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 85
Andelsnr.: 73
Oppdragsnr.: 1507260032

Flott 2-roms endeleilighet med romslig veranda vendt mot sør | Garasjeplass | Ingen dokumentavgift.

Leiligheten er en lys og velholdt 2-roms på ca. 49 kvm, ideell for førstegangskjøper eller par. Den har tidsriktige farger og parkett fra 2010. Romslig entré gir god oppbevaring. Stuen har fine møbleringsmuligheter og utgang til sørvendt veranda på ca. 12 kvm. Kjøkkenet fra 2010 med delvis åpen løsning gir en sosial planløsning. Bad oppusset i 2018 med gulvvarme og moderne innredning. Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobe.

Attraktiv beliggenhet på Skulestadmo med kort vei til butikker og flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er gang- og sykkelvei til sentrum og hyppige bussavganger om du ikke ønsker å ta bena fatt.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	18
Om eiendommen	22
Nabolagsprofil	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	53
Energiattest	58
Forbrukerinformasjon	112
Budskjema	113



Entré



Stue





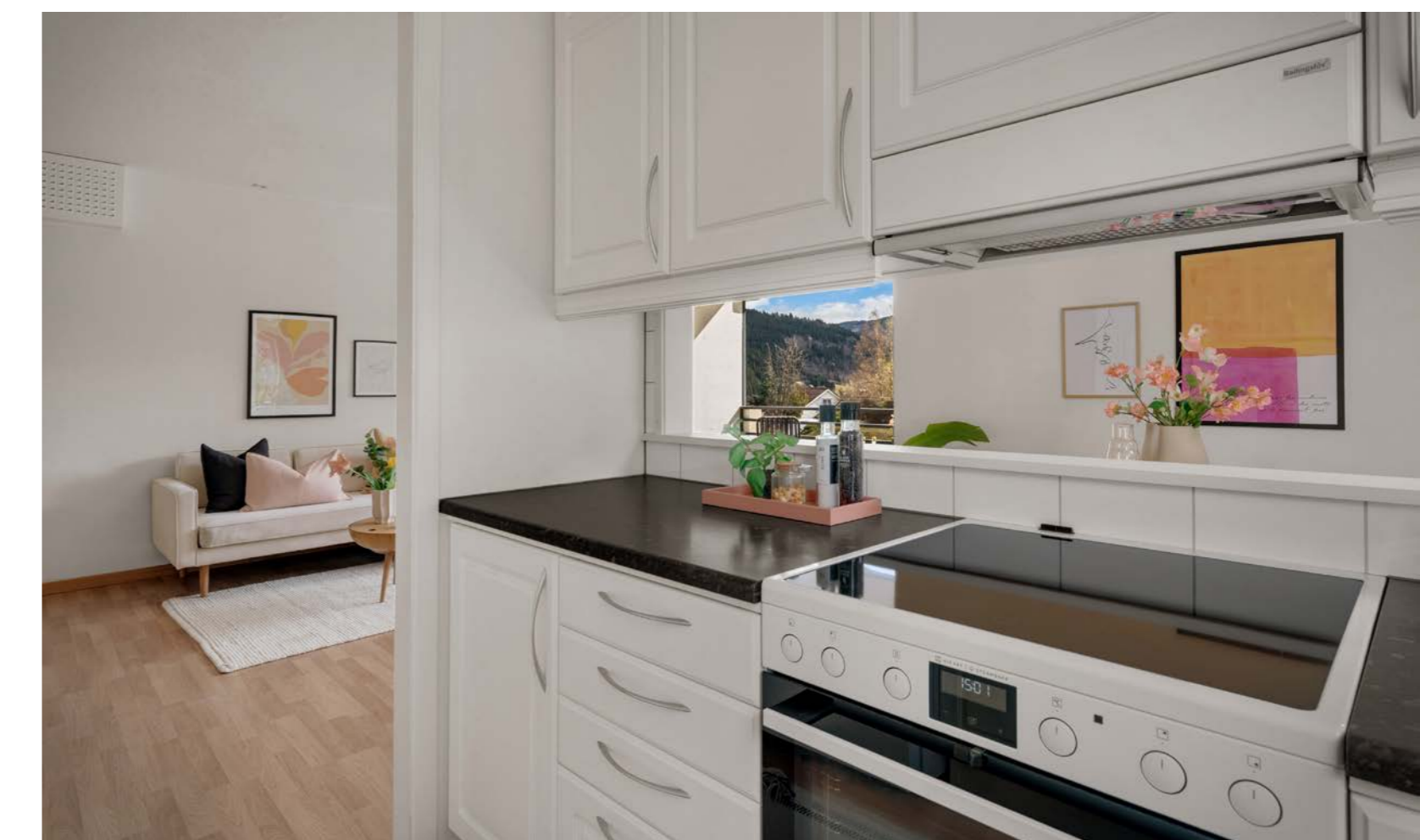
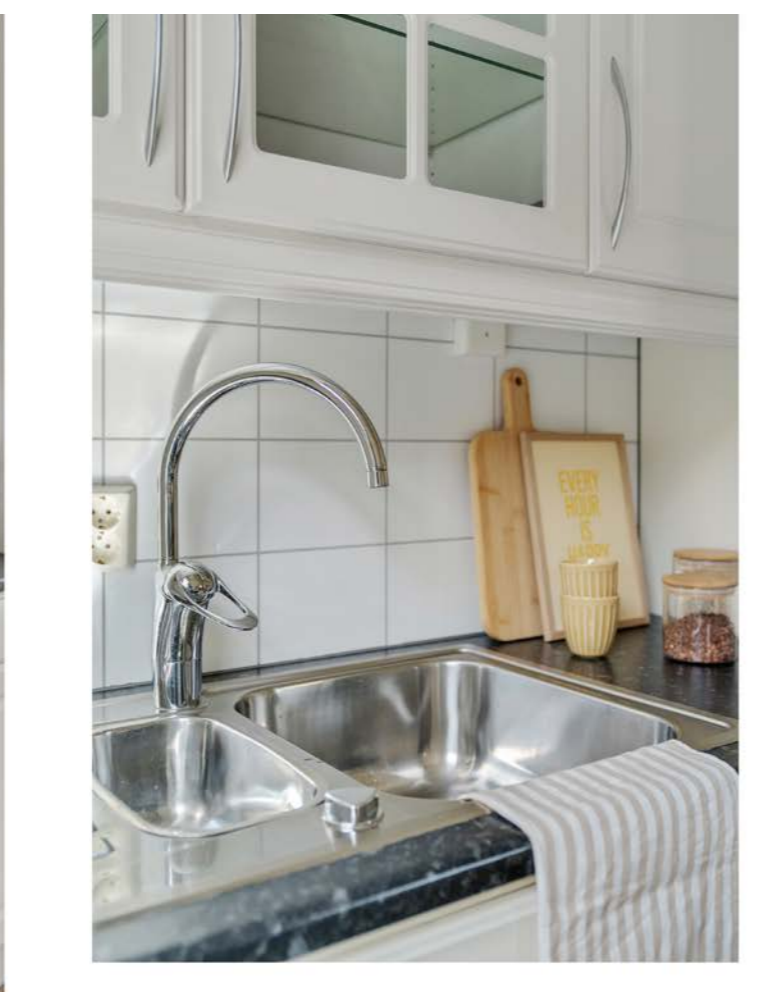
Balkong





Stue og spisestue








Badet er pusset opp i 2018.





Soverom





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: 49 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 53 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Stue (21,7kvm), Kjøkken (4,8kvm), Entrè (4,7kvm), Soverom (10,3kvm), Bad (6kvm)99. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod (4kvm) på loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm 12,2 m² overbyggd balkong mot sør.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Det er opplyst at utvendig bod tilhører til leiligheten. Dokumentasjon er ikke fremlagt, men opplysningene gitt på befaringsdagen blir regnet som korrekte fra takstmannen sin side. Bodarealet er derfor tatt med i arealberegningen.

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

7221 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i Motræet burettslag og har god tilkomst via asfaltert vei. Uteområdet fremstår som fint opparbeidet med asfalterte areal, beplantning og grøntområde. Ifølge Vossakart har eiendommen ett totalareal på om lag 7 221 m². Det blir gjort oppmerksom på at dette arealet tilhører borettslaget og ikke den enkelte andelen.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort vei til matbutikker og skoler. Om du er en som ønsker en bolig med fine naturomgivelser passer dette perfekt for deg. I nærheten er det flere fellesområder som fotballplasser, Voss Active, lekeplasser og Voss resort.

Fra eiendommen har du flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Fra leiligheten kan du gå ned til Voss Active, over broen og videre inn rundt Lundarvatnet. For de tøffeste er det også en mulighet til å ta seg en deilig dukkert ved Lundarvatnet. Om du ønsker en mer utfordrende tursti, følger du veien opp til Voss resort og Bavallen. Herfra er det sommerstid fine turstier oppover i skianlegget og opp til Voss Gondol eller videre til Lønahorgi. Turen helt til topps kan være noe krevende, men du blir til gjengjeld belønnet med en flott utsikt på toppen!

Skulestadmo kan by på tre ulike matbutikker med

kort avstand fra eiendommen. På både Coop, Rema 1000 og Kiwi har du et rikt utvalg med alt du måtte trenge. Er du på farten og ikke rekker å lage middagen selv er det kort vei til YX Skulestadmo hvor du har et rikt utvalg av take-away muligheter. Har du et behov for å dra til sentrum er det både gang- og sykkelvei hele veien, samt busstopp to minutter fra eiendommen. Her finner du alt du skal trenge av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg består Vangen av et kjøpesenter, flere koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige omgivelser.

Fra eiendommen er det ca. en 10 minutters gange til Skulestad skole og Skulestad barnehage. På skolen er det er omlagt 150 elever og 25 tilsette. I tilknytning til skolen er det flere fotballbaner og lekeapparater som gleder barna året rundt. Skolen har også en attraktiv sykkelbane som er svært populær. Skulestad barnehage har 78 barnehageplasser og 28 tilsette. Den består av fire avdelinger som er delt opp ut i fra alder. Her har de Nøtteliten, Klatremus, Blåmann og Bukkane bruse.

Idrettslaget i skulestadmoen heter Ørnar IL. Hovedaktivitetene til idrettslaget er fotball, langrenn og alpint, samt har de en rekke arrangementer året rundt i alle aldersgrupper.

I Skulestadmoen er det lett å komme seg til Voss Resort. På vinterstid tilbyr de 40 kilometer preparerte alpintløyper, 18 km preparerte langrennsløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og et nydelig terreng med gode off-piste muligheter. Uansett skiferdigheter er dette en flott plass for deg. På sommerstid er Bavallen en nydelig plass en kan

gå tur i. Her finner du både utfordrende og lettere familieturer en kan nyte sammen, eller kjekke joggeturer. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med hyggelige omgivelser, utsikt og god mat. Her holdes det flere arrangementer som afterski på vinteren, eller nyttårsfeiring. I fra restauranten kommer Voss Gondol opp. Gondolbanen kan frakte deg ned til Vossevangen der det også mulig å oppbevare skiutstyr. Dette er også en kjekk turistattraksjon som en ikke går lei av.

En perfekt beliggenhet for deg som ønsker en enkel hverdag med kort vei til at du behøver og mer. Velkommen til Skulestadmo, en trygg plass for alle!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Verdibyg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med hovedkonstruksjoner i betong, og fasadene er kledd med Steniplater. Taket er utført som saltak og er tekket med betongstein. Vinduene er hovedsaklig i tolags isolerglass og er monterte i vegglivet. Vinduene og terrassedør mot sør er derimot utførte med trelags isolerglass. Leiligheten utgjør egen branncelle. Alle avgrensende konstruksjoner mot andre eninger og fellesareal er

derfor utførte i betong.

Det er ikke framlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmann sin beskrivelse.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Årsak:

Manglende fug i skjøter og overganger ved montering av baderomsplater. Misfarging av fug kan være relatert til fuktpåvirkelse.

Risiko:

Åpninger kan føre til fuktinntrenging bak platene og oppfukning av underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Fuktpåvirkelse kan over tid medføre redusert levetid på material og mulig utvikling av skjulte skader.

Anbefalt tiltak:

Det bør påføres ny tilfredsstillende silikonfug i skjøter og overganger.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Årsak:

Fallet tilfredsstillende ikke minstekravet i teknisk forskrift.

Risiko: Manglende fall kan føre til at lekkasjevann blir stående på gulvet eller renner mot tilgrensende konstruksjoner.

