

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Heine Ystanes Osmo

Mobil 922 65 248

E-post heine.ystanes.osmo@aktiv.no

Aktiv Voss

Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 359 221,-
Felleskostn.: Kr 5 432,-
Selger: Tora Bergljot Tønder

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 97/102 kvm
Tomtstr.: 30844 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 109
Andelsnr.: 42
Oppdragsnr.: 1507240056

3-romsleilighet i Finne borettslag |
Flott utsikt fra balkong og stue| Ingen
dokumentavgift | Parkering i
garasjekjeller.

Velkommen til Hangursvegen 38. Leiligheten ligger i Finne borettslag og har parkering i garasjekjeller.

Leiligheten ligger i 1. etasje i borettslaget og har alt du trenger på et plan. Du kommer rett inn i en gang med skyvedørs-garderobe som har plass til yttertøy og sko. Rett til høyre har du et soverom målt til ca. 9kvm. Videre inn er det et hallområde som skiller kjøkken og stue. Her kan du innrede en hyggelig lesestol eller med en mindre sittegruppe. På kjøkkenet har du godt med skap- og benkeplass. Stuen er i motsatt ende med gode innredningsmuligheter og rikelig lysinnslipp fra vindusflatene. Utsikten mot Voss og Vangsvatnet kan du nyte fra balkongen i front med adkomst fra stuen. Hovedsoverommet måler ca. 11 kvm og har direkte tilgang på bod og eget bad. Bad og wc av eldre standard.

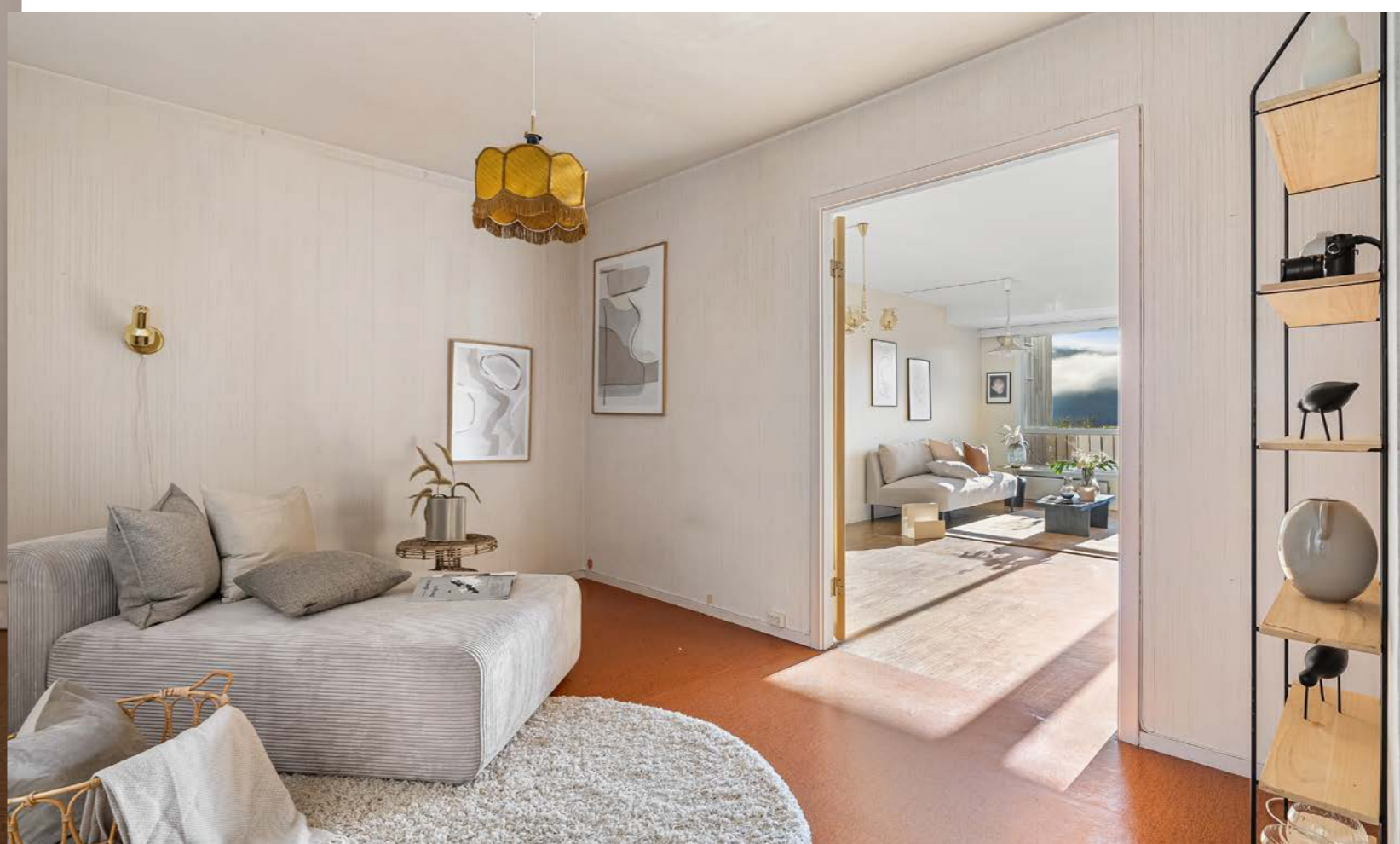


Innhold

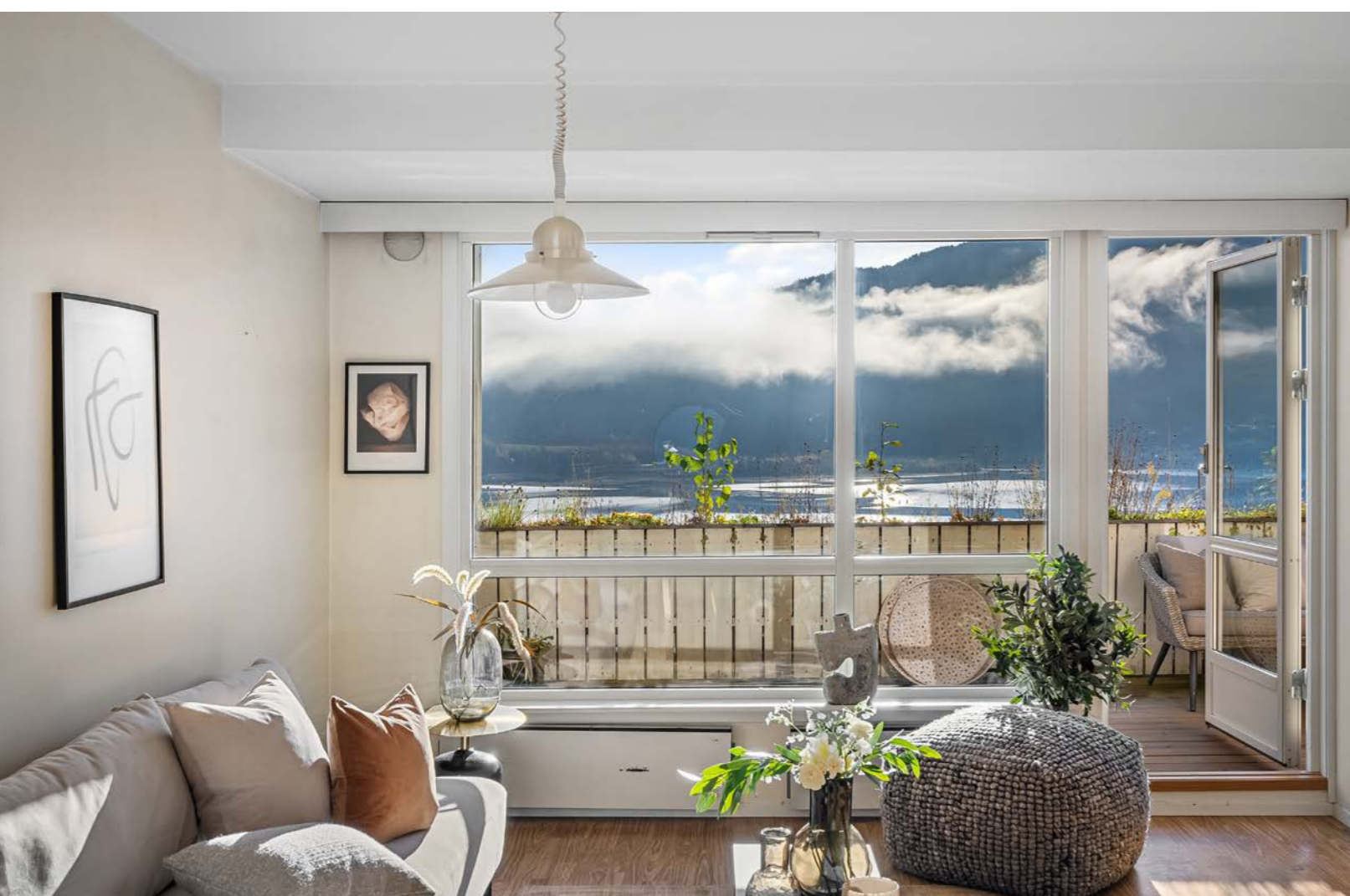
Velkommen	2
Plantegning	26
Om eiendommen	30
Nabolagsprofil	44
Tilstandsrapport	47
Energiattest	64
Forbrukerinformasjon	120
Budskjema	121



Velkommen inn!





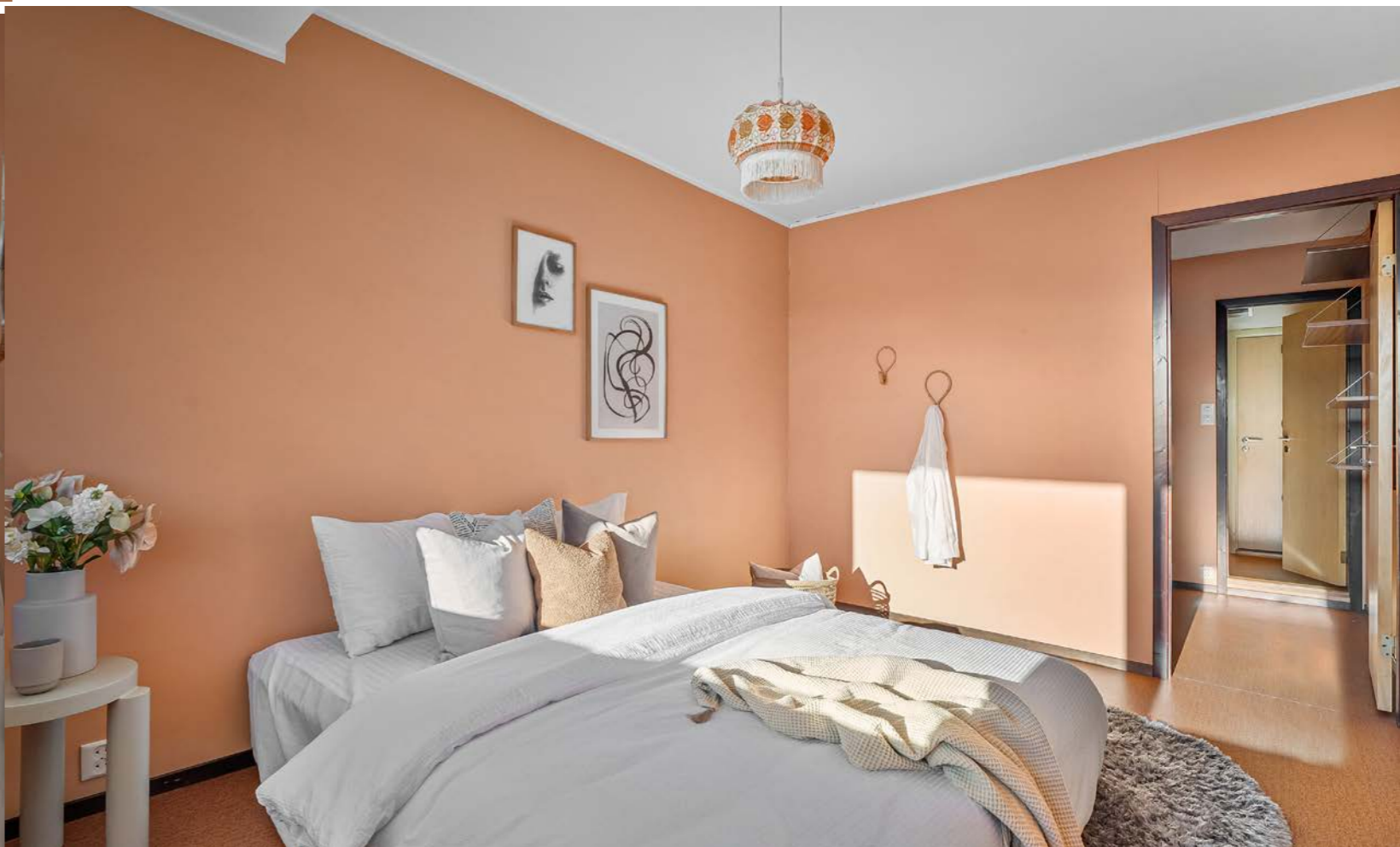
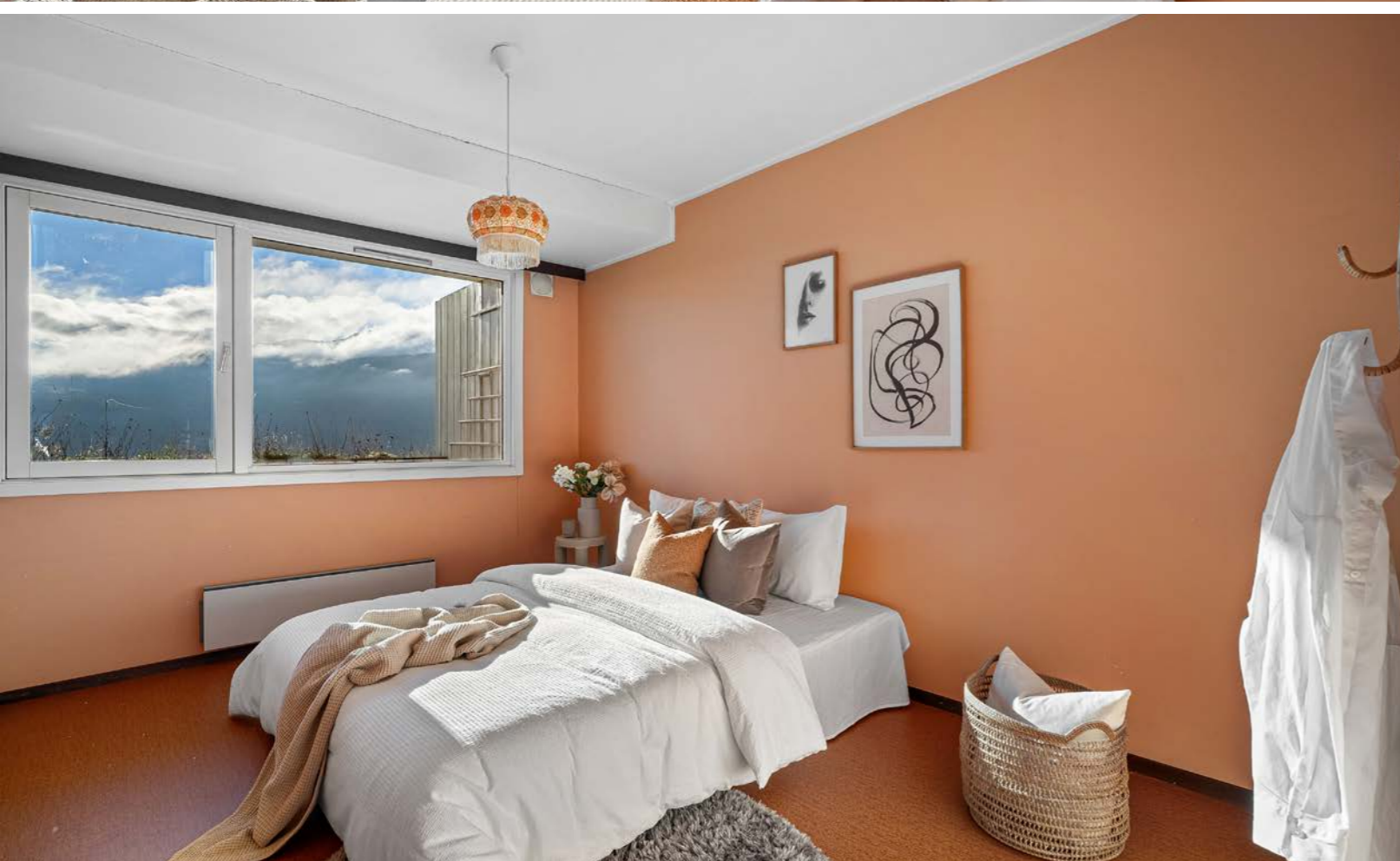