Konsekvens: Dette kan medføre fuktpåvirkelse på bygningsdeler utenfor våtsonen og økt risiko for skadeutvikling.

Anbefalt tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforholdene eller etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i form av automatisk lekkasjestopper. Det blir gjort oppmerksom på at slik løsning kan medføre unødvendig utkobling av vann ved søl, renhold eller normal bruk, noe som kan oppleves som driftsmessig uheldig for eier.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak:

Åpninger i skjøter og overganger ved baderomsplater kan skyldes mangelfull bruk av fug ved montering. Risiko:

Åpninger i tettesjikt kan føre til fuktinntrenging og oppfukning av underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Fuktpåvirkelse kan over tid gi redusert levetid på material og mulig utvikling av skjulte skader.

Anbefalt tiltak:

Det bør vurderes utbedring av åpninger i skjøter og overganger.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Årsak:

Fuktskjolder kan være forårsaket av tidligere lekkasje fra avløpsinstallasjonen.

Risiko:

Det kan ikke utelukkes at det forekommer mindre lekkasjer eller fuktpåvirkelse over tid.

Konsekvens:

Ved vedvarende fuktpåvirkelse kan det oppstå skade på kjøkkeninnredning og tilgrensende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Ettersnøring av avløpskoblinger og

jevnlig kontroll av området blir anbefalt.

4.1 Vinduer og ytterdører

Årsak:

Alder og naturlig nedbryting av material og overflatebehandling.

Risiko:

Svekket overflate og harde pakninger kan føre til redusert tetthet mot luft og fukt.

Konsekvens:

Dette kan medføre trekk, økt varmetap og redusert komfort.

Anbefalt tiltak: Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av vinduer og dører på sikt. Eventuell utskifting ligger trolig innenfor borettslaget sitt ansvarsområde.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak:

Det mangler kursfortegnelse for fordelerskapet, og stoppekran er ikke merket. Det er registrert erging i kobling ved vanninntaket. Dette kan tyde på tidligere mindre lekkasje i fordelerskapet.

Risiko:

Manglende merking kan gjøre det vanskelig å holde oversikt. Erging kan indikere svake punkt i koblinger med risiko for lekkasje.

Konsekvens: Ved lekkasje kan det oppstå fuktskader i tilgrensende konstruksjoner. Manglende merking av stoppekran kan føre til forsinket avstenging ved vannlekkasje.

Anbefalt tiltak: Det bør etableres kursfortegnelse og tydelig merking av stoppekran. Koblinger i fordelerskapet bør kontrolleres nærmere, og ettersnøres av autorisert rørlegger.

6.3 Ventilasjon

Årsak:

Manglende luftespalte under dørbord.

Risiko:

Redusert luftgjennomstrømming kan føre til opphoping av fukt og forurenset luft.

Konsekvens:

Dette kan gi dårlig innneklima og økt belastning på ventilasjonsanlegget.

Anbefalt tiltak: Det bør etableres luftespalte eller annen løsning for å sikre tilfredsstillende luftoverføring mellom rom.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3 i takstmannens tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2009.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Løne Bygg, 2018

Beskrivelse: Nye varmekabler i badegolv, og golvbelegg. Nye plater på veggene, ny dusj og dusjvegger, ny badeinnredning, ny wc, nyvarmtvannsbeholder.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Dette må fagfolk uttale seg om, dette kan eg ikke seie noko om.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Noen sprekker i gipsplater i stove og

kjøkken, og noen sprekker i taket i stova.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Vangen Elektriske a/s, 2010

Beskrivelse: Nytt kjøkken i leiligheta, ombygging/rehabilitering av anlegg.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og ett soverom. I tillegg er det en bod på loftet.

Standard

Leiligheten fremstår som en attraktiv og velholdt 2-roms på ca. 49 kvm, ideell for førstegangskjøpere eller par som ønsker en praktisk og hyggelig bolig. Boligen er holdt i god stand og oppleves som lys og innbydende, med tidsriktige fargevalg. Det ble lagt nytt parkettgulv i 2010.

Entréen er romslig og gir et godt førsteinntrykk, med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stuen er luftig og har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, mediemøblement og spisebord. Herfra er det utgang til en sørvendt veranda på ca. 12 kvm, som byr på gode solforhold og rikelig med plass til utemøbler og grill - perfekt for hyggelige stunder utendørs.

Kjøkkenet, som ble oppgradert i 2010, har profilerte fronter og en delvis åpen løsning mot stuen. Dette gir en sosial og funksjonell planløsning som egner seg godt til både hverdagsbruk og gjestebesøk. Hvitevarene er praktisk plassert som frittstående i nisje.

Badet ble oppusset i 2018 og holder en gjennomgående god standard. Det er belegg med gulvvarme, samt baderomsplater på veggene. Badet er utstyrt med moderne innredning, toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Soverommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsning, og fremstår som både funksjonelt og komfortabelt.

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:

2018:

Nytt bad i 2018.

2010:

Nytt kjøkken og VA-anlegg i 2010.

Samtidig som oppgradering av kjøkken og bad ble EI-anlegget oppgradert i disse rommene.

Nytt parkettgulv i 2010.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 57697059

Radonmåling

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

Diverse

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer

- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har varmekabler i gulvet på bad. Ingen andre fastmonterte oppvarmingskilder er registrert i boenheten.

Informasjon om strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk i 2025 på 7.850kWh. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer samt forbruksvaner.

Selger opplyser om at det er ikke bestilt Norgespris på strøm.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 600 000

Omkostninger kjøper

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 601 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

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

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 529 487 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 117 947 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

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

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer vedlikehold, kommunale avgifter/eiendomsskatt, driftskostnader (tv/internett, strøm fellesareal, byggforsikring etc). Se regnskap vedlagt i prospekt for nærmere utredelse av driftskostander.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3798

Andel fellesformue

Kr 17 143

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Motræet Borettslag

Organisasjonsnummer

953218852

Andelsnummer

73

Om borettslaget

Motræet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Voss Kommune og har forretningskontor i Bergen Kommune. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Borettslaget består av i alt 78 andeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld i borettslaget.

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

Resultatregnskap for 2024:

Driftsinntekter stort Kr. 3.888.301,-

Driftskostnader stort Kr. 3.883.437,-

Driftsresultat stort Kr. 4.864,-

Finnansinntekter og- kostnader positivt stort Kr.

83.054,-

Resultat stort Kr. 87.918,-

Balanseregnskapet viser omløpsmidler stort

kr.2.050.013,-

Regnskap for 2025 foreligger ikke p.d.d.

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.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende

vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger

vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

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.

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, ska?, 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 oppsteking

og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra

egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/

hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på

verandaer, balkonger 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.

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.

Dugnad

For å få utført nødvendig dugnadsarbeid blir det

kallet inn til dugnad.

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som

andelseierne utfører på borettslagets eiendom, slikt

som opparbeidelse av grøntanlegg, andre

utomhusanlegg, fellesrom og lignende, vedlikehold

av de samme anlegg, og organisering og forvaltning

av bomiljøtiltak.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 85 i Voss

kommune.Andelsnr. 73 i Motræet Borettslag med

orgnr. 953218852

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

4621/54/85:

07.03.1984 - Dokumentnr: 576 - Bestemmelse om

gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

23.02.1984 - Dokumentnr: 450 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:54 Bnr:55

01.01.2020 - Dokumentnr: 970327 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:54 Bnr:85

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for blokk 2 - husvære i 1, 2 og 3 høyde - 1, 2 og 3 oppgang regnet fra sør datert 04.03.1985.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.03.1985.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert
04.03.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan Gjerde - skulstad (plan-ID 123587014). Dette er en eldre reguleringsplan hvor eiendommen er regulert til blokkbebyggelse innenfor feltnavn B6 og B7, samt et delareal til gang-/sykkelvei.. 02.03.1988

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, ikrafttredelse 22.10.2020. Et delareal på 11 486 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone for støy (Gul sone iht. T-1442) med navn OM220, som dekker et delareal på 723 m².

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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/
hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av
overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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 pr. stk

Totalt kr: 126 490

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

27.04.2026

Nabolagsprofil

Koglehaugen 7 - Nabolaget Skulestadmarka/Borstrondi - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Motræet sør Linje 950, 964	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Gjerdåker stasjon Linje R40	7 min 🚶 3.9 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 38 min 🚶

Skoler

Skulestad skule (1-7 kl.) 163 elever, 9 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	7 min 🚶 4.1 km
Voss videregående skule	8 min 🚶
Voss gymnas 370 elever	7 min 🚶 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Skulestadmo	6 min 🚶
🚗 Recharge YX Skulestadmo	7 min 🚶

«Fin plass å bu, høflige naboer og kort vei til butikk»

Sitat fra en lokalkjent

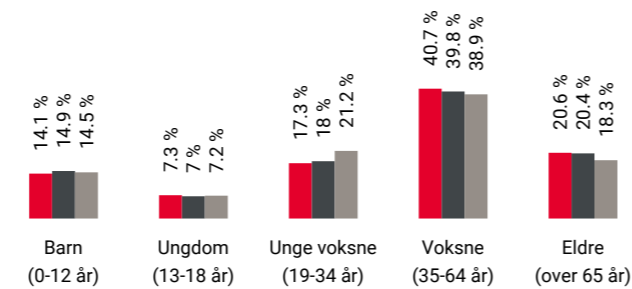


🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 71/100

📖 Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skulestadmarka/Borstrondi	1 316	636
Skulestadmoen	1 795	886
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 🚶 0.8 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 32 barn	3 min 🚶 2.3 km
Voss barnehage (1-6 år) 101 barn	5 min 🚶 2.5 km

Dagligvare

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km
Rema 1000 Skulestadmo	10 min 🚶

Primære transportmidler

- 🚗 Egen bil
- 🚌 Buss

🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

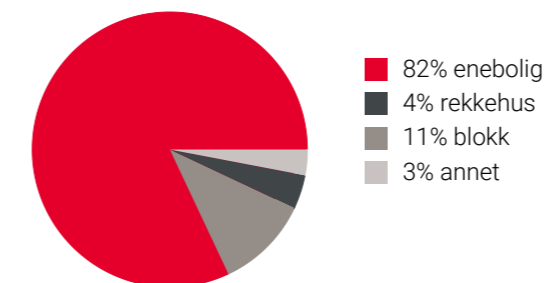
🔔 Støynivået
Lite støynivå 84/100

🚗 Gateparkering
Lett 78/100

Sport

🏃 Nye Voss videregående skule idretts... Aktivitetshall	9 min 🚶 0.8 km
🏃 Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚶 0.9 km
🏃 SKY Fitness Voss	7 min 🚶
🏃 MOVA Vangsgata	6 min 🚶

Boligmasse



«Veldig mange barnefamilier»

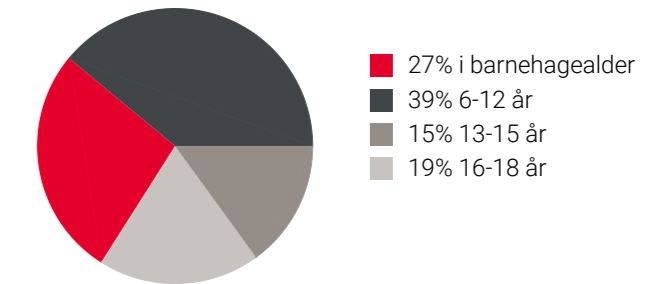
Sitat fra en lokalkjent



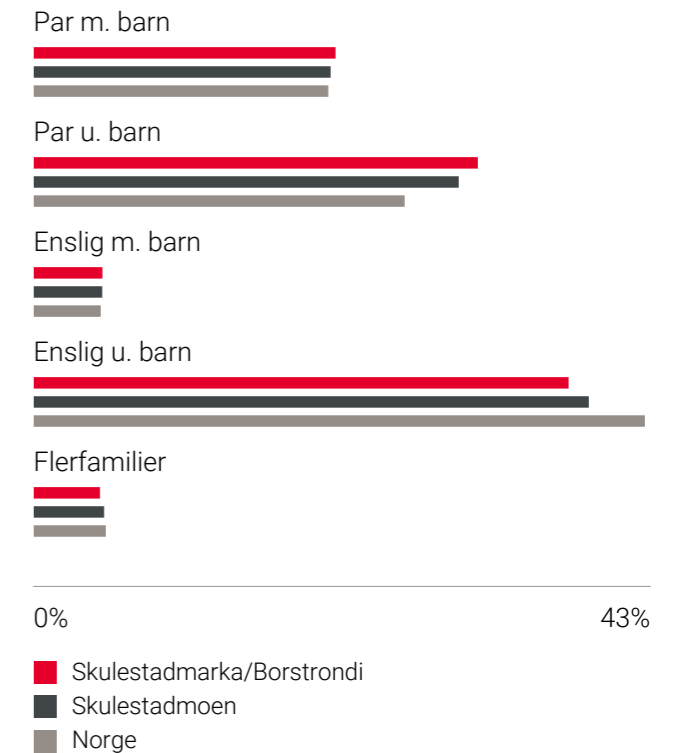
Varer/Tjenester

📦 Vangen	7 min 🚶
📦 Vitusapotek Vossevangen	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

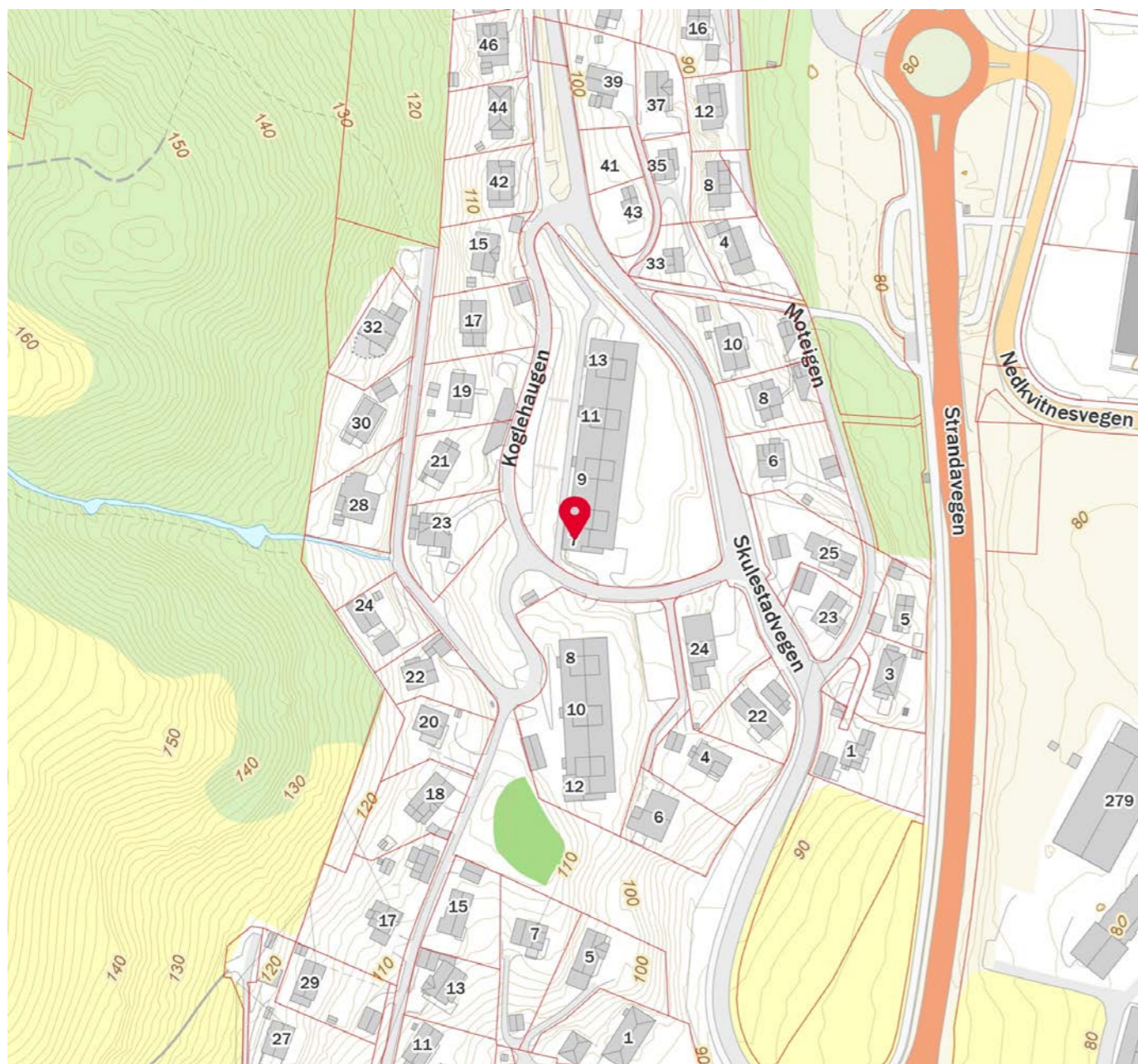
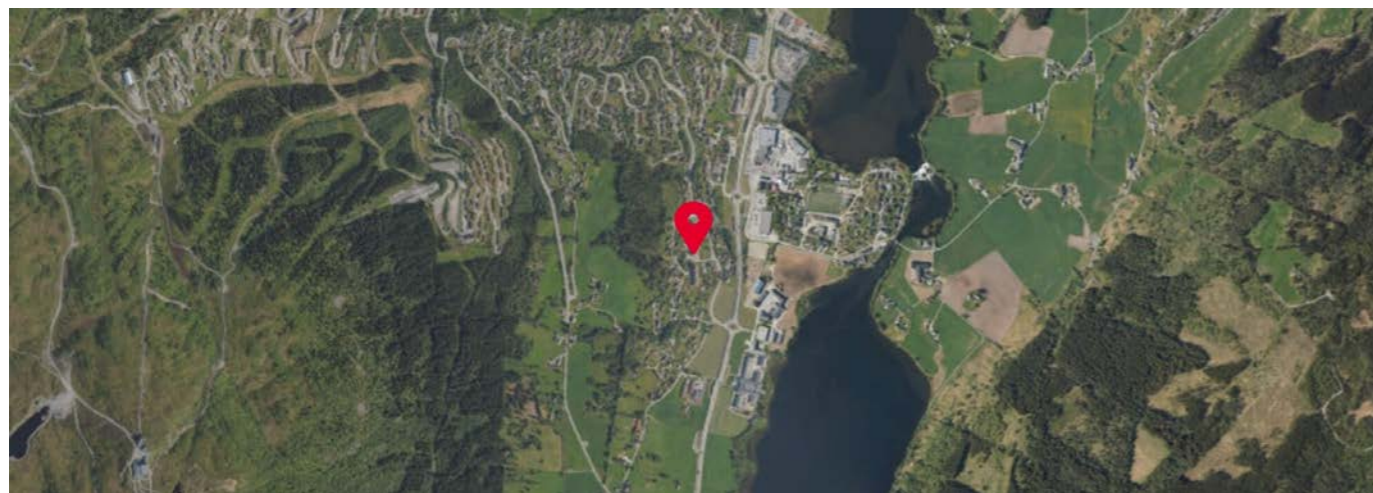


Familiesammensetning



Sivilstand

	Skulestadmarka/Borstrondi	Skulestadmoen	Norge
Gift	36%	33%	33%
Ikke gift	53%	54%	54%
Separert	7%	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%	4%



Andelsleilighet
Koglehaugen 7
5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

- 0 **TG 0** Ingen avvik
- 2 **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
Bjørnar Helland
Dato: 14/04/2026

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.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 taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som 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 Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til 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:54, Bnr: 85
Hjemmelshaver:	Gunnvor Bøe
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	73
Byggeår:	1985
Tomt:	7 221 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Gunnvor Bøe
Befaringsdato:	13.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eigedomen ligg i Motræet burettslag og har god tilkomst via asfaltert veg.

Det er parkeringsanlegg i kjellar, der det følgjer med ein biloppstillingsplass tilhøyrande leilegheita. Tilkomst skjer frå sørsida via motorisert garasjeport. Lysopning i port er målt til ca. 2,52 x 2,01 meter.

Uteområdet framstår som fint opparbeidd med asfalterte areal, beplantning og grøntområde.

Ifølgje Vossakart har eigedomen eit totalareal på om lag 7 221 m². Det vert gjort merksam på at dette arealet tilhøyrer burettslaget og ikkje den enkelte bueninga.

Risikorapport frå Propcloud:

Det er utarbeidd risikorapport for eigedomen, basert på offentleg tilgjengelege kartdata. Rapporten viser mellom anna følgjande forhold:

- Eigedomen ligg innanfor område som kan vere påverka av vegtrafikkstøy, med registrerte støynivå over tilrådde grenseverdier i delar av området.
- Området er klassifisert med omsyn til radonførekomst, og det kan vere aktuelt å gjennomføre målingar for å avklare nivå i inneluft.
- Kartgrunnlaget viser òg mogleg førekomst av marine avsetningar (marin leire), basert på geologiske data.
- Det er registrert aktsomheitsområde for kvikkleire, noko som indikerer mogleg førekomst av marine lausmassar og behov for nærare vurdering ved eventuelle tiltak.

Det vert presisert at kartbaserte aktsomheitsdata er overordna vurderingar. Dei gir ikkje grunnlag for konkrete konklusjonar om faktisk risiko for den enkelte eigedom, men peikar på forhold som kan krevje nærare undersøkingar ved behov.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med hovudkonstruksjonar i betong, og fasadane er kledde med Steniplater. Taket er utført som saltak og er tekt med betongstein.

Vindauga er hovudsakleg i tolags isolerglass og er monterte i vegglivet. Vindauga og terrassedør mot sør er derimot utførte med trelags isolerglass.

Leilegheita utgjer eiga branncelle. Alle avgrensande konstruksjonar mot andre einingar og fellesareal er difor utførte i betong.

Det er ikkje framlagt beskrivingar av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivingar av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/revkirent, 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 avdekkja gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om revkirenten 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 eigenerklæringskjemaet utfylt av revkirenten eller heimelshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**ANNET:****OPPVARMING:**

Det er etablert varmekablar i golv på bad. Ut over dette er det ikkje registrert fastmonterte oppvarmingskjelder i bueninga.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det ikkje er gjort nevneverdige endringar ift. sist godkjente planteikning.

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

Eigenerklæringskjemaet er levert før oppstart av oppdraget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av eigedomen.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkettgolv og slettbehandla vegg- og himlingsareal i betong og gips. Badet har våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Baderomsplater på vegg.

Tepper, møblar eller anna lausøyre er ikkje flytta ved kontroll av innvendige overflater. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Bustaden var møblert på befaringsdagen. Dette medførte ei avgrensa oversikt, og det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerker.
- Sprekker i malte vegg- og himlingsflater.
- Avskalla murpuss i himling.

Det vert gjort merksam på at det som regel vil vere mindre hol eller skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vere noko slitasje, misfarging, riper eller liknande der møblement har stått. Slike avvik vert rekna som normale.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser om:

- Nytt kjøkken og VA-anlegg i 2010.
- Nytt bad i 2018.
- I samband med oppgradering av kjøkken og bad vart EI-anlegget oppgradert i desse romma.
- Nytt parkettgolv i 2010.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnadene utgjer kr 3 798 per måned. Desse vert kravde inn forskotsvis den 1. i kvar måned, og det er eigar av bustaden ved forfallstidspunkt som er ansvarleg for betalinga.

Felleskostnadene omfattar mellom anna drift og vedlikehald av borettslaget sine fellesareal og bygningar. I tillegg er TV og breiband inkludert i felleskostnadene.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilegheit	49	0	0	12
Bod på loft	0	4	0	0
SUM BYGNING	49	4	0	12
SUM BRA	54			

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. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein målar.

Leilegheit: Takhøgde er målt til 2,5 meter.

- Stova: 21,7 m².
- Kjøkken: 4,8 m².
- Entre: 4,7 m².
- Soverom: 10,3 m².
- Bad: 6 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
 - Bod på loft: 4 m². Gittervegger.

MERKNADER OM AREAL:

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

Det er opplyst at utvendig bod tilhører til leilegheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt, men opplysningane gitt på befaringsdagen vert rekna som korrekte frå underteikna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga. Det er vidare opplyst om rett til parkering i garasjeanlegg.

Terrasse- og ballkongareal:

- 12,2 m² overbygd balkong mot sør. Overflate: Teppogolv over betong.

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

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

LYD- OG BRANNTEKNISK EIGENSKAPAR:

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

Dokumentasjonen må inkludere:

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

VEDLIKEHALDSPLIKT:

I hovudtrekk har andelseigar vedlikehaldsplikt for dei delane som høyrer til den enkelte bueninga. Dette omfattar mellom anna innvendige overflater, tekniske installasjonar, røyr og leidningar fram til tilkopling mot felles anlegg. Varmekablar inngår òg i andelseigar sitt vedlikehaldsansvar.