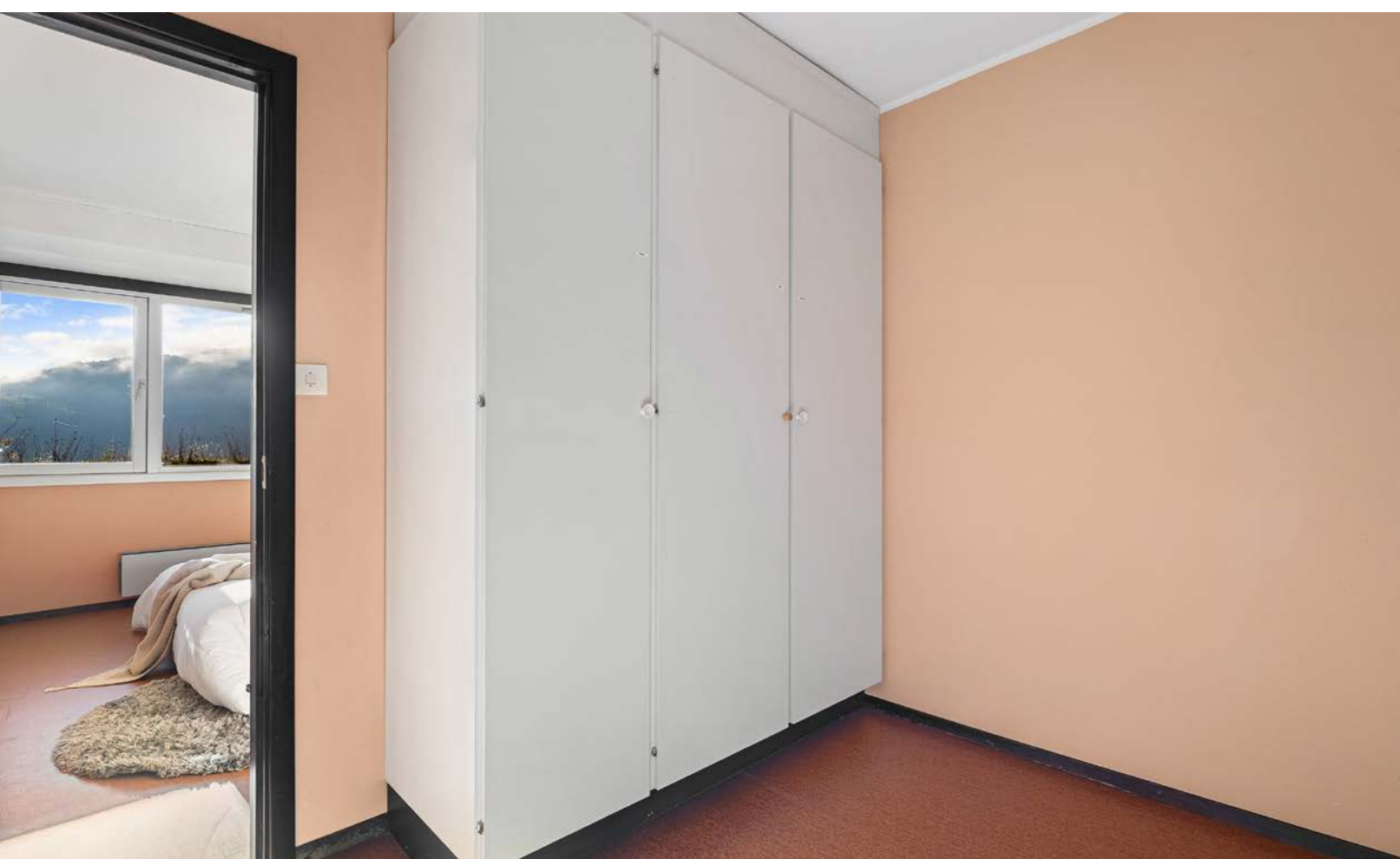


Fra stuen har du adgang ut på en delvis overbygd balkong med fantastisk utsikt.



Hovedsoverommet måler ca. 11kvm





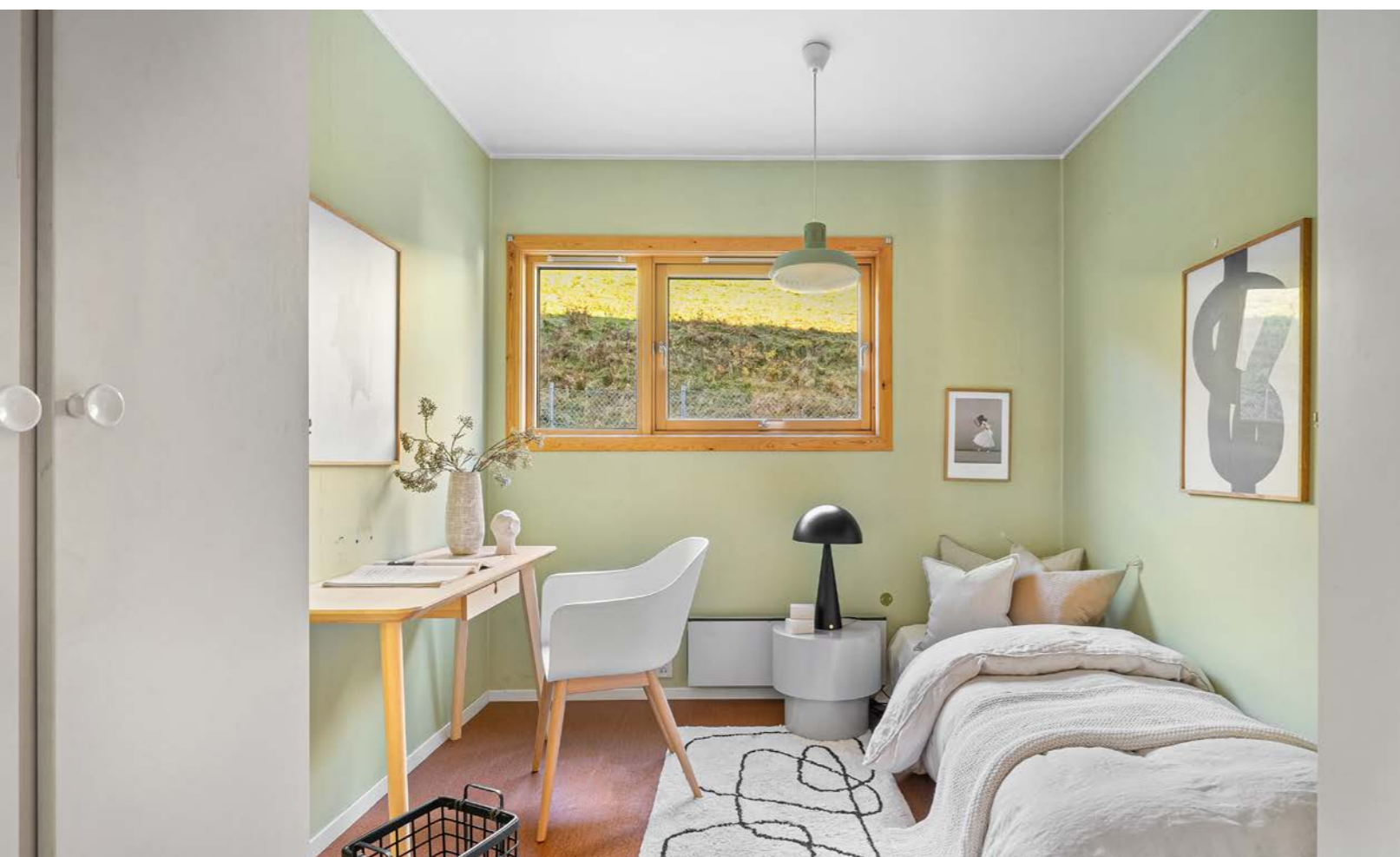
Bod mellom soverom og bad.





Kjøkken.









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: 97 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod 1 (1,9kvm), bod 2 (2,6kvm).

1. etasje

BRA-i: 97 m² Kjøkken (12,9kvm), entre (3,5kvm), gang (14,3kvm), soverom 1 (8,7kvm), soverom 2 (11,2kvm), gang v/bad (1,1kvm), bad, 4,5kvm), toalett (1,7kvm), vaskerom (4,2kvm), stue (24,2kvm), bod (6,4kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Balkong mot sør er målt til ca. 14kvm der ca. 9 kvm er overbygd.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Parkering i garasjekjeller: 2,22m x 5,25m ca.

11,6kvm. Ca. 2,10 meter innkjøringshøyde.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at parkeringen tilhører leiligheten/andelen.

Takstmann vurderer uansett garasje til BRA-e i arealoppsettet, da andelseier disponerer garasje på befaringstidspunktet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberegning er nyttet som grunnlag for arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

30844 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opplyst til å være 30 844 kvm.

Tomtestørrelse er hentet fra Kommunekart.com og ikke kontrollert utover det. Avvik kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at tomten tilhører borettslaget, og ikke leiligheten.

Stor tomt i skrånende terreng. Tomten er fint opparbeidet med gangstier, kjøreveier og parkering.

Lett beplantning med busker, trer og plen rundt byggene.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert borettslag med gangavstand til Vangen og flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Du bruker ca. 15 minutter til Vossevangen om du ønsker å ta bena fatt. Ved bruk av bil eller sykkel vil denne tiden være forminsket til ca. 5 minutter. På Vangen har du et rikt utvalg av diverse klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, vinmonopol, apotek og dagligvareforretninger. Det er også flere fine kaféer og restauranter som tilbyr rikelig med god mat- og drikke og hyggelig betjening. Aktivitetstilbud er det rikelig av, som for eksempel Vossabadet, Voss IL og døgnåpent treningssenter.

Vossevangen tilbyr flere attraktive arrangementer året rundt. Her har du Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen og Voss Cup for de minste. Det er gangavstand fra eiendommen til alle

arrangementer, samt buss muligheter om du heller ønsker det.

Er du en som liker å gå på tur er dette et paradisi for akkurat deg. Du kan for eksempel gå opp mot Raugstad og videre opp Heggjavad som fører deg til Hangurens topp. Hvis du ønsker at hverdagen skal gå i møte med en historisk tid kan du gå opp forbi Voss Sjukehus, til Nedre Mølster og videre opp til Mølstertunet og Voss Folkemuseum. Her har du fin utsikt over Voss, og du kan lære mye om hvordan miljøet var før i tiden. Ønsker du å kjenne pulsen stige kan du fra Mølster gå stien videre opp til gamle Hangursrestauranten. Turen opp kan være krevende, men du blir til gjengjeld belønnet med en strålende utsikt.

Ved hjelp av Voss Gondol 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 Hangurstoppen 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 IttepaJobb hver fredag.

Bosetter du deg i Finne borettslag bor du med andre ord et sted med kort vei til det meste for økt livskvalitet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommens boligmasse består i hovedsak av blokkboliger og eneboliger,

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Konstruksjonen er oppført med betong som hovedkjerne. Rominndelinger samt yttervegger oppført i lett bindingsverk. Yttervegger har trolig 10 cm mineralullisolasjon og utvendig vindsperr. Fasade er kledd med steinplater og trekledning. Vinduer av typen 2-lags og 3-lags glassruter montert i trekarm. Betong i etasjeskille. Gipsplater og betong som innvendig overflate. Yttervegger og tak ble ikke besiktet på befaringsdagen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Leiligheten ligger i en boligblokk i 1. etasje. Leiligheten inneholder entre, hall, stue, 2 soverom, bod, bad, toalett og kjøkken. Det medfølger

leiligheten 2 stk. boder i underetasjen og parkering på plass nr. 42 i byggets kjeller.

Standard

Hangursvegen 38 ligger i Finne borettslag ca. 5 minutter fra vangen med bil.

Leiligheten ligger i 1. etasje i boligblokken. Leiligheten holder en eldre standard på overflater og innredning, men her har du til gjengjeld muligheten til å brette opp ermene å skape ditt drømmehjem.

Det første som møter deg er en entré med skyvedørs-garderobe. Fra entréen har du det første av to soverom bak første dør til høyre. Soverommet er målt til ca. 9kvm og kan romme en større seng og ønsket garderobeløsning. Videre inn kommer du til en hall som separerer kjøkken og stue. Hallen kan innredes som en lesestol eller sittegruppe. Kjøkkenet er av god størrelse med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har hvitevarer i nisje. Mellom over og underskap er det fliser. Rommet har god plass til å innrede med en mindre spisestue. I motsatt ende av leiligheten gjennom hallen kommer du til stuen.

Stuen er av god størrelse og kan enkelt innredes i ulike soner. Stuen måler ca. 24 kvm og kan innredes med en større hjørne sofa, sofabord og mediebank. Fra stuen har man balkongdør som går ut på en overbygd balkong. Fra balkongen kan du nyte den fantastiske utsikten ned over Vangsvatnet og Voss. Hovedsoverommet har også adkomst fra stuen. Her er det målt ca. 11 kvm. Fra hovedsoverommet kommer du videre inn til en bod mellom soverom og bad. Baderommet er utstyrt med dusj og servant. Baderommet må påregnes oppgradering for å tåle bruk etter dagens krav. Vegg i vegg med bad har du

toalett, og videre vaskerom. Vaskerommet er utstyrt med tørkeskap og utslagsvask.

Det er 2 eksterne boder i etasjen under leiligheten og du har parkering i garasjekjeller, merket med nummer 42. Velkommen på visning.

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

Forhold som har fått TG2:

1.2.1 Vaskerom - Overflate vegger og himling: Tg2 grunnet generell elde og slitasje. Det er også registrert skader i overflate. Konsekvens kan være fuktskader i materiale bak tettesjikt ved eventuelt vannsøl o.l.

1.2.2 Vaskerom - Overflate gulv: Tg2 grunnet elde og slitasje. Det er og registrert noen bruksmerker, hakk o.l. Grunnet elde, slitasje og skader på tettesjikt utgjør dette en fare for vannskader ved eventuell lekkasje fra utstyr på vaskerom.

1.2.3 Vaskerom - Membran, tettesjiktet og sluk. Tg2 grunnet alder, slitasje, skader og bruksmerker. Konsekvens ved slitasje og skader i tettesjiktet kan være en lekkasje som igjen utgjør fare for fuktskader i konstruksjonen bak tettesjikt.

3.1 Andre rom: Overflater blir vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Overflater kan med fordel oppgraderes til dagens standard.

4.1 Vinduer og ytterdører: Vinduer og ytterdører er vurdert til TG2 grunnet elde og slitasje. Samt er det registrert noe treig åpne- og lukkemekanisme på noen vinduer. Utfør normalt vedlikehold som smøring og justering.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende: Balkong er vurdert til TG2 med bakgrunn i usikre faktorer som tettesjikt, konstruksjon o.l som ikke er mulig å kontrollere. Balkongen vert sett på som en risikokonstruksjon mtp. at den er trukket inn over leiligheten under.

6.1 Wc og innvendige vann- og avløpsrør: Vann- og avløpsrør er vurdert til TG2 for å understreke at det bør holdes tilsyn med vann- og avløpsanlegg. Mtp. alder på rørene kan ikke en eventuell lekkasje utelukkes. Konsekvens ved lekkasje i rør er vannskader i leilighet og tilstøtende leiligheter.

6.2 VVB TG2 da VVB er oversteget anbefalt brukstid på 20 år. Konsekvens kan være feil/lekkasje fra pakkings, lekkasje fra ventiler o.l. Dette kan skje med bakgrunn i alder og slitasje.

6.3 Ventilasjon: Takstmann vurderer ventiler og luftutveksling til ikke å være tilstrekkelig. Dette med bakgrunn i at vanlige friskluftventiler og spalteventiler ikke er tilstrekkelig for å få en god luftsirkulasjon. Se på alternativ for god luftutskifting. Det er spesielt viktig på bad, der det oppstår en del fukt. Se på alternativ for god utveksling av luft i boligen. For god ventilasjon må det være overstrømning av luft fra rom til rom. Dette får en ved å f.eks ha en

spalte mellom dørblad og terskel. Eventuelt en ventil mellom rommene.

Forhold som har fått TG3:

1.1.1 Bad - Overflate vegger og himling: Overflate vegg er vurdert til TG3 grunnet skader på tapet. Det er registrert en del skader som følge av elde og slitasje på overflater. Tapet har løsnet fra vegg, særlig i overgang fra vegg til gulv. Tapet fungerer som tettesjikt, og det er derav særs viktig at den er i orden.

Se punkt 1.1.3 for nærmere utredning. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000,- og 50.000,-.

1.1.2 Bad - Overflate gulv: Gulv er vurdert til TG3 grunnet skader og feil og mangler på belegget som følge av elde, slitasje og manglende vedlikehold. Feil montering av belegget i sluk, hull i belegget og generell slitasje er registrert. Se punkt 1.1.3 for utredning. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000,- og 50.000,-.

1.1.3 Bad - Membran, tettesjiktet og sluk: Sluk, tettesjikt og membran er vurdert til TG3 med bakgrunn i større feil og mangler på tettesjikt og sluk. Feil og mangler som er registrert utgjør stor fare for fuktskade og en renovering bør gjennomføres før videre bruk. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr 100.000,- og 300.000,-.

2.1 Kjøkken: Over komfyr er det montert ventilator.

Takstmann er ikke kjent med typen ventilator og om det er kullfilter. Det er ikke trukket rør fra ventilator til friluft. Avtrekk til felles ventilasjonsanlegg over ventilator. Stekeos, fett og smuss blir blåst ut i skap over komfyr. Dette kan skape dårlig klima. Anbefaler å utføre en annen løsning på ventilator. Undertegnede har ikke kjennskap til type ventilator. Om det faktisk er kullfilter, er takstmann ikke kjent med.

Med bakgrunn i manglende kunnskap om ventilator vurderer undertegnede ventilator til å være mangelfull. Dette gir grunnlag for TG3. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr 10.000,- og 25.000,-.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er parkering i felles garasjekjeller. Parkeringsplassen har nummer 42. For eventuell el-bil lader må det kjøpes ladeboks og det må i

tillegg påregnes kostnader knyttet til montering.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

88528892

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.

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.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer via:

- Stråleovn på bad.

- Ellers elektrisk oppvarming, panelovner o.l.

Info strømforbruk

Leiligheten selges som dødsbo og det er derfor ikke mulig å innhente strømforbruk på eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 350 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Se "oversikt fordeling av felleskostnader" i vedleggslisten.

Formuesverdi primær

Kr 857 627

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 258 983

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler

for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer gang/renhold, måleravgift, tv og internett, dugnad og kommunale avgifter/eiendomsskatt.

For nærmere utredning av felleskostnader se "oversikt fordeling av felleskostnader" i vedleggslisten.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5432

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har ikke fellesgjeld per d.d, men det er planlagt fremtidig fasaderehabilitering inklusiv etterisolering, rørfornyning, utskifting av vinduer og isolering av kuldebruer. Det vil bli tatt opp lån i sammenheng med dette.

Det opplyses fra styreleder at det skal foretas et ekstraordinært møte mot slutten av februar 2025 hvor det utgreies/ planlegges nærmere veien videre ang rehabilitering. Opptrapping av felleskostnader kan bli en del av dette. Forrige opptrapping av felleskostnader var på 14% og styreleder oppgir at per nå er det ikke planlagt noen endring.

Dette fremgår av pkt. 10 i Protokoll Generalforsamling Finne Burettslag 2023. I den videre økonomi og vedlikeholdsplanleggingen skal det legges til grunn at rørføringsprosjekt, jf vedlikeholdsplanen skal gjennomføres i 2028. Styret får fullmakt til å engasjere en uavhengig konsulent/arkitekt som skal hjelpe styret med å

gjennomføre en anbudsprosess for fasaderehabilitering. Styret får fullmakt til å godkjenne valg av utførende entreprenør under forutsetning av at prosjektet ikke blir vesentlig dyrere enn kostnadsoverslaget på 12,8 millioner kroner.

Andel fellesformue

Kr 42 109

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Finne Burettslag

Organisasjonsnummer

853359882

Andelsnummer

42

Om borettslaget

Finne burettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i laget sin eiendom (burett), 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, som er forretningsfører. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har ingen fellesgjeld per dd.

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 frem 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 2023 for Finne Borettslag:

Sum inntekter kr: 3.813.811,-

Sum driftskostnader kr: 3.048.751,-

Driftsresultat kr: 765.060,-

Sum finansinntekter kr: 105.979,-

Sum finanskostnader kr: 0,-

Resultat av finansposter kr: 105.979,-

Borettslaget har et positivt resultat stort kr.

871.038,-

Disponible midler (sum omløpsmidler – sum kortsiktig gjeld) endret seg positivt i perioden med kr. 945.639. Borettslaget hadde per 31. desember 2023 bokførte disponible midler kr. 2.472.814.

Borettslaget planlegger omfattende rehabilitering av fasade og rørfornyning i årene som kommer. Det må i den forbindelse påregnes en økning av felleskostnader og fellesgjeld. Hva denne kostnadsøkningen vil utgjøre er pt. ikke kjent, men det blir mest sannsynlig en årlig opptrapping av de

månedlige felleskostnadene frem til 2028.

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

Dyrehold må søkes til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettsshaverne har ansvar for å ha oppsyn med de arealene som ikke blir vasket hver uke, og holde ordne utenfor inngangsdøren året rundt. Om sommeren skal blomster stelles og vaskes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 109 i Voss kommune. Andelsnr. 42 i Finne Burettslag med orgnr. 853359882

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/42/109:

23.03.1976 - Dokumentnr: 523 - Best. om vann/kloakkledn.

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

Med flere bestemmelser

02.07.1981 - Dokumentnr: 1528 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:42 Bnr:190

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:42 Bnr:191

Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:42 Bnr:192

21.10.1983 - Dokumentnr: 2815 - Erklæring/avtale Grensegangssak vedr gnr 42 bnr 109 og 114

15.07.1975 - Dokumentnr: 1549 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:42 Bnr:30

06.01.1976 - Dokumentnr: 8 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:42 Bnr:111

22.06.2007 - Dokumentnr: 503398 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:42 Bnr:222

01.01.2020 - Dokumentnr: 1291069 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:42 Bnr:109

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til - område for boliger og tilhørende anlegg.