Burettslaget har ansvar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar som er å rekne som felles, herunder vindauge, ytterdører, fasadar, tak, bærande konstruksjonar og øvrige felles bygningskomponentar.

Det vert understreka at vedtektene til burettslaget gir nærare og bindande føringar for ansvarsfordelinga. Det er difor viktig at andelseigar set seg godt inn i desse. Ved tvilstilfelle vert ansvarsforhold som regel avklart med utgangspunkt i vedtektene. Utvendige bygningsdelar og komponentar utanfor bueninga er ikkje vurderte i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Gunnvor Bøe

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:***Bjørnar Helland**

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

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

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

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

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

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

14/04/2026



Bjørnar Helland

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

Badet har våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Slettbehandla himling. Ventilasjon: Avtrekk i himling frå felles anlegg i burettslaget. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørking av vassdamp.

Vaskemaskin og varmtvannstank fører til begrensa oversikt av badets overflater. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Det er registrert opningar i skjøtar, overgangar og rundt avløp for servant ved baderomsplatene. Baderomsplatene fungerer som tettesjikt. Avviket skuldast manglande fuging ved montering. Vidare er det observert misfarga fug i nedre del av hjørne i dusjsone. Dette kan tyde på fuktpåverknad over tid.

Opningar i slike område kan svekke den vassavvisande funksjonen og medføre risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjonar. Dette kan gi redusert levetid og mogleg skadeutvikling dersom forholdet ikkje vert utbetra. For nærare vurdering av tettesjiktet vert det vist til punkt 1.1.3.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Våtromsbelegget er vurdert å vere i samsvar med forventa alder og bruk.

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

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 17). I dusjsone krev TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone. Utafor dusjsone skal lekkasjevattn leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranbygging ved terskel sikrar tilbakehald av vatn.

Måleresultat:

- 1:50 fallforhold i eit område på 80 cm ut frå sluk.
- Resterande golv er flatt.
- Frå sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 2,2 cm høgdeforskjel.
- Det er ikkje etablert fall mot sluk frå vegghengt toalett eller fordelerskap.

Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringspunktet. Begrummelse: Vegghengt toalett, fordelerskap, vaskemaskin og varmtvannsbereider er vassinstallasjonar som krev lekkasejsikring jf. TEK 17. Dette kan løysast med fallforhold mot sluk på minimum 1:100, eller at det er etablert oppkant ved dørterskel. Fallforholdet tilfredstiller ikkje krav til lekkasjesikring etter regelverk gjeldande ved oppføringstidspunktet. Manglande fall kan medføre at eventuelt lekkasjevattn ikkje vert leia til sluk.

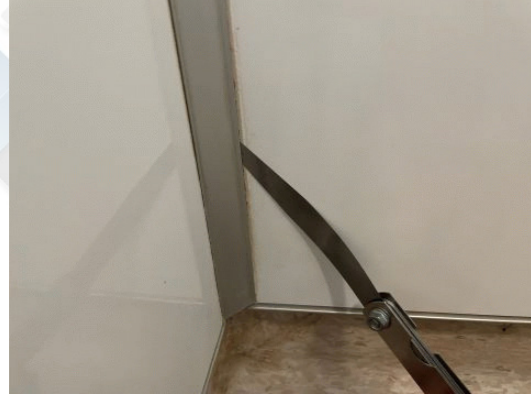
Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 2018. Membrantype: Våtromsbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Belegget er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Holboring er ikkje utført. Årsaka er at kjøkken er plassert på motsett side av aktuell vegg, med fastmontert sokkel og kjøkkeninnreiing. Boring i lågare del av vegg er difor ikkje mogleg. Boring høgare oppe på vegg er vurdert som lite føremålstenleg, då måling av bunnsvill ikkje vil kunne gjennomførast.

Det er registrert opningar i plateskjøtar og overgangar ved baderomsplatene. Baderomsplater fungerer som tettesjikt, og opningar i desse er ikkje akseptert, då dette kan gi risiko for fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar. Det er utført trådlus fuktsøk. Målingane viser noko forhøga verdiar (ca. 17–18 vektprosent) i område med registrerte opningar. Dette kan tyde på fuktpåverknad og styrker vurderinga av mangelfull fuging ved montering.

Merknader: Opning bak hjørneprofil i nedre del av dusj. Misfargar.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Kjøkkenet har profilerte frontar med demping i skuffer og skap. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er mintert i laminat benkeplata. Baderomspalter er montert på vegg til fordel for ei meir robust og lettstelt overflate. Kjøkkenventilator førar matos og vassdamp ut til det fri via felles anlegg i buretslaget (oppløst).

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

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Vass- og avløpsinstallasjonen er frå: 2010.

Kjøkkenet er som venta ift. alder.

Det er registrert inntørka fukt skjolder i kjøkkenskrog ved avløpsinstallasjonen.

Det vart ikkje registrert lekkasje ved funksjonstest. Årsaka til skjoldene er ikkje kjend, men det kan tyde på ein tidlegare lekkasje. Ettersøring av avløp samt jamnleg kontroll av området vert anbefalt.

Merknader: Inntørka fukt skjolder i kjøkkenskrog.



3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger med tolags isolerglass. Glasflater mot sør/balkong er utførte med trelags isolerglass. Det er ventilar i vindaugskarmar. Produksjonsår er 1984. Beslag er nytta som utvendig fuktsikring over og under karm.

Terrassedør er av same type og alder som vindauger.

Ytterdør er av typen Scandia frå 1984, utstyrt med kikkehøle og brannklassifisert til B30. Ytterdøra er plassert i felles gang og står difor godt rusta ytre påkjenningar.

Tilfeldig utvalde vindaug og dører er enkelt funksjonstesta utan større avvik.

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

Vindaug og dører har slitasje og avvik som forventa ut frå alder (42 år). Overflatebehandling er stadvis sprukken og avskalla, og pakningar framstår som harde.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Overbygd balkong i betong.

Balkongen framstår som forventa ut frå alder. Det er registrert fall utover, med målingar mellom om lag 1:30 og 1:100. Renne i front har svakt fall. Med omsyn til at balkongen er overbygd, vert fallforholdet vurdert å ha tilstrekkeleg funksjon i høve til forventa vassbelastning.

Normal vedlikehald vert anbefalt.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Fordelarskap er plassert på badet og er utført med avrenning til golv med sluk som lekkasjesikring (viser til punkt 1.1.2 vedrørende fallforhold).

Frå fordelarskapet vert vatn ført vidare til dei ulike tappestadene via røyr-i-røyr-system.

Stoppekran er plassert i fordelarskapet og fungerte ved enkel funksjonstest på synfaringsdagen. Avløpsinstallasjonar er utførte i plast.

Store delar av vass- og avløpsinstallasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheita.

Vurderinga er basert på synlege delar og enkle funksjonstestar.

Vasslåsar under servant og vask er kontrollerte utan registrerte lekkasjar.

Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore kjende problem med anlegget i eigartida, og at installasjonane i leilegheita er oppgraderte i samband med fornying av kjøkken i 2010 og bad i 2018.

Det manglar kursferteikning for fordelarskapet, og stoppekran er ikkje merka.

Det er registrert erging i kopling ved vassinntaket. Dette kan tyde på tidlegare mindre lekkasje i fordelarskapet.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Oso bereder på 198 liter og 2 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2010. Fast straumtilkopling.

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

Beredaren er som venta ift. alder.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Felles ventilasjonsanlegg i burettslaget består av ein kombinasjon av avtrekksventilasjon og balansert ventilasjon. Anlegget forsyner leilegheita med tilluft til stove. Avtrekk er registrert på bad og ved kjøkkenventilator. I tillegg er det ventilar i vindaugskarmar.

Felles ventilasjonsanlegget er ikkje inspisert og ligg under burettslaget sitt ansvar.

Det er ikkje etablert tilfredsstillande luftveksling mellom soverom og øvrige rom. Luftespalte under dørbblad til soverom manglar. Dette medfører at luftutskiftinga kan verte utilstrekkeleg når døra er lukka.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringsskap med skrusikringar er observert i felles gang rett utanfor ytterdøra.

Heimelshavar opplyser at anlegget i hovudsak er frå byggeår, med sporadiske oppgraderingar i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2010, og bad i 2018. Samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av anlegget er framlagt.

Skrusikringar er framleis tillatne i bruk, men vert rekna som ei eldre løysing med høgare vedlikehaldsbehov og lågare tryggleik enn moderne automatsikringar.

Stikkontaktar utanfor bad og kjøkken manglar jording.

Merknad:

- Antallet sikringar samsvarar ikkje med antallet i kursforteikninga. Kurs 7 er streka over.
- Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg forklaring av kvifor forholdet er registrert. Ho forklarar kva utvikling som kan oppstå og kva dette betyr for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging.

Vurderingar byggjer på synlege forhold og tilgjengeleg informasjon på befaringstidspunktet. Forhold som krev inngrep for avklaring er ikkje undersøkt. Slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.

BRANN:

Bustader skal ha røykvarsling og slukkeutstyr i samsvar med gjeldande krav. Det er ikkje gjennomført funksjonskontroll eller kontroll av alder og kapasitet på røykvarslarar eller slukkeutstyr.

Kjøpar må ved overtaking kontrollere at bustaden har tilstrekkeleg og fungerande brannvarslings- og slukkeutstyr.

REKKVERK:

Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk.

Følgjande avvik er registrert:

- Rekkverket på balkongen er målt til 95 cm høgd, noko som ikkje tilfredsstillar dagens krav på 100 cm.
- Rekkverket har liggande lysopningar på 17 cm 45 cm over golv. Avviket kan føre til klatrefare og fall.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika.

Sjølv om enkelte av avvika som skriv seg frå eldre tid ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

LOVLIGHEITSMANGEL:

Dagslysflate: I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.

Avvik er registrert på soverom.

Dette inneber at rommet ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Årsak: Manglande fug i skjøtar og overgangar ved montering av baderomsplater. Misfarging av fug kan vere relatert til fuktpåverknad.

Risiko: Opningar kan føre til fuktinntrenging bak platene og oppfukning av underliggende konstruksjonar.

Konsekvens: Fuktpåverknad kan over tid medføre redusert levetid på material og mogleg utvikling av skjulte skadar.

Anbefalt tiltak: Det bør påførast ny tilfredsstillande silikonfug i skjøtar og overgangar.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Årsak: Fallet tilfredsstillar ikkje minstekravet i teknisk forskrift.

Risiko: Manglande fall kan føre til at lekkasjevatn vert ståande på golvet eller renn mot tilgrensande konstruksjonar.

Konsekvens: Dette kan medføre fuktpåverknad på bygningsdelar utanfor våtsona og auka risiko for skadeutvikling.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderast tiltak for å betre fallforholda eller etablere tilfredsstillande lekkasjesikring i form av automatisk lekkasjestopper. Det vert gjort merksam på at slik løysing kan medføre unødvendig utkopling av vatn ved søl, reinhald eller normal bruk, noko som kan opplevast som driftsmessig uheldig for eigar.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Opningar i skjøtar og overgangar ved baderomsplater kan skuldast mangelfull bruk av fug ved montering.

Risiko: Opningar i tettesjikt kan føre til fuktinntrenging og oppfukning av underliggende konstruksjonar.

Konsekvens: Fuktpåverknad kan over tid gi redusert levetid på material og mogleg utvikling av skjulte skadar.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderast utbetring av opningar i skjøtar og overgangar.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Årsak: Fuktskjolder kan vere forårsaka av tidlegare lekkasje frå avløpsinstallasjonen.

Risiko: Det kan ikkje utelukkast at det førekjem mindre lekkasjar eller fuktpåverknad over tid.

Konsekvens: Ved vedvarande fuktpåverknad kan det oppstå skade på kjøkkeninnreiing og tilgrensande bygningsdelar.

Anbefalt tiltak: Ettersnøring av avløpskoplingar og jamleg kontroll av området vert tilrådd.

4.1 Vinduer og ytterdører

Årsak: Alder og naturleg nedbryting av material og overflatebehandling.

Risiko: Svekt overflate og harde pakningar kan føre til redusert tettheit mot luft og fukt.

Konsekvens: Dette kan medføre trekk, auka varmetap og redusert komfort.