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delarealer

Delareal 9 309 kvm

KPHensynsonenavn OM310_2

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 30 845 kvm

ArealbrukBoligbebyggelse, Nåværende

Delareal 9 639 kvm

KPHensynsonenavn OM310_3

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 546 kvm

KPHensynsonenavn OM310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 833 kvm

KPHensynsonenavn OM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 30 845 kvm

BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares

og belyses

Kommunedelplaner

Id 2020005

Navn Kommunedelplan for kulturmiljøplanen, Voss herad

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 17.03.2022

Delarealer

Delareal 77 kvm

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570_17

Reguleringsplaner

Id 123587012

Navn Gullfjordungen

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 23.02.1989

Delarealer

Delareal 569 kvm

Formål Kjørevei

Delareal 29 879 kvm

Formål Boliger

Delareal 385 kvm

Formål Gangvei

Delareal 10 kvm

Formål Offentlig/Almennyttig

Id 123559001

Navn Ullestad

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12.05.1959

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppgdrag

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 359 221 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 366 421 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 369 221 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 124 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedspakke, kommunal informasjon og visning..

Oppdragsansvarlig

Heine Ystanes Osmo
Eiendomsmeglerfullmektig
heine.ystanes.osmo@aktiv.no
Tlf: 922 65 248

Ansvarlig megler

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

Aktiv Voss AS, Skulegata 2
5700 Voss

Tlf: 481 95 495

Salgsoppgavedato

24.10.2024

Nabolagsprofil

Hangursvegen 38 - Nabolaget Finne/Gullfjordungen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Finne burettslag Linje 965	2 min	0.1 km
Voss stasjon Linje F4, R40	10 min	0.7 km
Bergen Flesland	1 t 43 min	

Skoler

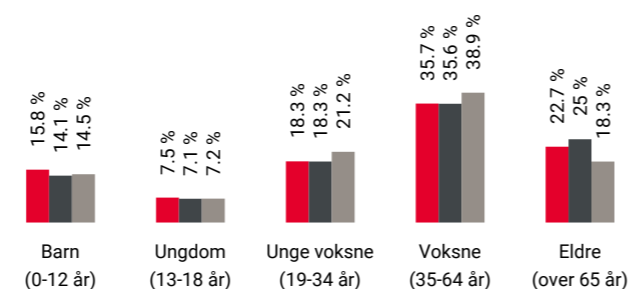
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 168 elever, 9 klasser	8 min	0.6 km
Vangen skule (1-7 kl.) 249 elever, 16 klasser	24 min	1.7 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	21 min	1.6 km
Voss gymnas 370 elever	27 min	2 km
Voss vidaregåande skule	9 min	

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finne/Gullfjordungen	1 206	612
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	22 min	1.6 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	27 min	1.9 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	7 min	3.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	16 min
Kiwi Vangen	20 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

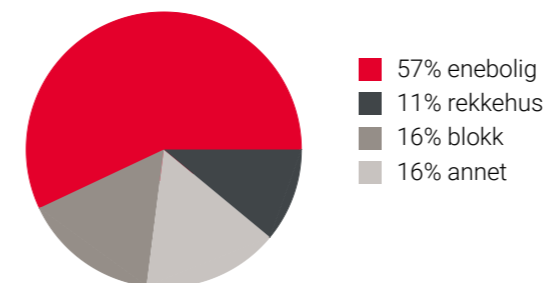
Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Gullfjordungen skule Aktivitetshall, ballspill	3 min	0.2 km
Voss folkehøgskule Aktivitetshall	6 min	0.4 km
MOVA Vangsgata	20 min	
SKY Fitness Voss	24 min	

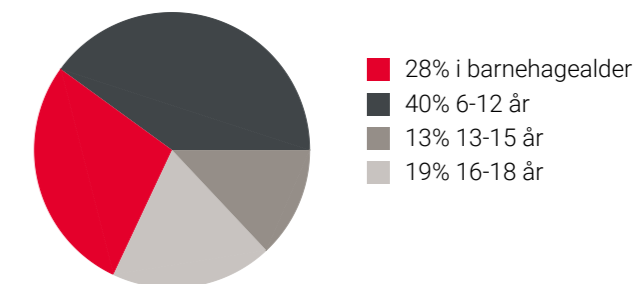
Boligmasse



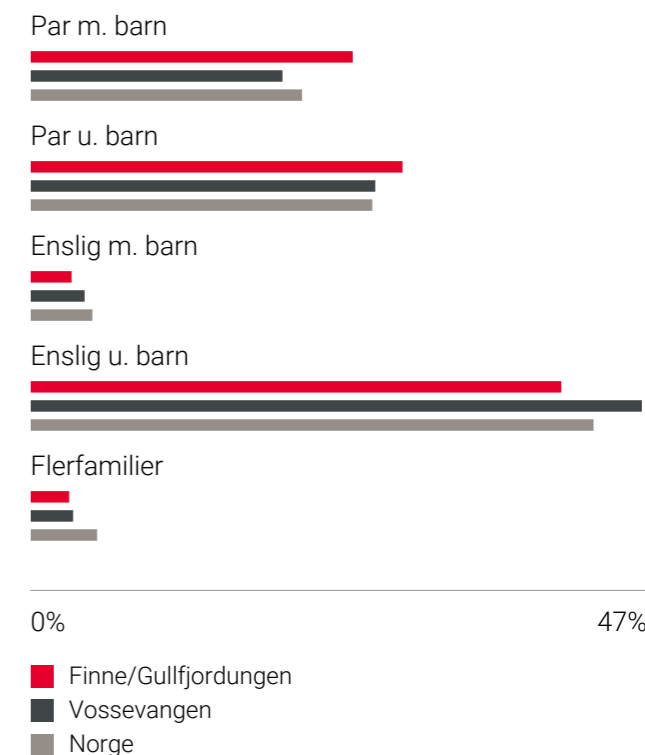
Varer/Tjenester

Vangen - Voss handelssentrum	23 min
Vitusapotek Vossevangen	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

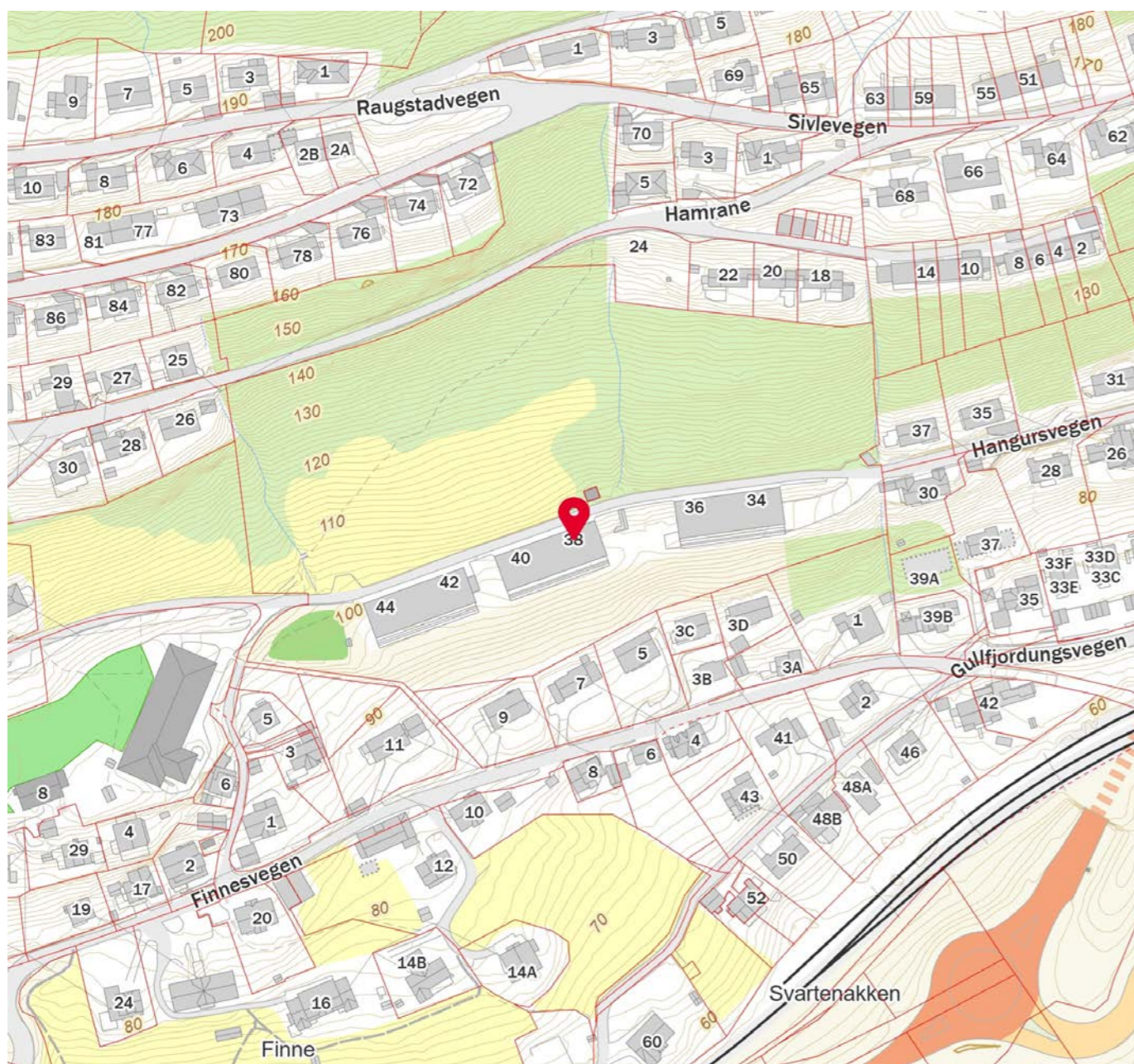
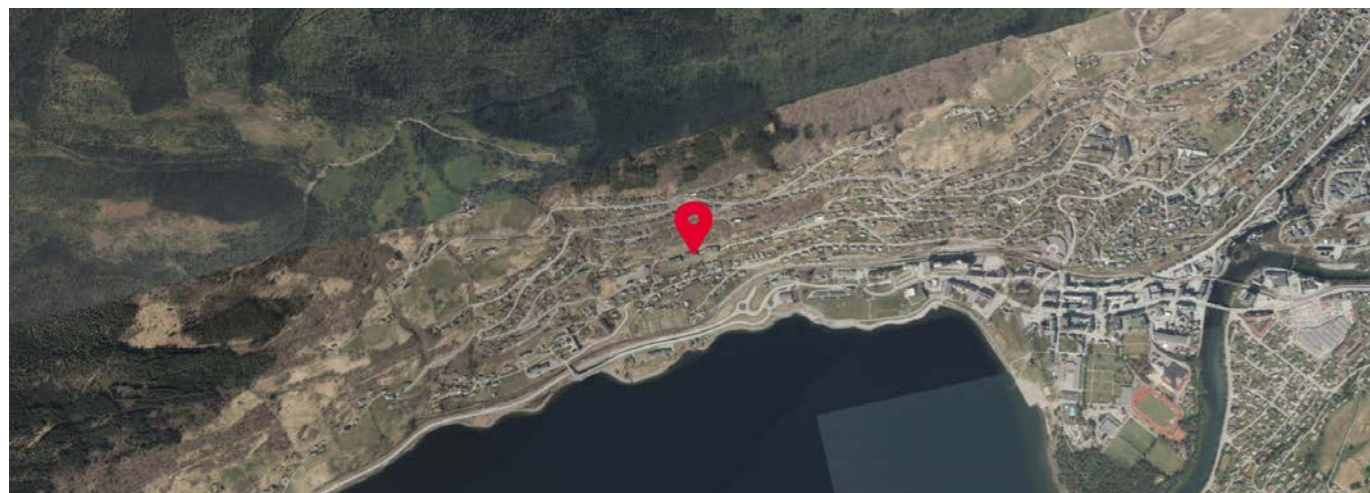


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Leilighet i borettslag (Dødsbo v/ bostyrer Tonje Tvilde)
 Hangursvegen 38
 5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
 Takstmann
Håvard Kvarme Ure
 Dato: 21/10/2024

Hadlingen 25
 Voss 5706
 41506615
 haavard_ure@hotmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og 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 godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:42, Bnr: 109

Hjemmelshaver: Tora Bergljot Tønder

Seksjonsnummer: N/A

Festenummer: N/A

Andelsnummer: 42

Byggeår: 1977

Tomt: 30 844 m²

Kommune: 4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Tora Tønder dødsbo, v/bostyrer Tonje Tvilde

Befaringsdato: 16.10.2024

Fuktmåler benyttet: Protimeter mms2

Vann: Offentleg

Avløp: Offentleg

Adkomst: Offentleg

OM TOMTEN:

Tomta er opplyst til å vera 30 844kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Gjer merksam på at tomta tilhører burettslaget, ikkje leilegheita.

Stor tomt i skråande terreng.

Tomta er fint opparbeida med gangstiar, køyreveggar og parkering.

Lett beplanting med buskar, trer og plen rundt bygga.

God utsikt med greie solforhold.

Ca. 2km til Voss sentrum der ein finn nødvendige fasilitetar. Butikkar, bensinstasjon, kollektivtransport, sjukehus ol.

Kort veg til skianlegg, idrettsanlegg, symjehall og andre fritidsaktivitetar.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen.

Risikonrapport henta frå Propcloud.no syner:

- Bustaden er plassert i område med potensiell skredfare.

- Bustaden er plassert i område med moderat til låg fare for radon.

OM BYGGEMETODEN:

Konstruksjonen er oppført med betong som hovudkjerne. Rominndelingar samt ytterveggar oppført i lett bindingsverk.

Ytterveggar har truleg 10 cm mineralullsisolasjon og utvendig vindsperr.

Fasade er kledd med steniplater og trekledning.

Vindauger av typen 2-lags og 3-lags glasruter montert i trekarm.

Betong i etasjeskille.

Gipsplater og betong som invendig overflate.

Ytterveggar og tak vart ikkje besikta på syfaringsdagen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell synfaring og måling med nødvendig utstyr. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Nokre av bygningsdelane har ein alder som tilseier at dei bør haldast under tilsyn.

Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklimate, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgradering må påreknast.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder.

Våtromma er av ein slik alder at renovering bør utførast i nær framtid.

Dette gjeld særskilt bad, som har ein del feil og manglar som vert vurdert til tilstandsgrad 3.

Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

- Stråleovn på bad.

- Elles elektrisk oppvarming (panelomnar ol.)

PARKERING:

Andelseigar disponerar parkering i garasjekjellar.

Det er moglegheit for montering av el-billadar.

Gjesteparkering på aust-sida av bygget.

PREMISSER:

- Bustaden er andelsleilegheit i burettslag. Bygningsdelar som er burettslaget sitt ansvar er ikkje kontrollert utover ein enkel visuell kontroll og enkelt beskrive i denne rapporten. Det er nødvendigvis ikkje satt tilstandsgrad på bygningsdelen. anbefalar å utføre ein tilstandsrapport/vedlikehaldsplan for heile blokka, i regi av burettslaget, for å kartlegge eventuelle oppgraderingar og vedlikehald i framtida. Ved ein eventuell oppgradering av bygningsdelar som burettslaget har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter.

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt.

Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. I dette tilfelle er det ikkje utdelt informasjon til takstmann og vurderingar om bygget vil vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

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

Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10.

Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten nøye og kom forberedt på visning.

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (veggar, tak og golv):**

Generelt:

Tak - Betongdekke som tak som er overflatebehandla med maling.

Veggar - Behandla gips og betong, strietapet og tapet.

Golv - Det er i hovudsak belegg på golv.

Kjøkken har fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Vaskerom har malt betong i tak, tapet på vegg og belegg på golv.

Bad har malt betong i tak, våtromstapet på vegg og belegg på golv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Underteikna vart rekvirert for å utføre ein tilstandsrapport ifbm. sal av eigedomen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Underteikna er ikkje opplyst om vesentlige endringar etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Fellesutgifter:

Gang/Renhold - 158,00

Måleravgift - 231,00

TV og Internett - 554,00

Dugnad - 90,00

Felleskostnader - 4 399,00

Sum felleskostnader: 5 432,00 kr i månaden.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. etasje	97			14	90	7
1. etasje		5				
SUM BYGNING	97	5		14	90	7
SUM BRA	102					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjøkken - 12,9kvm med 2,47m takhøgd.
Entre - 3,5kvm med 2,47m takhøgd.
Gang - 14,3kvm med 2,47m takhøgd. (ca. 6,2kvm er innreia til tv-stova)
Soverom - 8,7kvm med 2,47m takhøgd.
Soverom - 11,2kvm med 2,47m takhøgd.
Gang v/bad - 1,1kvm med 2,47m takhøgd.
Bad - 4,5kvm med 2,42m takhøgd.
Toalett - 1,7kvm med 2,47m takhøgd.
Vaskerom - 4,2kvm med 2,47m takhøgd.
Stova - 24,2kvm med 2,49m takhøgd.
Bod - 6,4kvm med 2,48m takhøgd.

BRA-e:

Bod 1 - 1,9kvm
Bod 2 - 2,6kvm

MERKNADER OM AREAL:**TBA:**

- Balkong mot sør er målt til ca. 14kvm der ca. 9kvm er overbygd.

- Leilegheita disponerar 2 boder i kjellaretasje:

Bod 1 - 1,9kvm.

Bod 2 - 2,6kvm.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at boder tilhører andelen/leilegheita.

Underteikna vurderar uansett boder til BRA-e i arealoppsettet, då andelseigar disponerar begge boder på synfaringstidspunktet.

- Parkering i garasjekjellar: 2,22m x 5,25m. ca. 11,6kvm. Ca. 2,10 meter innkøyringshøgd.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at parkeringa tilhører andelen/leilegheita.

Underteikna vurderar uansett garasje til BRA-e i arealoppsettet, då andelseigar disponerar garasje på synfaringstidspunktet.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.

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

Det er bruken av rommene på synfaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**ETASJESKILLE:**

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

Underteikna har allikevel registrert retningsavvik og ujamnheit på golv. Dette er registrert ved normal gange og visuell kontroll.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

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

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

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

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

Leilegheita vert seld som dødsbo. Det er ikkje utlevert informasjon til underteikna frå personar med kjennskap til eigedomen.

Derav kan det vera feil og manglar ved eigedomen som underteikna ikkje kunne kjenna til ved normal undersøking.

Dette må takast med i betraktningen ved kjøp av denne eigedomen.

UTVENDIG:

- Utvendige bygningsdeler, forutan balkong og vindauger, er ikkje kontrollert på synfaringsdagen.

Burettslaget har ansvar for vedlikehald av utvendige bygningsdeler, derav er ikkje grunnforhold, drenering, utvendige veggjar ol. vurdert i denne rapporten. Les vedtektene i burettslaget for meir informasjon rundt vedlikehaldsplikt.

INNVENDIG

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.

- Knirk i golv kan førekoma uansett alder på bustaden. Knirk i golv kan ha fleire årsakar. Knirk i golv vert ikkje kommentert spesielt i denne rapporten. Kjøpar må ta dette med i betraktning på visning.

GENERELT:

- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like streng som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollera utover informasjon frå synfaringa. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvike frå underteikna sin beskriving.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

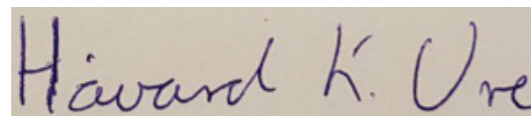
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

21/10/2024



Håvard Kvarme Ure

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt betong i tak og tapet på vegg.

Det er registrert ein del skader som fylgje av elde og slitasje på overflater.

Tapet har løysna frå vegg, særleg i overgang frå vegg til golv.

Tapet fungerer som tettesjikt, og det er derav særst viktig at den er i orden.

Ventilasjon:

Avtrekk frå ventil i vegg. Avtrekk er kopla på felles ventilasjonsanlegg i burettslaget. Underteikna er ikkje kjent med tilstand på ventilasjonsanlegg.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt renovering av overflate vegg. Det er tatt utgangspunkt i standard materialval.

Meirkostnadar mtp. evt. renovering av røyr og elektro må reknast med.

Bilete syner tapet på vegg, som har løysna frå vegg.

**TG 3** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Belegg på golv.

Belegg er truleg frå byggeår.

Det er registret større feil og manglar ved sluk og elles i området ved dusj. Belegget har løysna frå underlaget og ved sluk er det ikkje lagt under klemring, som gjer at fuktigheit kan trekke under belegg. (Sjå punkt 1.1.3 for utgreiing)

Det er og registrert hull i belegg, som gjer at belegg er utett. Belegg fungerer som tettsjikt.

Avvika som er registrert kjem av elde, slitasje og manglande vedlikehald. Meirskader som fylgje av feil og manglar på belegg kan ikkje utelukkast.

Fall på golv i våtrom var ikkje eit krav i 1977. Underteikna har alikevill målt fall på golv.

Det er registret generelt flatt golv på badet. Lokalt fall ved sluk. Det er registrert oppkant ved dørterskel. Dusjveggar er tett mot golv, som hindrar lekkasjevatn frå vask å renne mot sluk.

Fall på golv tilfredsstillar ikkje dagens krav til fall på golv. Tilsjå at fall på golv vert riktig ved eventuell renovering av bad. Dette for å unngå at eventuelt bruks- eller lekkasjevatn renn mot dør og tilstøytande rom.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt renovering av overflate golv. Det er tatt utgangspunkt i standard materialval.

Meirkostnader mtp. evt. renovering av røyr og elektro må reknast med.

Bilete syner hull i sveis i hjørne på belegg.



TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra truleg byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller uttetheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Våtrom med belegg på golv og tapet på vegg som fungerer som tettesjikt.

Ved kontroll av våtrom er det registrert mykje slitasje på overflater, særleg i området ved dusjsone.

Sluk er montert i golv og belegg er bretta ned i sluk. Det er ikkje montert klemring på sluk.

Belegg som er bretta ned i sluk ligg laust. Dette gjer at det er fri vandring for fukt mellom belegg og betong under golv.

Dette gjer at det er stor fare for fuktskader. Kjem det fukt under belegg har det fri ferdsel til tilstøytande rom.

Det er og registrert hull og generell slitasje på belegg elles.

Tapet på vegg har sprekker, løysna frå underlaget og generell elde og slitasje er registrert.

Sluk, tettesjikt/membran er vurdert til TG3 med bakgrunn i større feil og manglar på tettesjikt og sluk.

Feil og manglar som er registrert utgjør stor fare for fuktskader og ei renovering bør gjennomførast før vidare bruk.

Det er ikkje gjennomført hullboring. Grunnlag for dette er at det er registrert avvik med sannsynlighet for fuktskade på annan måte. Tilstanden på belegg og tapet utgjør fare for at det kan vera fukt i konstruksjonen. Å gjennomføre ei hullboring på eit bestemt område kan vera missvisande, då fukten kan ha spreia seg til andre områder.

Det er gjennomført overflatesøk med fuktmålar på utsatte stader. Det vart ikkje registret forhøga verdier.

Merknader: Takstmannens prisvurdering må sjåast i samheng med takstmannens prisvurdering i punkt 1.1.1 og 1.1.2. Ei totalrenovering av bad må reknast med. Det er tatt utgangspunkt i standard materialval. Meirkostnader mtp. røyr og elektro og andre val av materialar må takast med i betraktningen.

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med overflater frå byggeår.

Malt betong i tak og tapet på vegg.

Overflater er slitte og ber preg av generell elde og slitasje.

Tapet på overflate vegg fungerer som tettesjikt.

Vaskerom bør ikkje samanliknast med bad mtp. at det ikkje er montert dusj på vaskerom.

Merknader:

©mstr.no

10/17

www.bmtf.no

TG 2 1.2.2 Overflate golv

Overflate golv er frå byggeår.

Belegg på overflate.

Det er registrert generell elde og slitasje. Mindre skader er også registrert.

Belegg fungerer som tettesjikt og det er viktig at den er tett ved ein eventuell vannsøl på golv.

Slitasje og elde kan gjera at det oppstår hakk, slitasje i skøyter, porøse sveisar ol.

Dette utgjør ein potensiell fare for lekkasje ved mykje vatn på golv.

Fall på golv i våtrom var ikkje eit krav i 1977. Underteikna har alikevill målt fall på golv.

Det er registret motfall frå dør og eit stykke mot sluk. Lokalt fall ved sluk. Det er registrert oppkant ved dørterskel.

Fall på golv tilfredsstiller ikkje dagens krav til fall på golv. Tilsjå at fall på golv vert riktig ved eventuell renovering av bad. Dette for å unngå at eventuelt bruks- eller lekkasjevann renn mot dør og tilstøytande rom.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Tapet på vegg og golvbelegg på golv som tettesjikt.

Som beskrive i punkt 1.1.1 og 1.1.2 er det registrert generell elde og slitasje samt mindre skader og bruksmerker.

Underteikna vurderer tettesjikt til TG2 med bakgrunn i alder og slitasje.

Sluk er noko tilsmussa av groing og støv, men framstår i grei stand.

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom.

Det vart ikkje registrert avvik ved visuell kontroll og måling med eigna utstyr.

Ved endring i bruk av vaskerom kan det verta større fuktpåkjenningar i rom, som utgjør fare for fuktskader i konstruksjon bak tettesjikt. Dette må takst omsyn til og eventuelt nytt tettesjikt må vurderast.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 3 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

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

©mstr.no

11/17

www.bmtf.no

Kjøkkenet fra byggeår.
Sletter frontar med laminat benkeplate. Stålvask med avrenningsfelt og to kummar.
Fliser er montert på vegg mellom benkeplate og overskap.
Kjøkkenet er bygd i ei tid der det ikkje var krav om automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.
Komfyrvakt er ettermontert.
På generelt grunnlag er det anbefalt å montera automatisk lekkasjestopp under vask og oppvaskmaskin.

Over komfyr er det montert ventilator.
Underteikna er ikkje kjent med typen ventilator og om det er kolfilter. Det er ikkje trekt røyr frå ventilator til friluft.
Avtrekk til felles ventilasjonsanlegg over ventilator. Steikeos, feitt og smuss vert blåst ut i skap over komfyr. Dette kan skape dårleg klima. Anbefalar å utføra ei anna løysing på ventilator.
Underteikna har ikkje kjennskap til type ventilator. Om det faktisk er kolfilter, er underteikna ikkje kjent med.
Med bakgrunn i manglande kunnskap om ventilator vurderar underteikna ventilator til å vera mangelfull. Dette gjer grunnlag for TG3.
Elles frittstående kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.
Underteikna er ikkje kjent med om kvitevarer følger med ved salg.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt å montera røyr for avtrekk til friluft.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

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

Ved normal gange og visuell kontroll er det registrert retningsavvik og ujamnheit på golv.
Det er registrert generelt ein del slitasje på overflater i andre rom.
Sprekker i gips er registrert fleire stader.
Overflater er frå byggeår.
Overflater vert vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje.
Overflater kan med fordel oppgraderast til dagens standard.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikkje påvist punkterte glass.
Det er ikkje påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vindauger i fastkarm og to-vegs opning (innadslåande).
Vindaugene har 2 og 3-lags isolerglass monter i trekarm. Ventil i karm.
Vindauger mot nord er 3-lags og er frå 1997. Vindauger mot sør er 2-lags og er frå 2004.
Vindauger framstår i den stand ein kan forventa med bakgrunn i alder.