Anbefalt tiltak: Det bør påreknast vedlikehald eller utskifting av vindauge og dører på sikt. Eventuell utskifting ligg truleg innanfor burettslaget sitt ansvarsområde.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak: Det manglar kursforveikning for fordelarskapet, og stoppekran er ikkje merka. Det er registrert erging i kopling ved vassinntaket. Dette kan tyde på tidlegare mindre lekkasje i fordelarskapet.

Risiko: Manglande merking kan gjere det vanskeleg å halde oversikt. Erging kan indikere svake punkt i koplingar med risiko for lekkasje.

Konsekvens: Ved lekkasje kan det oppstå fuktskadar i tilgrensande konstruksjonar. Manglande merking av stoppekran kan føre til forseinka avstenging ved vasslekkasje.

Anbefalt tiltak: Det bør etablerast kursforveikning og tydeleg merking av stoppekran. Koplingar i fordelarskapet bør kontrollerast nærare, og ettersnørast av autorisert røyrløysar.

6.3 Ventilasjon

Årsak: Manglande luftespalte under dørbblad.

Risiko: Redusert luftgjennomstrøyming kan føre til opphoping av fukt og forureina luft.

Konsekvens: Dette kan gi dårleg inneklime og auka belastning på ventilasjonsanlegget.

Anbefalt tiltak: Det bør etablerast luftespalte eller annan løysing for å sikre tilfredsstillande luftoverføring mellom rom.

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

Gunnvor Bøe

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Koglehaugen 7

5710 SKULESTADMO

4621-54/85/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Løne Bygg.

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler i badegolv, og golvbelegg. Nye plater på veggene, ny dusj og dusjvegger, ny badeinnredning, ny wc, nyvarmtvannsbeholder.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Dette må fagfolk uttale seg om, dette kan eg ikkje seie noko om.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Noen sprekker i gipsplater i stove og kjøkken, og noen sprekker i taket i stova.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Vangen Elektriske a/s.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken i leiligheta, ombygging/rehabilitering av anlegg.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4



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.

Fremtind

5



Koglehaugen 7, 5710 SKULESTADMO

Adresse Koglehaugen 7, 5710 SKULESTADMO	
Dato for energimerking 27.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287251
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 9741968
Gårdsnummer 54	Bruksnummer 85
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0203

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 1985	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 49,0 m²	Oppvarmet bruksareal 49,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 240,08 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 241,73 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 845 kWh
--	---

Detaljer

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



Koglehaugen 7, 5710 SKULESTADMO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.



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>

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

I MOTRÆET BURETTSLAG

Dato: Torsdag 24.april kl 1900

Sted: Møterom oppgang 10

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Skulestadmo, 10.04.2025

Asbjørn Nyberg, styreleder

Klipp av – leveres ved
inngangen

Generalforsamling i Motræet burettslag 24.04.2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____
Obs! Kun én fullmakt per deltager!

ÅRSMELDING 2024 FOR MOTRÆET BURETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Lagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Laget holder til i Voss herad.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Asbjørn Nyberg

Nestleder: Geir Kristiansen

Styremedlemmer: Hildegun Prestegård

Borghild Lirhus
Svein Are Mørkve

Varamedlemmer: Aksel Stalheim 1. vara

Anders Børge Ringheim 2. vara

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter hvor i alt 138 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget.

2.3 Saker som har vært behandlet

Styret har inngått avtale med Lid Bygg & Betong AS om snørydding og strøing vinteren 2024/vår2025.

Spotprisavtalen med Voss Energi er videreført for 2025.

Inngått avtale med Kveik A/S om vedlikehold bossrom og plenslått 2024 og 2025.

De som har behov for nye nøkler, skifte av lås, eller få utført service og vedlikehold, tar kontakt med styreleder som koordinerer dette arbeidet med låsesmeden.

Saker som er utført

- Arrangert 40 års jubileum for 40 deltakere på Elva Hotel.

Saker under planlegging

- Holde kurs i bruk av branntavle og slukkeutstyr.
- Skifte til nytt, moderne lysanlegg i alle fellesareal.
- Starte planlegging av nytt takbelegg på begge blokkene. Dette er nødvendig da Gjensidige sin garanti ikke gjelder etter 50 års drift.
- Tømme sandfangskummer

3 Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 78 andeler.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i Gjensidige.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skade på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader i 2024 er kr 12000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må andelshaver straks ta kontakt med styret, slik at skademelding kan bli sendt til forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2024 har styret godkjent 4 nye andelseiere.

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt, og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene hos styret eller forretningsfører.

En juridisk andelseier (Voss herad) kan eie 8 leiligheter, og eier for tiden 7 leiligheter.

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie

verdiforringelsen av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

3.4.2 Kommentar til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet for 2024 er gjort opp med et positivt resultat på kr 87918,- mot et budsjettert positivt resultat på kr 78002,-.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr186519,-
Den positive endringen i disponible midler skyldes hovedsakelig periodens resultat.

Borettslaget har pr.31.12.2024 disponible midler på kr 1362887,-
Egenkapitalen til laget er positiv med kr 20342653,-

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Årets fellesdugnad ble utført 7. mai, se dugnadsrapport.

Det er faste folk som utfører klipping av plen, hekker, stell av blomster og flaggheising.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

6. Forutsetning for fortsatt drift.

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte

8. Likestilling

Styret består av 2 kvinner og 3 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

9. Forurensing av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensing.

Handtering av avfall er forsvarlig og blir handtert gjennom godkjente kanaler med kildesortering.

Skulestadmo, 25. mars 2025


Asbjørn Nyberg


Borghild Lirhus


Hildegun Prestegård


Geir Kristiansen


Svein Are Mørkve

DUGNADSRAPPORT 2024

Vi hadde vårdugnad 7. mai. Leide stor container som vi fylte opp. Fekk raka og rydda rundt om, saga ned buskene ved enden av blokk 1, og hatt på bark på hekk ved ladarane.

Vafler og kaffi til dugnadsgjengen.

Ellers har det gått sin vante gang. Kveik har hatt plenklipp. Fått kjørt vekk haugen med masse avfall frå hekk og anna grønt, til Bjørke med kranbil. Det er saga vekk nederste greinene på svære grantrær og rognetre. Hekken er og blitt klipt ned.

Vi har planta blomster i vår, og nå i haust kom det lyng. Vi har spraua eddik på uteplassene, gangstier, mose og løvetann, i håp om å kverke det.

2 personer av dugnadsgjengen har limt opp lyddempende plater på tak og vegger på fellesrommet, i håp om at det blir bedre lyd, og unngå ekko.

Det er og blitt skifta en del slitte låsesylindere.

Dugnadsgjengen

Motræet Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Motræet Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 887 511	3 704 972	3 877 802	4 091 081
Andre inntekter	3	790	0	0	0
Sum inntekter		3 888 301	3 704 972	3 877 802	4 091 081
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	0	0	75 000	75 000
Dugnad	4	35 800	28 400	0	0
Styrehonorar	4, 5	160 000	160 000	180 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	4	27 608	26 564	26 000	26 000
Avskrivninger	6	98 600	96 217	98 600	98 600
Felles strøm og varme		250 129	296 691	300 000	300 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		972 695	897 551	960 000	1 050 000
Andre driftskostnader	7	1 336 658	1 284 356	1 311 500	1 343 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	352 995	292 713	15 500	15 500
Vedlikehold	9	236 714	392 408	440 000	440 000
Forretningsførsel		164 337	159 161	160 800	168 880
Revisjonshonorar		15 000	14 000	15 000	15 825
Andre konsulenthonorarer		9 850	0	0	0
Kontingent		23 400	23 400	23 400	23 400
Forsikring		195 770	169 935	190 000	196 000
Sikringsfond		3 881	3 587	4 000	4 000
Sum driftskostnader		3 883 437	3 844 984	3 799 800	3 936 705
Driftsresultat		4 864	-140 012	78 002	154 376
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		63 822	51 210	0	0
Andre renteinntekter		391	462	0	0
Andre finansinntekter		18 840	17 763	0	0
Sum finansinntekter		83 054	69 435	0	0
Resultat av finansposter		83 054	69 435	0	0
Resultat		87 918	-70 577	78 002	154 376
Til/fra annen EK		87 918	-70 577	0	0
Sum disponeringer		87 918	-70 577	0	0

Resultatrapport 2024 for Motræet Borettslag

Balanse pr. 31.12.2024

Motræet Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023	
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	30 137 477	30 137 477
Tomt	10, 11	2 000 000	2 000 000
Andre driftsmidler	6	175 490	274 090
Sum varige driftsmidler		32 312 966	32 411 567
Sum anleggsmidler		32 312 966	32 411 567
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		233 115	195 770
Andre fordringer		63 812	4 905
Sum fordringer		296 927	200 675
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 737 106	1 708 038
Skattetrekk		15 980	12 213
Sum bankinnsk. og kontanter		1 753 086	1 720 251
Sum omløpsmidler		2 050 013	1 920 926
SUM EIENDELER		34 362 980	34 332 493

Balanse rapport 2024 for Motræet Borettslag

Balanse pr. 31.12.2024

Motræet Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital	7 800	7 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	20 334 853	20 246 935
Sum opptjent egenkapital	20 334 853	20 246 935
SUM EGENKAPITAL	20 342 653	20 254 735
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Borettsinnskudd	11 13 333 200	13 333 200
Sum langsiktig gjeld	13 333 200	13 333 200
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	61 111	55 565
Leverandørgjeld	344 408	261 345
Skyldige off. myndigheter	43 588	38 777
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	160 000	160 000
Annen kortsiktig gjeld	78 020	228 871
Sum kortsiktig gjeld	687 127	744 558
SUM GJELD	14 020 327	14 077 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 362 980	34 332 493

Bergen,
Styret for Motræet Borettslag

Asbjørn Nyberg
Styrets leder

Borghild Lirhus
Styremedlem

Hildegun Guntveit Prestegård
Styremedlem

Geir Kristiansen
Nestleder

Svein Are Mørkve
Styremedlem

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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	3 878 232	3 704 972	3 877 802	4 091 081
3825 Leieinntekter EI-bil	9 279	0	0	0
Sum felleskostnader	3 887 511	3 704 972	3 877 802	4 091 081

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885 Andre inntekter	790	0	0	0
Sum andre inntekter	790	0	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	160 000	160 000	180 000	180 000
Sum styrehonorar	160 000	160 000	180 000	180 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Tilhenger	Sittegressklipp er RLM108	Ladeanlegg EI- bil	Hjertestarter 2023
Anskaffelseskost pr.01.01	17 493	19 999	428 475	20 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 493	19 999	428 475	20 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	3 999	87 933	6 666
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 493	17 665	264 368	10 949
Bokført verdi pr.31.12	0	2 333	164 106	9 050
Anskaffelsesår	2009	2020	2021	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	2	2

Motræet Borettslag org.nr. 953218852

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	3 417	1 904	0	1 000
5902 Gaver til styremedlemmer	900	0	0	1 000
6300 Møtekostnader	3 683	4 297	5 000	5 000
6325 Renovasjon	282 669	269 209	300 000	320 000
6326 Snømåking og brøyting	103 288	101 481	75 000	75 000
6335 Containerleie/ -tømming	10 026	7 236	8 000	8 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	1 798	7 434	4 000	4 000
6360 Renhold, matleie og servicetjenester	162 501	157 022	160 000	170 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	230	0	0	0
6374 Ventilasjon	88 407	88 874	90 000	90 000
6375 TV/Internett	593 742	593 742	594 000	594 000
6377 Vakhold	5 925	6 284	7 000	7 000
6390 Andre driftskostnader	155	0	10 000	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	0	0	5 500	5 500
6400 Leie maskiner og utstyr	11 281	0	5 000	5 000
6630 Egenandel ved skade	22 000	10 000	0	0
6632 Kostnader forsikringsskader	0	0	12 000	12 000
6800 Kontorkostnader	2 661	8 321	7 000	7 000
6840 Tidsskrifter, faglitteratur	246	216	0	0
6845 Kopiering	2 329	2 000	2 000	2 000
6860 Kursutgifter	0	6 000	5 000	5 000
6900 Telefonutgifter	1 474	1 610	2 000	2 000
6906 Internett/bredbånd	16 476	15 380	14 500	14 500
6940 Porto	357	411	500	500
7000 Drivstoff	1 030	495	0	0
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	0	2 000	2 000
7740 Øreavrunding	0	1	0	0
7770 Bankgebyr	425	425	0	0
7779 Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	19 763	2 016	3 000	3 000
Sum driftskostnader	1 336 658	1 284 356	1 311 500	1 343 500

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernustyr	0	0	3 500	3 500
6503 Annet driftsmateriell	2 377	5 669	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	23 618	7 623	7 500	7 500
6506 Porttelefoni	311 250	276 024	1 500	1 500
6510 Verktøy og redskap	9 154	1 160	3 000	3 000
6540 Inventar	6 398	1 998	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	199	239	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	352 995	292 713	15 500	15 500

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	47 697	216 367	60 000	60 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	3 361	0	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	44 460	0	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	32 866	26 255	40 000	40 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	26 714	17 411	310 000	310 000
6615 Vedlikehold låssystemer	18 563	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	38 991	22 799	0	0
6635 HMS og brannvernkostnader	24 061	109 576	30 000	30 000
Sum vedlikehold	236 714	392 408	440 000	440 000

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

Note 10 - Bygninger

	Boliger	Tomter/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	30 137 476	2 000 000
Anskaffelseskost pr.31.12	30 137 476	2 000 000
Bokført verdi pr.31.12	30 137 476	2 000 000
Anskaffelsesår	1986	1986

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	13 333 200	13 333 200
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	32 137 477	32 137 477

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	1 176 368	1 170 728
Periodens resultat	87 918	-70 577
Årets avskrivninger	98 600	96 217
Årets investeringer	0	-20 000
Endring i disponible midler	186 519	5 640
Disponible midler 31.12.	1 362 887	1 176 368



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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 modifiserer 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 Motræet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Motræet 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

- oppfylder 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.

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: Z1C65-NUPCB-61M4-DCYBZ-XSQHO-HYMI2

Penneo Dokumentnøkkel: Z1C65-NUPCB-61M4-DCYBZ-XSQHO-HYMI2

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-27 20:23:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z1C65-NUPCB-6141-DCYBZ-XSQHO-HYMI2

Dette dokumentet er signert digitalt via **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.

Tove Steen-Olsen

Koglehugen 12

Motræet burettslag, BOB

Ved styreleiar Asbjørn Nyberg

Voss, 24/02 2025

Sak til Generalforsamlinga 24. april, 2025

Sommaren 2022 kjøpte eg ei leiligheit i Koglehaugen 12 i Skulestadmo. Etter diverse oppussing flytta eg inn i leiligheita hausten 2022. Etter innflyttinga merka eg at det var mykje støv i leiligheita, og eg tenkte at dette hadde med oppussinga å gjera, og at støvet ville forsvinna etter grundig rundvasking.

Slik vart det ikkje, for kort tid etter kvar einaste støvsuging/husvask kom støvet attende. Det hjalp heller ikkje så mykje å skifta filter i ventilen. Dette støvet, som legg seg på golv og møblar, liknar ikkje på «vanleg» støv slik ein kan finne i einebustadar, såkalla «hybelkaniner». Det verste med dette støvet er at det kjem attende allereie dagen etter grundig husvask og støvtørking. No er det to og eit halvt år sidan eg flytta inn, og støvproblemet er det same.

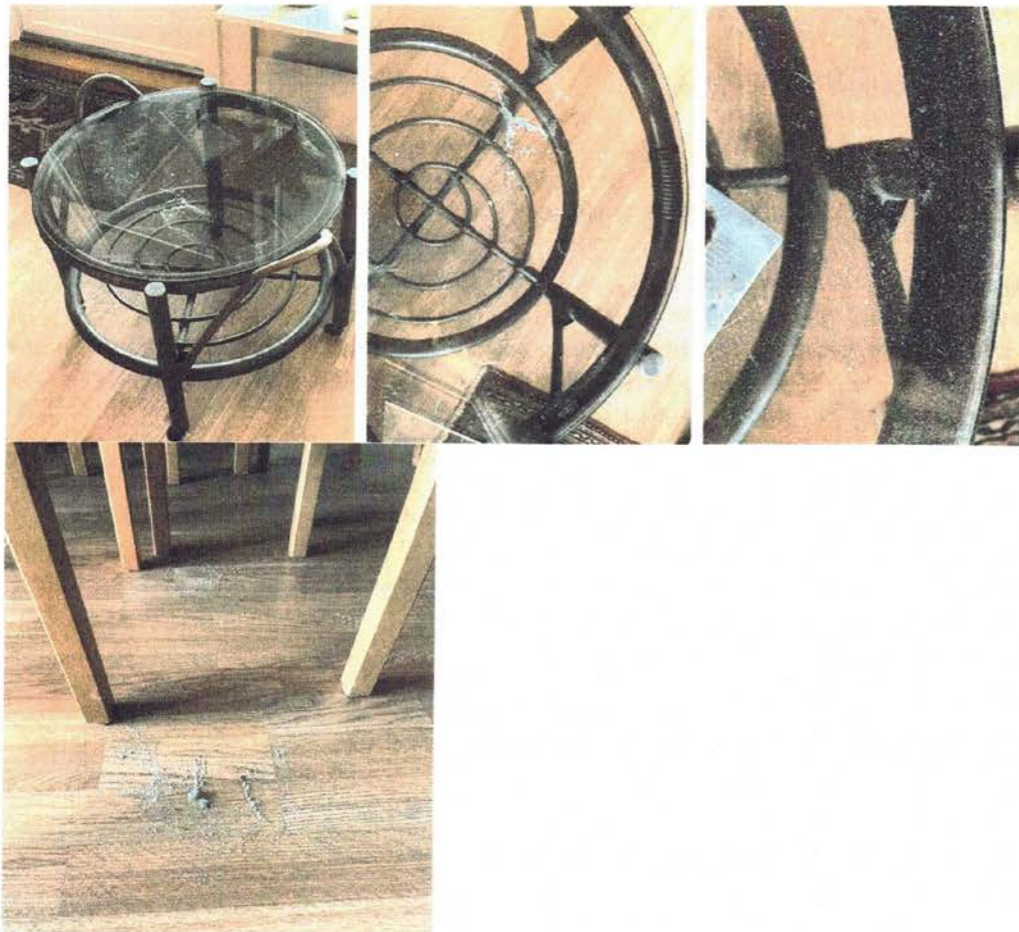
Om eg skal prøva å skildra dette støvet, så kan det sjå ut som eit eller anna finpulverisert materiale, og det kan også minne om sot. Det er i rommet der inntaksventilen frå ventilasjonsanlegget er plassert at det er verst, det vil sei i stova. Når eg og sambuararen er i leiligheita på Voss vert begge plaga med hoste og luftvegsproblem som me elles ikkje har. Av same grunn tvilar me på om det er helsesamt å bu her.

Eg kan diverre ikkje vera med på generalforsamlinga, så eg er bortreist då, men eg vil gjerne koma med eit forslag til generalforsamlinga. Forslaget mitt er at det snarast mogeleg vert utført ein grundig ventilasjonsrens av heile anlegget. Eg vil gjerne også få informasjon om kva tid dette vart gjort sist. Rensing av ventilasjonsanlegget har truleg mykje å sei for helsa til folk som bur i dette burettslaget.

På førehand takkar eg for hjelpa.

Eg legg ved nokre bilete som illustrerar støvet som legg seg på golv og møblar. Nokre bilete er tatt dagen etter husvask.

Beste helsing
Tove Steen-Olsen



Svar fra styret på brev fra Tove Steen-Olsen

Styret har på møte 18.03. 2025 behandlet sak, datert 24.02.2025, fra andelshaver, og er enige om at dette må undersøkes grundigere, med hensyn til at de som bor i leiligheten skal ha et trygt og godt innemiljø.

Styret ønsker å tilkalle fagfolk fra firma som monterte ventilasjonsanlegget i 2016, og få deres mening om hva som bør gjøres, samt et prisoverslag på kostnadene.

Forslag fra styret til vedtak på Generalforsamlingen på sak 5.1:

Generalforsamlingen er enig med styret.

Valgforslag 2025 fra valgnemnda

Styret

Styreleiar :	Asbjørn Nyberg	2024 - 2026	2 år	: ikke på valg
Styremedlem :	Hildegun Prestegård	2024 - 2026	2 år	: ikke på valg
Styremedlem :	Geir Kristiansen	2024 - 2026	2 år	: ikke på valg
Styremedlem :	Svein Are Mørkve	2025 - 2027	2 år	: på valg
Styremedlem :	Asbjørn Løne	2025 - 2027	2 år	: på valg
1.varamedlem:	Svein Åge Pettersen	2025 - 2026	1 år	: på valg
2.varamedlem :	Anders Børge Ringheim	2025 - 2026	1 år	: på valg

Dugnadsnemd

Annlaug Dregelid	2025 - 2026	1 år	: tar gjenvalg
Solveig Skarsbø	2025 - 2026	1 år	: tar gjenvalg
Aksel Stalheim	2025 - 2026	1 år	: tar gjenvalg

Valgnemd

Venke Berge	2025 - 2027	2 år	: på valg
Sigrun Mossefinn	2024 - 2026	2 år	: ikke på valg
Hrafnhildur Kristinsson	2025 - 2027	2 år	: på valg

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Motraet barotteslag

Sted: Skulestad mo

Dato: 24.04.2025

Møtet ble åpnet av: Asbjørn Nyberg

Til stede fra styret: Asbjørn Nyberg

Borghild Kirhus

Geir Kristiansen

Svein Are Mørkve

Hildegun Prestegård

Til stede fra BOB: _____

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 19

+ Antall fullmakter: _____

= Antall stemmeberettigede: 19

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Asbjørn Nyberg

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Hildegun Prestegård

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Tonill Bøe, Asbjørn Løkke

Vedtak: _____

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

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: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024. ble gjennomgått (valgfridd punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024.

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 100 000,-

Vedtak: Kr Godkjent

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: _____

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.**)

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Asbjørn Nyberg	2024-2026
Kasserer	Borghild Lurhus	2023-2025
SKrivar	Hildegun Prestegard	2024-2026
Nestleiar	Geir Kristiansen	2024-2026
1. Vara	Aksel Stalheim	2024-2025
2. Vara	Anders Borge Ringheim	2024-2025
Styremedlem	Svein Are Morkue	2024-2025

Forslag til kandidater:

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Asbjørn Nyberg	2024-2026
Kasserer	Svein Are Morkue	2025-2027
SKrivar	Hildegun Prestegard	2024-2026
Nestleiar	Geir Kristiansen	2024-2026
Styremedlem	Asbjørn Løno	2025-2027
1. Vara	Svein Are Petterson	2025-2026
2. Vara	Anders Borge Ringheim	2025-2026

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Aksel får 1 mnd på å finne ut
kva slags støv som kjem inn i
leiligheta. Han skal ta prøvar av
filteret som heng i ventilasjonen
hja Hildur.

Underskrifter:

Møteleder

Asbjørn Nyberg

Referent

Hildegun Prestegard

Protokollunderskriver

Toril Bøe

Protokollunderskriver

Asbjørn Lyng

Vedtekter for Motræet burettslag

Vedtekter

for Motræet burettslag org nr 953218852

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.01.84, endret på generalforsamling 30.06.88, 18.04.02, 16.03.2005, 22.03.2007, 23.03.2011 og 25.04.2024 (med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Motræet 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) Voss kommune eier følgende leiligheter: Nr. 2, 5, 14, 29, 31, 50, 62 og 72.

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Vedtekter for Motræet burettslag

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

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 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Vedtekter for Motræet burettslag

(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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere 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 brukeren 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, varmtvannsbereeder, 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 tvledning, 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, varmtvannsbereeder 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 innsekter 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 innsekter 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 pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

Vedtekter for Motræet burettslag

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

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

Vedtekter for Motræet burettslag

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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et burettslag 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 burettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i burettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i burettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på burettslagets 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. Unnløst 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 burettslagets 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 burettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Husregler for burettslaget

I informasjonsmappa finn De husregler for burettslaget. Alle burettseigarar er pålagt å fylgja desse reglane.

Dugnadsarbeid

For å få utført nødvendig dugnadsarbeid vert det innkalla til dugnad. Innkallinga vert oppslegen på oppslagstavla i oppgangane.

Fellesskapet i Motræet burettslag

Det å bu i eit burettslag innebær at ein har ei rekkje oppgåver og plikter. Styret vil be dykk om at desse vert utført på beste måte.