Vindauger er enkelt funksjonstesta. Nokre av vindaugene tar noko i karm ved åpning og lukking.
Elles er det ikkje registrert punkterte vindauger ol. Gjer merksam på at punkterte vindauger kan vera vanskeleg å sjå, så det kan ikkje utelukkast heilt.
Utskifting av vindauger og ytterdører ligg under burettslaget si vedlikehaldsplikt.

Ytterdør:
Formpressa isolert dør.
Ytterdør og karm er merka med brannklassifisering B-30 og lydisolering 40dB.

Terrassedør med 2-lags isolerglass.
Dørene er overbygd med tak og er difor godt rusta mot ytre påkjenningar.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikkje påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Sørvendt balkong på ca. 14 kvm der ca. 9kvm er overbygd.

Balkong er oppført med konstruksjon av betong som er tekka med sarnafil som tetting før terrassebord som dekke.
Tettesjikt er ikkje mogleg å kontrollera då det er dekket av terrassebord. Fall på golvet er heller ikkje mogleg å kontrollera.

Balkongen er inntrukket i leilegheita under. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera isolasjon og lufting av konstruksjonen. Dette vert sett på som ein risikokonstruksjon mtp. kondens.
Dette gjeld og balkong over aktuell leilegheit. Balkongen strekker seg inn i leilegheita, over soverom og stova. Det vart ikkje registrert teikn til fukt på synfaringsdagen.

Generelt er det ikkje mogleg å kontrollera konstruksjon, tetting mm. Utover normalt vedlikehald har burettslaget ansvar for balkong.

Merknader: Rekkverk på veranda/terrasse med høgdeforskjell på 0,5meter eller meir til terreng, skal vurderast etter dagens forskrift mtp. fallsikring.

Rekkverk kan vera bygd ihht. regelverk på oppføringstidspunktet.

Rekkverk på veranda er ikkje bygd ihht. dagens krav til høgde og klatresikring. Etter dagens krav skal rekkverk ha ein høgde på 1 meter og vera klatresikkert 0,75m opp frå dekke. Ved horisontalliggande bord skal ikkje avstand mellom bord overstiga 20mm.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Vannrør:

Vassinntak via kobberledning som vidare føre vatn fram til installasjonar i bustaden.

Røyrer er ikkje tilgjengelig for kontroll då det ligg skjult i veggane.

Hovudstoppekran er lokalisert bak luke på toalett. Ingen bemerkningar på stoppekran.

Røyrene kan fungera i fleire år, samtidig som dei har oppnådd ein alder der ein må vera merksam.

Lekkasje grunna slitasje og alder kan ikkje utelukkast.

På generelt grunnlag anbefalar underteikna å oppgradera til røyr i røyr med fordelarskap og automatisk lekkasjestopp.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast og støypejern.

Forutan vannlåsar under vask på bad og kjøkken er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg.

Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføra jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1993

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

CTC Ferro varmtvannsberedar.
194 liter kapasitet med 2KW effekt.

Varmtvannsberedar er plassert på vaskerom. Sluk i rom for lekkasjesikring.
Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringdagen.

Alder på VVB er lagt til grunn for val av tilstandsgrad.
VVB er overstige anbefalt brukstid på 20år.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leilegheita er tilkopla felles ventilasjonsanlegg for bygningen. Underteikna har ikkje kunnskap eller moglegheit til å kontrollera ventilasjonsanlegget.

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk på kjøkken, vaskerom og bad.

Naturleg ventilasjon på soverom.

Ventilar i vindauger for tilførsel av friskluft.

På generelt grunnlag anbefalar underteikna å reinska ventilar for smuss og støv. Det kan også vera ein fordel å kontrollera røyrrer for smuss og feitt mtp. avtrekksventil som er montert over komfyr på kjøkken. Sjå punkt 2.1 for utgreiing om ventilator på kjøkken.

Naturleg avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vindauger. Løysingen fungerer, men det bemerkast at ventilasjonen er enklare enn dei løysingar som anbefalast i dag. Det er av den grunn vanskeligare å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Bustaden er oppført i ei tid der krav til ventilasjon ikkje var like omfattande og streng som den er pr. dd. Eldre bygg med eldre vindauger har også ofte ventilar i vindauger, som kan med fordel brukast for tilførsel av frisk luft. Det skal opplysast om at ved ein eventuell utskifting/forbetring av vindauger samt vindtetting av konstruksjonen, vil naturlege ventileringar/luftlekkasjar i konstruksjonen ikkje fungera som den gjer no. Dette må takast omsyn til.

Underteikna vurdere ventilar og luftutveksling til ikkje å vera tilstrekkelig. Dette med bakgrunn i at vanlege friskluftventilar og spalteventilar ikkje er tilstrekkelig for å få ei god luftsirkulasjon. Sjå på alternativ for god luftutskifting. Det er spesielt viktig på bad, der det oppstår ein del fukt.

Sjå på alternativ for god utveksling av luft i bustaden.

For god ventilasjon må det og vera overstrømming av luft frå rom til rom. Dette får ein ved å f.eks ha ei spalte mellom dørbblad og terskel. Eventuelt ein ventil mellom romma.

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

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, se under.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å gjennomføra kontroll av det elektriske anlegget for å kartlegge eventuelle skjulte feil og manglar. Kontrollen bør gjennomførast kvart 5.år og utførast av autorisert foretak. Det er også anbefalt å gjennomføra kontroll ved eigarskifte.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar og anbefalar sterkt å gjennomføra ein kontroll. Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Det er registrert skader på bryter, stikk og andre elektroinstallasjonar. Lause leidningar er og registrert.

Sikringsskap er plassert i oppgang like utafør dør inn til leilegheita.

Automatsikringar i sikringsskap. Truleg er sikringar skifte etter byggeår.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

Dersom konsekvens ikke er beskrevet ved slike forhold er det følgende tekst som gjeld:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

TG2 grunna generell elde og slitasje. Det er også registrert skader i overflate.

Konsekvens kan vera fuktskader i materialar bak tettesjikt ved eventuelt vannsøl ol.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 grunna generell elde og slitasje. Det er og registrert nokre bruksmerker, hakk ol.

Grunna elde, slitasje og skader på tettesjikt utgjør dette ein fare for vannskader ved eventuell lekkasje frå utstyr på vaskerom.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 grunna alder, slitasje, skader og bruksmerker.

Konsekvens ved slitasje og skader i tettesjikt kan vera lekkasje som igjen utgjør fare for fuktskader i konstruksjon bak tettesjikt.

3.1 Andre rom

Overflater vert vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje.

Overflater kan med fordel oppgraderast til dagens standard.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og ytterdører er vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Samt er det registrert noko treig åpne- og lukkemekanisme på nokre vindauger. Utfør normalt vedlikehald som smøring og justering.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong er vurdert til TG2 med bakgrunn i usikre faktorar som tettesjikt, konstruksjon ol. som ikkje er mogleg å kontrollere. Balkongen vert sett på som ein risikokonstruksjon mtp. at den er trekt inn over leilegheita under. Ved feil og mangel på tettesjikt kan fuktskader vera ein konsekvens.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vatn- og avløpsrør er vurdert til TG2 for å understreka at det bør haldast tilsyn med vatn- og avløpsanlegg.

Mtp. alder på røyrene kan ikkje ein eventuell lekkasje utelukkast.

Konsekvens ved lekkasje i rør er vannskader i leilegheit og tilstøytande leilegheiter.

6.2 Varmtvannsbereider

TG2 då VVB er overstige anbefalt brukstid på 20år.

Konsekvens kan vera feil/lekkasje frå pakkboks, lekkasje frå ventilar ol. Dette kan skje med bakgrunn i alder og slitasje.

6.3 Ventilasjon

Underteikna vurdere ventilar og luftutveksling til ikkje å vera tilstrekkelig. Dette med bakgrunn i at vanlege friskluftventilar og spalteventilar ikkje er tilstrekkelig for å få ei god luftsirkulasjon. Sjå på alternativ for god luftutskifting. Det er spesielt viktig på bad, der det oppstår ein del fukt.

Sjå på alternativ for god utveksling av luft i bustaden.

For god ventilasjon må det og vera overstrømming av luft frå rom til rom. Dette får ein ved å f.eks ha ei spalte mellom dørbord og terskel. Eventuelt ein ventil mellom romma.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Overflate vegg er vurdert til TG3 grunna skader på tapet.

Det er registrert ein del skader som fylgje av elde og slitasje på overflater. Tapet har løysna frå vegg, særleg i overgang frå vegg til golv. Tapet fungerer som tettesjikt, og det er derav særst viktig at den er i orden.

Sjå punkt 1.1.3 for utgreiing.

Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

1.1.2 Bad Overflate gulv

Golv er vurdert til TG3 grunna skader og feil og manglar på belegget som fylgje av elde, slitasje og manglande vedlikehald. Feil montering av belegget i sluk, hull i belegget og generell slitasje er registrert.

Sjå punkt 1.1.3 for utgreiing.

Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk, tettesjikt og membran er vurdert til TG3 med bakgrunn i større feil og manglar på tettesjikt og sluk.

Feil og manglar som er registrert utgjør stor fare for fuktskader og ei renovering bør gjennomførast før vidare bruk.

Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

2.1 Kjøkken Kjøkken

Over komfyr er det montert ventilator.

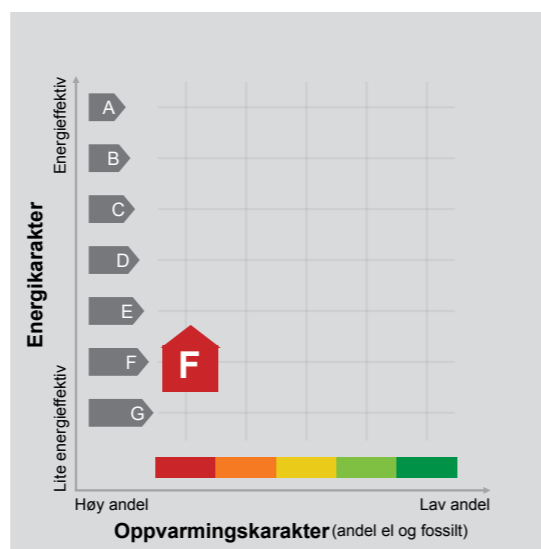
Underteikna er ikkje kjent med typen ventilator og om det er kolfilter. Det er ikkje trekt røyr frå ventilator til friluft. Avtrekk til felles ventilasjonsanlegg over ventilator. Steikeos, fett og smuss vert blåst ut i skap over komfyr. Dette kan skape dårleg klima. Anbefalar å utføre ei anna løysing på ventilator.

Underteikna har ikkje kjennskap til type ventilator. Om det faktisk er kolfilter, er underteikna ikkje kjent med. Med bakgrunn i manglande kunnskap om ventilator vurderer underteikna ventilator til å vera mangelfull. Dette gjer grunnlag for TG3.

Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

ENERGIATTEST

Adresse	Hangursvegen 38
Postnummer	5704
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	109
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174992886
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2024-42169
Dato	23.10.2024



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

Energi karakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk oppvarming**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Slå lys og fjernsyn av når ikke i bruk**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Vedtekter

for Finne Burettslag org nr 853359882

Finne burettslag er tilknytt Bergen og Omegn Boligbyggelag

Vedtektene vart vedtekne på konstituerande generalforsamling den 9. mai 1975, endra 16. mars 1988, 6. mars 1996 og den 26. januar 2006 med iverksetting av lov om burettslag frå 6. juni 2003 si ikrafttreding, 1. august 2005.

Sist endra på generalforsamling 07. april 2022 og 08. mai 2024.

1. Innleiande bestemmelsar

1-1 Føremål

Finne Burettslag er eit samvirkeføretak som har til formål å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom (burett), og å drive verksemd som står i samanheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytingsforhold

(1) Burettslaget ligg i Voss kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Burettslaget er tilknytt Bergen og Omegn Boligbyggelag, som er forretningsfører.

2. Andelar og andelseigarar

2-1 Andelar og andelseigarar

(1) Andelane skal vera på kroner 100,-.

(2) Berre andelseigarar i bustadbyggelaget og berre fysiske personar (enkelpersonar) kan vera andelseigarar i burettslaget. Ingen fysiske personar kan eiga meir enn ein andel.

(3) Uansett kan staten, ein fylkeskommune eller ein kommune til saman eiga inntil ti prosent av andelane i burettslaget i samsvar med burettslagslovas § 4-2 (1). Det same gjeld selskap som har til formål å skaffe bustader og som vert leia og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe bustader og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffa bustader til vanskeligstilte.

(4) Voss kommune eig husvære nr. 13.

(5) Andelseigarane skal få utlevert eit eksemplar av burettslaget sine vedtekter.

2-2 Sameige i andel

(1) Berre personar som bur eller skal bu i bustaden kan bli sameigarar i andel.

(2) Dersom fleire eig ein andel saman, skal det reknast som bruksoverlating dersom ein eller fleire av sameigarane ikkje bur i bustaden, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseigar

(1) Ein andelseigar har rett til å overdra sin andel, men ervervar må godkjennast av burettslaget for at ervervet skal bli gyldig i høve burettslaget.

(2) Burettslaget kan nekte godkjenning når det er sakleg grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil vera i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nektar burettslaget å godkjenne ervervar som andelseigar, må melding om dette komme fram til ervervar seinast 20 dagar etter at søknaden om godkjenning kom fram til burettslaget. I motsett fall skal godkjenning reknast som gjeven.

(4) Ervervar har ikkje rett til å bruka bustaden før godkjenning er gjeven, eller det er rettskraftig avgjort at ervervar har rett til å erverva andelen.

(5) Den førre andelseigar er solidarisk ansvarleg med ein eller fleire nye ervervarar for betaling av felleskostnader til ny andelseigar er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ein ny andelseigar har rett til å erverva andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringar av bustaden

Andelseigar kan ikkje gjera ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn utan å innhenta skriftleg samtykje frå laget. Dette gjeld også oppsetjing av antenne, parabol, varmpumpe eller andre tekniske/elektriske installasjonar. Det same gjeld innvendig ombygging mm dersom desse vil gripa inn i bærande konstruksjonar, felles røyr, leidningar og anlegg.

3. Forkjopsrett

3-1 Hovudregel for forkjopsrett

(1) Dersom andel skiftar eigar, har andelseigarane i burettslaget og dernest dei andre andelseigarane i bustadbyggelaget forkjopsrett.

(2) Forkjopsretten kan ikkje gjerast gjeldande når andelen vert overdratt til ektefelle, til andelseigar eller ektefellen sin slektning i rett opp - eller nedstigande line, til fosterborn som faktisk står i same stilling som livsarving, til søsken eller nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidligare eigaren. Forkjopsretten kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen vert overført på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når eit husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsane i husstandsfellesskapslovas § 3.

(3) Styret i burettslaget skal syta for at dei som er nemnde i første ledd får høve til å gjere forkjopsretten gjeldande og på deira vegne gjere retten gjeldande innan fristen nemnd i vedtektene sine punkt 3-2, jf burettslagslovas § 4-15 første ledd.

3-2 Fristar for å gjere forkjopsrett gjeldande

Fristen for å gjere forkjopsretten gjeldande er 20 dagar frå burettslaget mottok melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom burettslaget har motteke skriftleg førehandsvarsel om at andelen kan skifte eigar, og varselet har kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at andelen har skifta eigar.

3-3 Nærare om forkjopsretten

(1) Ansiennitet i burettslaget vert rekna frå dato for overtaking av andelen. Står fleire andelseigarar i burettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i bustadbyggelaget framom.

(2) Dersom ingen andelseigarar i burettslaget melder seg, utpeikar bustadbyggelaget den andelseigar i bustadbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseigar som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til ein ny andelseigar. Dette gjeld sjølv om andelen tilhøyrer fleire.

(4) Forkjopsretten skal kunngjerast i ei avis som er vanleg lesen på staden, på bustadbyggelaget sine nettsider, ved oppslag i burettslaget eller på anna eigna måte.

4. Burett og bruksoverlating

4-1 Buretten

(1) Kvar andel gjev einerett til å bruka ein bustad i burettslaget, og rett til å nytte fellesareal til det dei er berekna eller vanleg brukt til, og til anna som er i samsvar med tida og forholda.

(2) Andelseigar kan ikkje nytta bustaden til anna enn bustadføremål utan styret sitt samtykkje.

(3) Andelseigar skal behandla bustaden, andre rom og anna areal med tilbørleg aktsemd. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på ein urimelig eller unødvendig måte vera til skade eller ulempe for andre andelseigara og øvrige bebuarar.

(4) Ein andelseigar kan med styret si godkjenning gjennomføre tiltak på eigedomen, som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hjå ein brukar av bustaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

(5) Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedtatt forbod mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukaren av bustaden held dyr, dersom gode grunner talar for dette, og dyreholdet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseigar kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre.

(2) Med styret si godkjenning kan andelseigarane overlate bruken av heile bustaden dersom:

- Andelseigaren sjølv eller andelseigaren sin ektefelle eller slektning i rett opp eller nedgåande line eller fosterbarn av andelseigaren eller ektefellen, har budd i bustaden i minst eit av dei siste to åra. Andelseigarane kan i slike tilfelle overlate bruken av heile bustaden for opp til tre år
- Andelseigaren er ein juridisk person
- Andelseigaren skal være midlertidig borte som fylje av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sjukdom eller andre tungtvegande årsaker
- Eit medlem av brukarhusstanden er andelseigaren sin ektefelle eller slektning i rett opp eller nedgåande line eller fosterbarn av andelseigaren eller ektefellen.
- Det gjeld bruksrett til nokon som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan berre nektast dersom brukaren sitt forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

Har laget ikkje sendt svar på skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden har kome fram til laget, skal brukaren reknast som godkjent.

(3) Andelseigar som bur i bustaden sjølv, kan overlate bruken av deler av den til andre utan godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikkje andelseigar sine plikter i høve til burettslaget.

(5) Fysisk andelseigar pliktar å halde laget orientert om kor vedkomande kan treffast. Juridisk andelseigar pliktar å utpeike ein fullmektig som kan ta i mot meldingar frå laget.

5. Vedlikehald

5-1 Andelseigar si vedlikehaldsplikt

(1) Den einskilde andelseigar skal halde bustaden, andre rom og anna areal som høyrer bustaden til, i forsvarleg stand og vedlikehalde slikt som vindauger, røyr, sikringsskap frå og med fyrste hovudsikring/inntakssikring, leidningar med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vassklosett, varmtvannsbereiar, vaskar, apparat og innvendige flater.

Apparat, som panelomnar, ventilatorar, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mm som er plassert i bustaden må også vedlikehaldas av andelseigar.

Vedlikeholdet omfattar vassrøyr i leilegheita fram til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikkje er montert gjeld ansvaret fram til hovudstamme. Andelseigar har også ansvaret for ringe- og tv-leidningar, elektriske leidningar og porttelefon frå ringjeknappen ved døra og inn til den enkelte bustad og inne i bustaden, samt øvrige trekkerøyr og leidningar. Våtrom må brukast og vedlikehaldas slik at ein unngår lekkasjar. Ventilator og andre luftekanalar må være opne for å sikre ei forsvarleg utlufting av bustaden.

(2) Vedlikeholdet omfattar også nødvendige reparasjonar og utskifting av slikt som vassrøyr i leilegheita til stoppekran eller hovudstamme (sjå ovanfor), og øvrige røyr, utstyr i sikringsskåp frå og med fyrste hovudsikring/inntakssikring tilhøyrande bustaden, leidningar med tilbehør, varmekablar, inventar, utstyr inklusive slikt som vassklosett, varmtvannsbereiar og vaskar, apparat(panelomnar, ventilatorar, vifter og balansert ventilasjonsaggregat som er plassert i bustaden mm), tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljeveggar, listverk, skåp, benkar og innvendige dører med karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mm. som fylje av modernisering /oppussing er andelseigaren sitt ansvar.

(3) Andelseigar har også ansvaret for oppstaking og reinsing av innvendig kloakkledning både til og frå eigen vasslås/sluk og fram til burettslaget

sin felles-/hovudleidning. Andelseigar skal også reinse eventuelle sluk på verandaer, balkong o l. Andelseigar har også ansvar for å syte for dette ved fråvær frå bustaden, for å unngå tett sluk og eventuell overfløyning.

(4) Andelseigar skal halda bustaden fri for insekt og skadedyr, med mindre dette skuldast forhold utanfor andelseigar si moglegheit for kontroll. Skade som fylje av inntrenging av rotter/mus er burettslaget sitt ansvar med mindre det kan godtgjerast at andelseigar eller nokon han svarer for har handla uaktsamt. Dersom insekt og skadedyr oppdagast, eller spor etter at slike har vært tilstades, pliktar andelseigar å varsle styret straks.

(5) Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldig skade, også skade påført ved innbrot og uvær på noko andelseigar har vedlikehaldsansvaret for.

Andelseigar skal dekke eigenandelen om Burettslaget sin byggforsikring vert nytta ved tilfeldig skade inklusiv følgjeskader på materiell som andelseigar har vedlikehaldsansvaret for, jf. Burettslova §5-12.

(6) Andelseigar pliktar å lata arbeidet verte utført på ein handverkmessig forsvarleg måte. Andelseigar må ikkje utan skriftleg samtykje frå burettslaget gjere endringar ved andelen som grip inn i bærnde konstruksjonar og felles installasjonar som går gjennom bustadane, jfr også 2-4.

(7) Oppdagar andelseigar skade i bustaden som burettslaget er ansvarleg for å utbetre, pliktar andelseigar straks å melde dette til burettslaget.

(8) Særlike individuelle avtalar som er gjort mellom enkelte andelseigarar/grupper av andelseigarar og laget, og som har ein anna fordeling av vedlikehaldsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som fyljer av punkta (1) til (5) ovafor, vert vidareførte i si heilheit inntil anna måtte verte avtalt.

(9) Burettslaget og andre andelseigara kan krevje erstatning for tap som fylje av at andelseigar ikkje oppfyller pliktene sine, jf burettslagslovas §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Burettslaget si vedlikehaldsplikt

(1) Burettslaget skal halda bygningar og eigedom i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrrer laget, skal laget utbetre dersom skaden skuldast misleghald frå ein anna andelseigar.

(2) Felles røyr, leidningar, kanalar, radiatorar inklusiv kranar og røyr, og andre felles installasjonar, som går gjennom bustaden, skal burettslaget halda ved like. Burettslaget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom bustaden, dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for andelseigar.

(3) Burettslaget si vedlikehaldsplikt omfattar også utskifting av vindauger, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til bustaden eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærnde veggkonstruksjonar, sluk samt røyr eller leidningar som er bygd inn i bærnde konstruksjonar. Laget sitt ansvar for skifte av sluk og andre røyr gjeld som fylje av slitasje og elde.

(4) Andelseigar skal gje tilgang til bustaden slik at burettslaget kan utføre si vedlikehaldsplikt, herunder ettersyn, reperatur eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for andelseigaren eller annan brukar av bustaden. Det skal varslast på førehand.

(5) Andelseigar kan krevje erstatning for tap som fylje av at burettslaget ikkje oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om sal og tvangsfråviking

6-1 Misleghald

Andelseigaren sine brot på plikter i høve burettslaget utgjer misleghald. Som misleghald vert blant anna rekna manglande betaling av felleskostnader, forsømt vedlikehaldsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brot på husordensreglar, eller bruk som på anna måte medfører unødvendig ulempe eller skade for dei andre andelseigara.

6-2 Pålegg om sal

Om ein andelseigar til tross for åtvaring, vesentleg mislegheld sine plikter, kan burettslaget påleggje vedkommande å selja andelen, jf burettslagslovens § 5-22 fyrste ledd. Åtvaring skal gjevast skriftleg, og opplyse om at vesentleg misleghald gjev laget rett til å krevje andelen seld.

6-3 Tvangsfråviking

Medfører andelseiegaren sin eller brukaren sin oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedomen, eller er andelseigaren sin eller brukaren sin oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for eigedomen sine øvrige andelseigarar eller brukarar, kan styret krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdingslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerheit

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene skal betalast kvar månad. Burettslaget kan endre felleskostnadane med ein månads skriftleg varsel. Andelseigar plikter å betala felleskostnadene etter dei instruksar og retningsliner forretningsfører gjev vedrørande innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikkje vert betalte ved forfall, svarer andelseigar den til ei kvar tid gjeldande forseinkingsrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Burettslaget si pantesikkerheit

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet har laget panterett i andelen framom alle andre heftingar. Pantekravet er avgrensa til ein sum som svarer til to gonger folketrygda sitt grunnbeløp på tidspunktet då tvangsdekning vart beslutta gjennomført.

8. Styret og deira vedtak

8-1 Styret

(1) Burettslaget skal ha eit styre som skal bestå av ein styreleiar og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstida for styreleiar og dei andre medlemmene er to år. Varamedlemmer skal veljast for eit år. Styremedlem og varamedlem kan attveljast.

(3) Styret skal veljast av generalforsamlinga. Generalforsamlinga velgjer styreleiar ved særskilt val. Styret velgjer nestleiar blant sine medlemmer.

8-2 Styret sine oppgåver

(1) Styret skal leie verksemda i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlinga sine vedtak. Styret kan ta alle avgjersler som ikkje i lova eller vedtektene er lagt til andre organ.

(2) Styreleiar skal syte for at styret held møte så ofte som det trengs. Eit styremedlem eller forretningsfører kan krevje at styret vert samankalla.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrivast av dei frammøtte styremedlemmane.