I burettslaget har me store verdiar både ute og inne. Styret vil be dykk om at de tek vare på desse verdiane på ein god måte, til glede for oss alle i burettslaget. Det å bu i eit burettslag innebær og at ein lever i eit stort og godt fellesskap. Vi ber dykk om at de vernar om det gode fellesskapet vi har i burettslaget i dag.

Forslagskassa

På veggen innanfor garasjeporten i sør heng ei postkasse hvor burettseigarane kan koma med saker og forslag til styret.

Parkering

Burettsseigarane skal parkera bilen på tilvist parkeringsplass heile året.

Dei som ikkje har parkeringsplass i garasjen skal parkera på parkeringsplass ute.

All parkering ved hovedinngangane til blokk 1 og 2 er forbode.

Det er unntak for av og pålessing.

Besøkjande skal parkera på parkeringsplass overfor blokk 2 eller nedanfor blokk 1.

Parkering av sykklar ved inngangane er forbode. Sykkelskuret og bodene i kjellar skal brukast til dette formålet.

Det samme gjeld ski, akebrett og liknande.

Det skal ikkje setjast akebrett, ski eller sykklar i gangen ved utgangsdøra til oppgangane. Her skal det vera ryddigt for vasking og ved eventuell brann.

Leiking av born

Det er forbode for born å leika inne i garasjen, området for innkøyring i garasjen, og i trapper og gangar i blokkene.

Aktivitet på altan

Risting av tepper og klede på terassen er forbode, samt bruk av kullgrill.

Bosslevering

Boss og matavfall skal pakkast inn før det vert lagt i container i bossrommet. Øskjer skal brettast saman før dei vert lagt i pappcontainer. Burettslaget har kildesortering.

Bruk av plen

På plenområde nedenfor blokk 1 er det berre dei som bur i sokkelhøgda i blokk 1 som skal ha tilgang.

Støy

Burettsseigarane skal visa hensyn til naboane sine når det gjeld uro og støy. Bruk av radio og TV må skje med omtanke. Hovedregelen er at det skal vera ro etter kl 2300.

Husdyr

Dersom nokon vil ha hund, katt eller andre husdyr, skal dette godkjennast av styret.

Respekt for ordensreglane

Alle er pliktige til å retta seg etter dei reglane som til kvar tid vert fastsett av styret. Ein ber om at alle er med og legg tilhøve til rette slik at ein tek vare på det gode miljøet og trivnaden i burettslaget.

Bruk av garasje

Ikkje gå eller køyr gjennom garasjeporten når det raude lyset er på eller det blinkar.

Lyset i garasjen kjem på automatisk når porten er heilt oppe.

Utvendig garasjeport mot nord

Det er forbode å parkere her da dette er ein nødutgang ved brann og straumstans.

Boligselskapets navn	133	MOTRÆET BORETTSLAG (0133)
Budsjett år	2026	

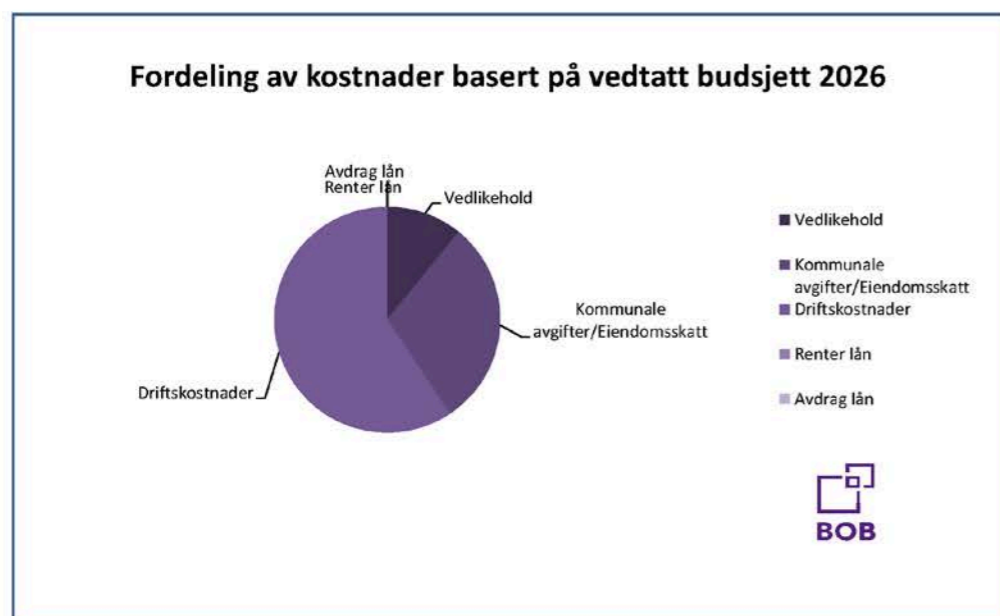
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	440 000	10 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 200 000	28 %
Driftskostnader	2 394 750	56 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	260 885	6 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	4 295 635	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

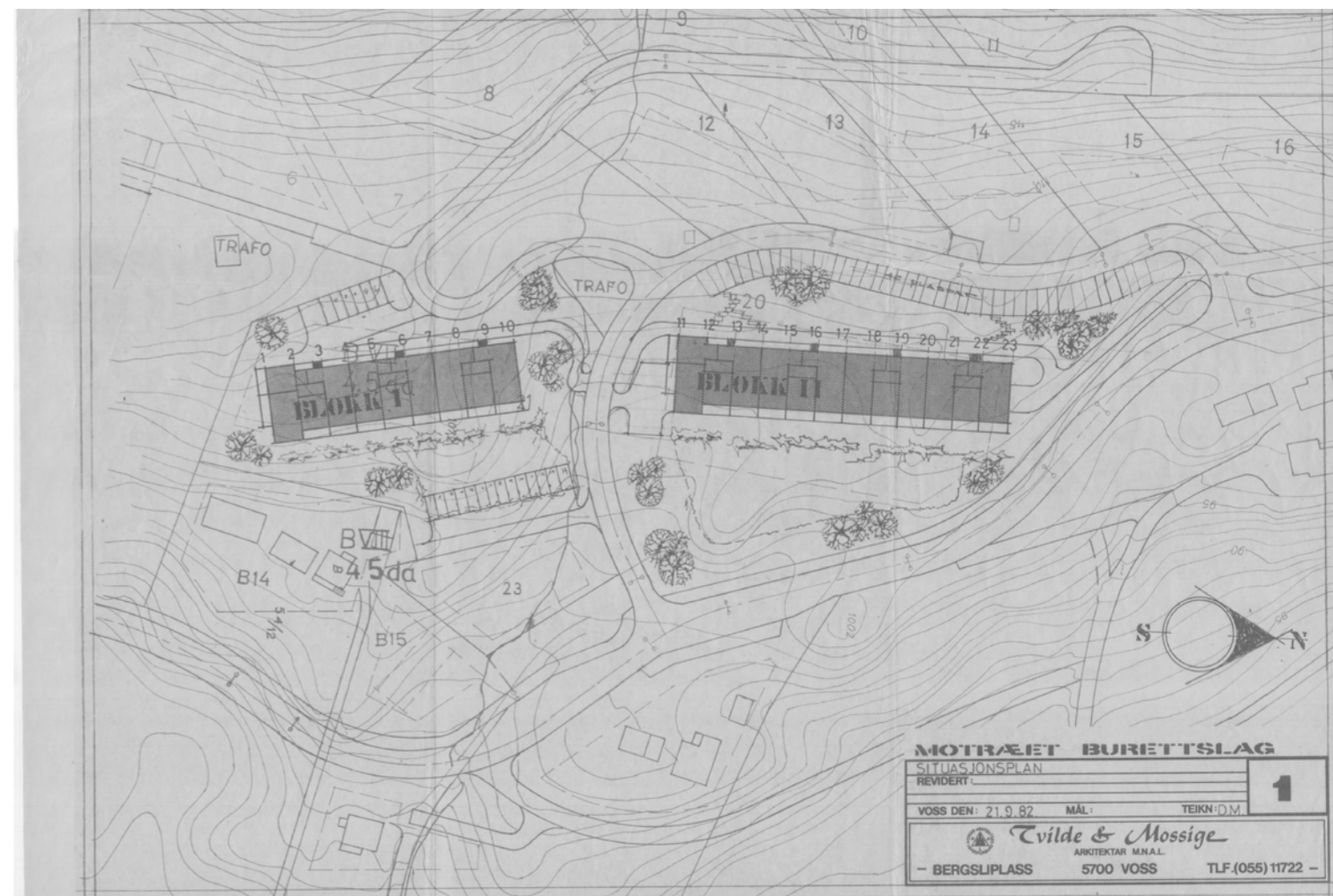
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

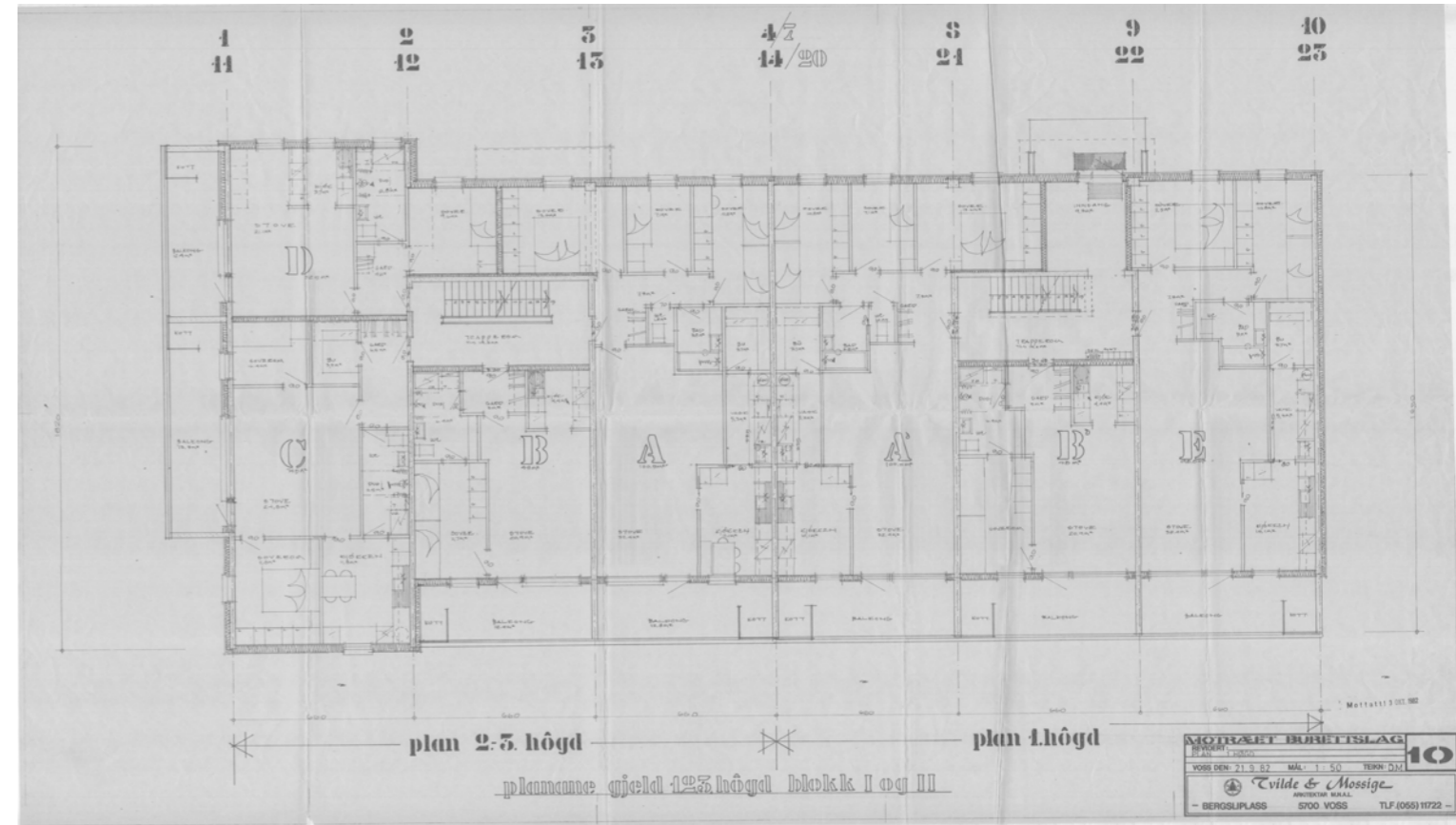
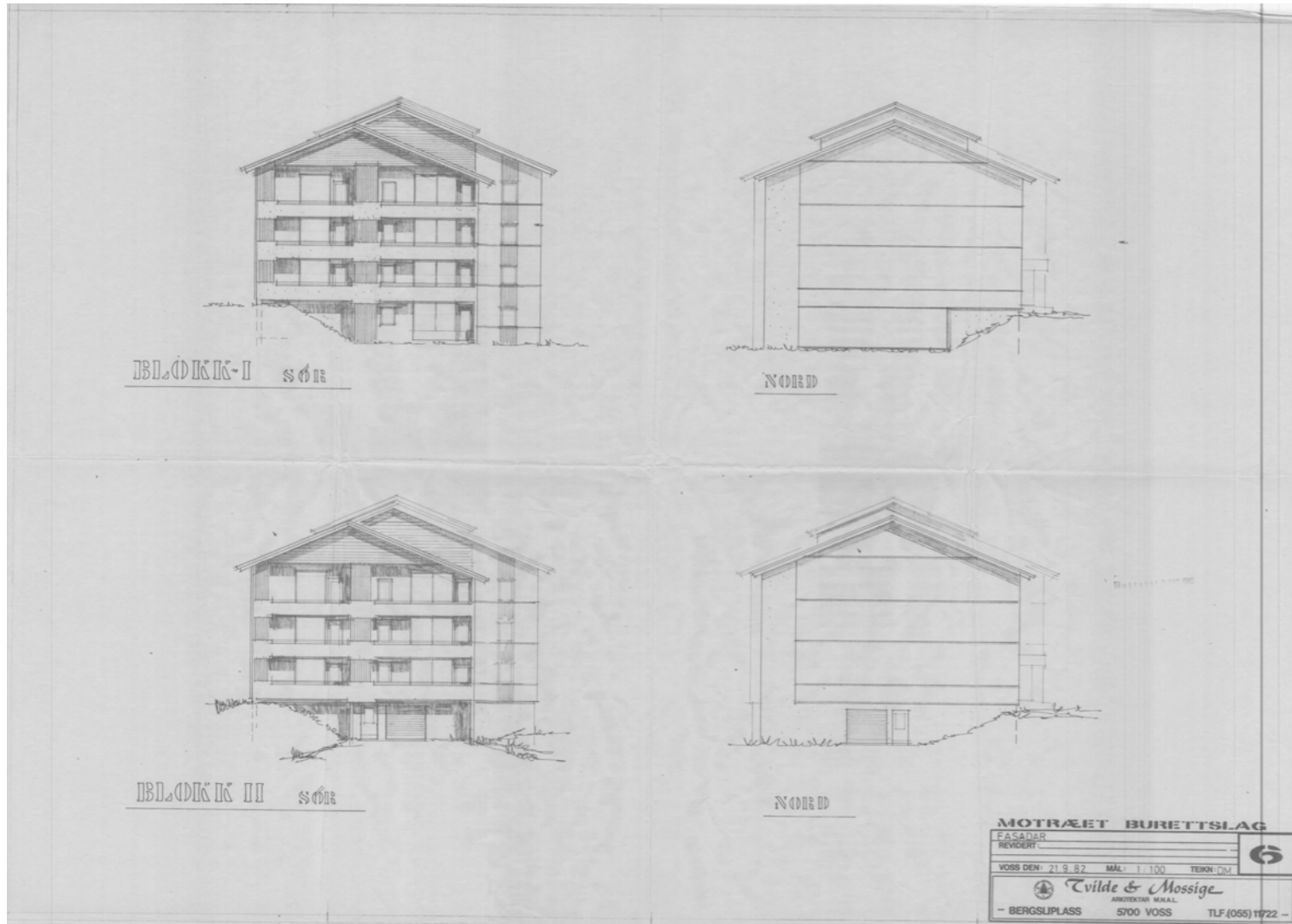
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

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
desember 2025





VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Tlf. (055) * 11833

Arkiv nr. 341/82

AK/baa.

VOSS, den 4. mars 1985.
Boks 53, 5701 Voss

Bergen og Omegn Boligbyggerlag,
Strandgt. 232,
5000 Bergen.

Motreet Burettslag. Mellombels bruksløve.

I medhald av bygningslova paragraf 99 pkt. 2, vert det gjeve mellombels bruksløve på blokk II - husvære i 1,2 og 3 høgde - 1ste,2dre og3dje oppgang, rekna frå syd.

Før ferdigattest vert utskreven - medrekna 4de oppgang mot nord - skal også parkeringsplassane vera opparbeidde i samsvar med planen.

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

Anders Kyte
Anders Kyte
-ing.-

Kopi:Ark. Tvilde & Mossige, v.Ringheim.

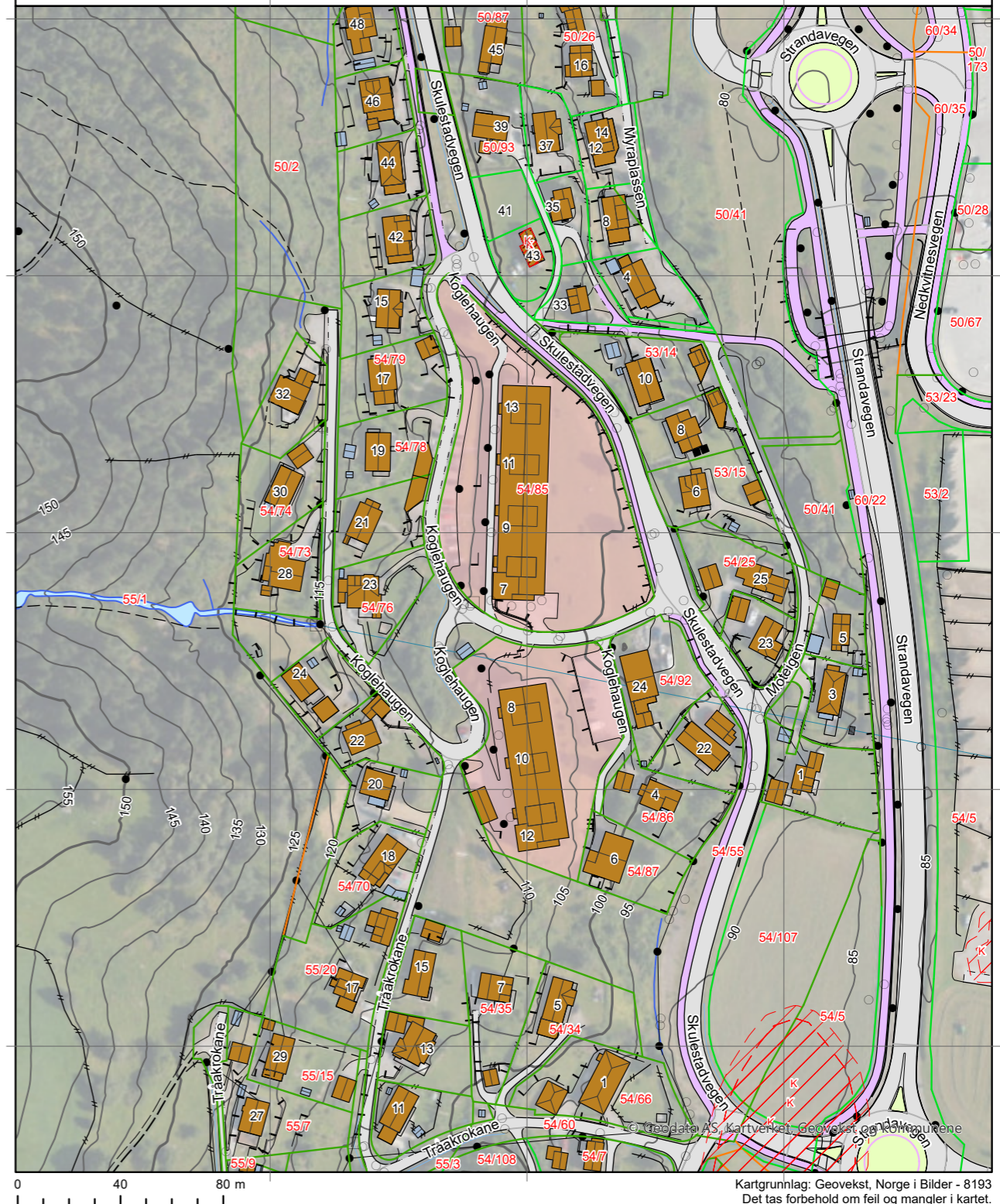
ambita

Eiendomsgrenser

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

Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/54/85/0/0

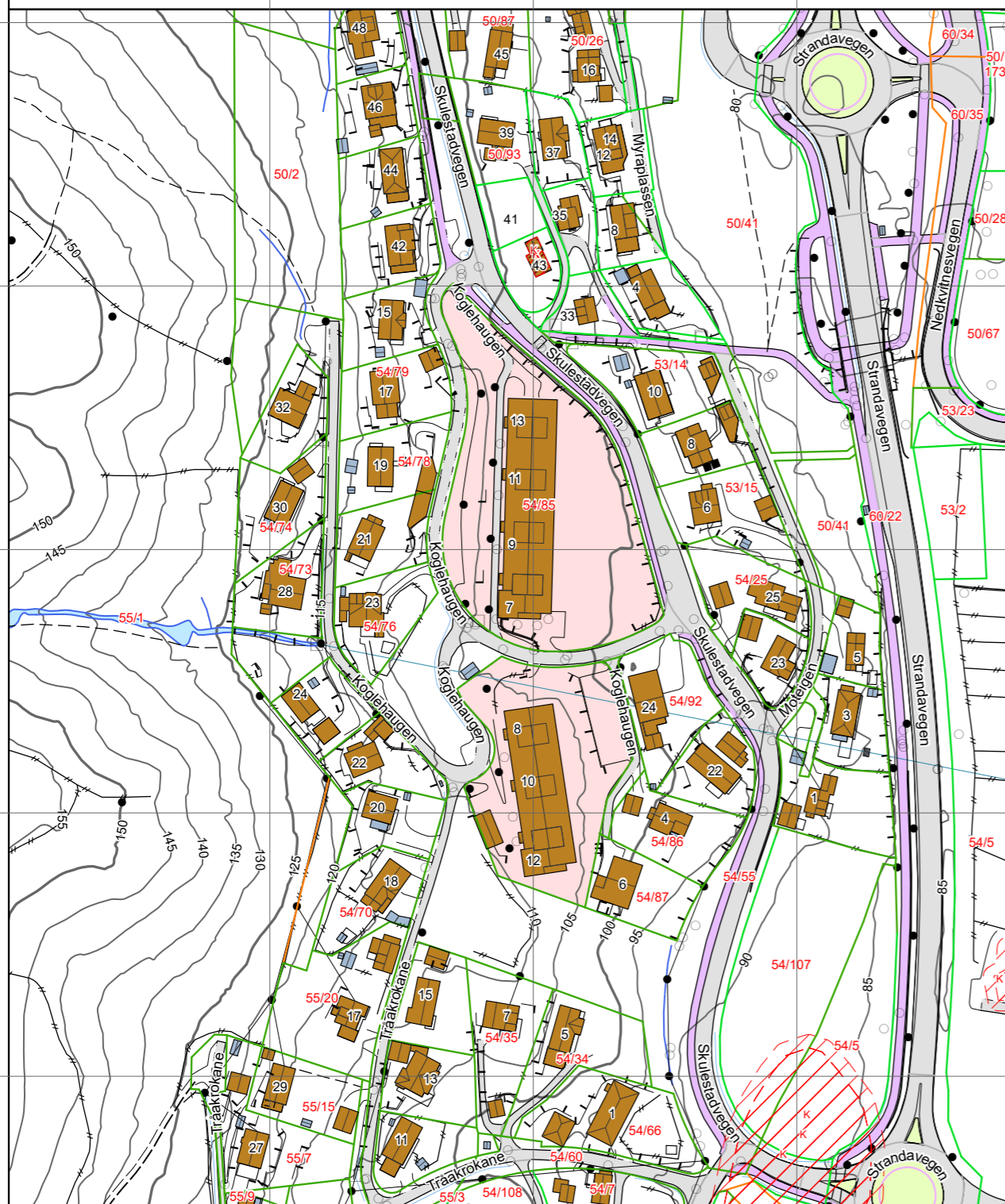
Målestokk 1:2000
Dato: 31.3.2026



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

Eiendomsgrenser

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



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- * 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
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Koglehaugen 7
5710 SKULESTADMO

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