8-3 Styret sine vedtak

(1) Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmane er til stades. Vedtak kan treffast med meir enn halvparten av dei avgjevne stemmene. Står stemmene likt, gjer møteleiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for eit vedtak som inneber ei endring, må likevel utgjera minst ein tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredels fleirtal, fatta vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringar av bebyggelsen eller tomte som etter forholda i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehald,
2. Å auke tala på andelar eller å knytte andelar til bustader som tidligare har vore nytta til utleige, jf burettslagslovs § 3-2 andre ledd,
3. Sal eller kjøp av fast eigedom,
4. Å ta opp lån som skal sikrast med pant, med prioritet framfor innskota,
5. Andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,

6. Andre tiltak som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av de årlege felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leiaren (nestleiaren) og eit styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets namn.

9. Generalforsamlinga

9-1 Myndigheit

Den øvste myndigheit i burettslaget vert utøvd av generalforsamlinga.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal haldast kvart år innan utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseigarar, som til saman har minst ein tiendedel av røystene krev det og samtidig oppgjev kva saker dei ynskjer skal verte behandla.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Framfør ordinær generalforsamling skal styret skriftleg varsle andelseigarane om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som dei ynskjer skal verte behandla. Saker som ein andelseigar ynskjer behandla på den ordinære generalforsamlinga må være innkomne til styret seinast åtte veker før generalforsamlinga.

(2) Generalforsamlinga skal innkallast skriftleg av styret med eit varsel som skal vera på minst åtte og høgst tjue dagar. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kallas inn med kortare varsel, som likevel skal være på minst tre dagar. I begge tilfelle skal det gjevast skriftlig melding til bustadbyggjelaget.

(3) I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast vera bestemt angitt. Skal eit forslag som etter burettslagslova eller vedtektene må vedtas med minst to tredels fleirtal verte behandla, må hovudinnhaldet vere angitt i innkallinga. Saker som ein andelseigar ynskjer behandla på ordinær

generalforsamling skal nemnast i innkallinga når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandlast på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning frå styret
- Godkjenning av årsrekneskap
- Val av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt val av revisor
- Fastsetjing av godtgjering til styret
- Andre saker som er nemnt i innkallinga

9-5 Møteleiing og protokoll

Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren med mindre generalforsamlinga vel ein annan møteleiar. Møteleiaren skal syte for at det vert ført protokoll frå generalforsamlinga.

Protokollen skal underskrivast av møteleiar, referent og minst to av dei tilstadeverande andelseigarane vald av generalforsamlinga.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Kvar andelseigar har ei røyst på generalforsamlinga. Kvar andelseigar kan møte med fullmektig på generalforsamlinga, men ingen kan være fullmektig for meir enn ein andelseigar. For ein andel med fleire eigarar, kan det berre avgjevast ei røyst.

9-7 Vedtak på generalforsamlinga

(1) Forutan saker som nemnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikkje generalforsamlinga fatte vedtak i andre saker enn dei som er bestemt angjevne i innkallinga.

(2) Med dei unntak som fylgjer av burettslagslova eller vedtektene, her vert alle beslutningar fatta av generalforsamlinga med meir enn halvparten av dei avgjevne røystene. Blanke og eller feil avgjevne røyster skal ikkje teljast med. Ved val av styret sine medlemmer og ved andre personval kan generalforsamlinga på førehand fastsetja at den som får flest røyster skal regnast som valt.

(3) Ved røystelikheit gjer møteleiaren si stemme utslaget. Har møteleiaren ikkje røysta, eller det gjeld val, vert saka avgjort ved loddtrekking.

10. Inhabilitet, teieplikt og mindretalsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikkje delta i styrebehandlninga eller avgjersla av noko spørsmål der medlemen sjølv eller nærstående har ei framtreddande personleg eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i ei avstemming på generalforsamlinga om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om ansvar for seg sjølv eller nærstående i høve til laget. Det same gjeld avstemming om pålegg om sal eller krav om fråviking etter burettslagslovas §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Teieplikt

Tillitsvalde, forretningsførar og tilsette i eit burettslag har plikt til å halda taust overfor uvedkommande om det dei i samband med verksemda i laget får vite om nokon sine personlege forhold. Dette gjeld ikkje dersom ingen berettiga interesse tilseier taushet. Teieplikta gjeld også etter at vervet er avslutta.

10-3 Mindretalsvern

Generalforsamlinga, styret eller forretningsførar kan ikkje treffe avgjer som er eigna til å gje visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.

11. Vedtektsendringar og tilhøvet til burettslovene

11-1 Vedtektsendringar

(1) Endringar i burettslaget sine vedtekter kan berre avgjerast av generalforsamlinga med minst to tredeler av dei avgjevne røystene.

(2) Fyljande endringar av vedtektene kan ikkje skje utan samtykke frå bustadbyggelaget, jf burettslagslovas § 7-12:

- Vilkår for å være andelseigar i burettslaget
- Føresegn om forkjøpsrett til andel i burettslaget
- Denne føresegn om godkjenning av vedtektsendringar

11-2 Tilhøvet til burettslova

For så vidt ikkje anna fylgjer av vedtektene gjeld reglane i lov om burettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om bustadbyggelag av same dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid meiner ein her arbeid som andelseigarane gratis eller mot godtgjersle/refusjon av felleskostnader utfører på burettslaget sin eigedom eller i tilknytning til tiltak som har samanhang med andelseigarane sine buinteresser. Slikt arbeid kan vera:

- Opparbeiding av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og liknande
- Vedlikehald av dei same anlegga
- Organisering og forvaltning av bumiljøtiltak

Burettslaget sitt styre har rett og plikt til å setja i gang arbeid/tiltak som nemnt føre, jf brl § 8-8.

Andelseigarar som deltek i slikt arbeid, kan få godtgjersle/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjøn tilsvarear verdien av det utførte arbeidet. Andelseigarar som ikkje deltek i slikt arbeid, kan av styret verte pålagt å betale eit beløp som etter styrets skjøn tilsvarear verdien av det ikkje utførte arbeidet. Unnlating av å betale utlikna beløp, har same verknad som manglande betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

Burettslaget sitt styre fastset reglar for parkering og bruk av køyretøy innafor laget sin eigedom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiet eller andre myndigheiter sitt løyve til regulering, syter styret for å innhente løyve. Styret skal også syte for dei nødvendige skilt og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkøyretøy innafor burettslaget sitt område på ein slik måte at det verkar generande eller valdar ulemper for eksempel ved sperring av tilkomstveggar, støy og motorlarm eller eksos. Motorkøyretøy som er feilparkerte eller parkerte slik at dei valdar ulempe, kan fjernast ved avgjerd frå styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseigarar plikter nøye å fylje dei reglar som er fastsett av styret for parkering og bruk av motorkøyretøy innanfor burettslaget sitt område. Brot på desse reglar av andelseigarane eller deira husstandsmedlemmer får same verknad som brot på dei øvrige husordensreglane.

13. Ordensreglar

Burettslaget har fastsett egne husordensreglar.

Vedlegg til Vedtekter for Finne Burettslag:

Ordensreglar for burettshavarane.

Sist vedtekne på generalforsamling 28.08.2020 og sist endret på generalforsamling 07.05.2024

- 1. Bilar skal ikkje parkerast på fortoga oppom blokkene, på spyleplassen mellom blokk A og B og under blokk C. Unntak er av og pålessing, eller etter avtale med styret.**
- 2. Oppgangar og trapper skal til alle tider vera frie røming svegar, og må difor ikkje nyttast som lagerplass, verkstad eller leikeplass. Garasje og parkeringsplass i bakken ved blokk A skal heller ikkje nyttast som leikeplass.**
- 3. Det er i utgangspunktet ikkje tillete å halda husdyr i Finne Burettslag. Men brukaren av bustaden kan halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen. Dette skal godkjennast av styret.**
- 4. Teppe eller liknande skal ikkje ristast frå verandaen. Det skal heller ikkje hengjast opp tøy til tørk utom verandakasse eller vindauge. Mating av fuglar frå veranda er ikkje tillate.**
- 5. Ein skal aldri nytte kullgrill på verandaen på grunn av fare for brannspreiing. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt under førestnad av at grillen vert halde under streng oppsikt. Pass på at røyk og lukt ikkje sjenerer naboar.**
- 6. Bos skal kjeldesorterast.**
- 7. Fellesareal vert vaska ein gong i veka av autorisert vaskebyrå. Bossrom vert vaska annankvar veke, medan sykkelbuene vert vaska ein gong i månaden (av vaskebyrået).**
- 8. Buretshavarane har ansvar for å ha oppsyn med dei areala som ikkje vert vaska kvar veke, og halda orden utanfor inngangsdøra året rundt. Om sommaren skal blommar stellast og vatnast.**
- 9. Buretshavarane pliktar å ta omsyn til dei andre bebuarane i burettslaget, når det gjeld uro og støy (til dømes frå radio og fjernsyn). Alle skal visa omsyn og bevega seg stille i trapperom om kvelden og natta. Nattero etter kl. 2300.**
- 10. Styre, miljøutval og dugnadsutval skal kvar vår utarbeida ein plan over dugnadsarbeidet som skal gjerast. På fellesdugnader bør alle arbeidsføre som kan, delta. Buretshavarane kan utover dette, etter styring frå utvala, arbeide dugnad så mykje dei ynskjer.**
- 11. Buretshavarane skal ha førsteprioritet ved utleige av parkeringsplassar i garasjen.**
- 12. Buretshavarane i Finne Burettslag skal retta seg etter vedtekter og ordensreglar som til ei kvar tid er gjeldande, og som er godkjende av generalforsamlinga i burettslaget.**

Voss, den 3.september 2020 RA

Innkalling til
Generalforsamling
 i Finne Burettslag

Stad: Fellesrommet under blokk C

Dato: tysdag 7.mai 2024

Tidspunkt: kl. 19.00

Saksliste:

1. Konstituering.
2. Behandling av styret si driftsmelding.
3. Behandling og godkjenning av årsrekneskapen for 2023.
4. Fastsetjing av godtgjersle til styret.
5. Vederlag til styremedlemar spesielt.
6. Fastsetjing av godtgjersle til valnemnda.
7. Fastsetjing av godtgjersle til leiar av miljønemnda.
8. Val av styre.
9. Val av valnemnd.
10. Val av miljønemnd.
11. Endring i Ordensreglementet pkt. 3 om Dyrehald.
12. Vedtektsendring: Forsikring – ansvar for dekking av eigenandel.
13. Program for oppgradering av blokkene i Finne Burettslag.
 Kjøp av rådgjevingstenester av BOB.

Berre dei mest sentrale saksdokumenta vert sendt ut med innkallinga. Om du som andelseigar ynskjer å få tilsendt meir saksdokumentasjon til ei eller fleire saker, kan du ta kontakt med styreleiar.

Styret gjer merksam på at det berre er andelseigarar som har røysterett. Det er berre ei røyst per andel. Dersom ein andelseigar ikkje har høve til å delta, kan han/ho gje skriftleg fullmakt til ein annan person om å møte for seg og røyste på generalforsamlinga. Ingen kan vera fullmektig for meir enn ein andelseigar.

Fullmaktsskjema er lagt ved møteinnkallinga (siste ark i papirbunken.)

Voss, den 15.april 2024

For styret i Finne Burettslag

Rolf Abrahamsen
 styreleiar

Finne Burettslag: Styret si driftsmelding for perioden april 2023 – april 2024

1. Føremål

Finne Burettslag har som føremål å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom, og drive verksemd som står i samanheng med dette. Laget held til i Voss Herad.

2. Styre og andre tillitsvalde

Styre	Tillitsvalde i oppgangane	Miljønemnda
Rolf Abrahamsen, leiar	Nr. 34 Gunnar Styve	Eli S Brandseth (leiar)
Jorunn Nå, nestleiar	Nr. 36 Olav H Sognnæs	Gunnar Styve (nestleiar)
Gro Sølvsberg	Nr. 38 Solveig Blaaflat	Gurid Bonsaksen
Ingrid Brandseth	Nr. 40 Jan Ove Løne	Jorunn Nå
Alexander Tøgersen	Nr. 42 Oddbjørn Nestås	Oddbjørn Nestås
Klaus Gjukastein, 1.vara	Nr. 44 Bjørn Fareth	Kari Austrheim
		Anne Katrine Jåstad
		Olav H Sognnæs
		Klaus Gjukastein

Valnemnd	Ansvar for flaggheising	
Dinah V Sabri	Kari Austrheim	
Oddbjørg Vestrheim	Oddny B. Gjeråker	
Annbjørg R Kvello	Marit S Øvsthus	
Ann Kristin Gustad, vara	Bjørg Draugsvoll	

3. Nye andelseigarar sidan førre generalforsamling

Sidan førre årsmelding har burettslaget fått 6 nye andelseigarar:

Camilla Velsvik	Hangursvegen 34	301
Kari Solveig B Gatland	Hangursvegen 36	303
Stian W Arveschoug	Hangursvegen 38	301
Christopher Berland	Hangursvegen 40	402
Olav Breistein/ Tove Haaker	Hangursvegen 42	101
Ingerid Jordal	Hangursvegen 42	301

Styret ønskjer nye andelseigarar og bebuarar velkomne!

4. Om styret sitt arbeid

Styret har sidan førre generalforsamling hatt 9 styremøte og protokollført 77 saker. Styret hadde fellesmøte med miljønemnda i oktober er og med dei tillitsvalde i oppgangane i november.

Det har vore godt oppmøte på styremøta. Varamedlemen har delteke på 1 møte sidan førre generalforsamling.

I det følgjande vert det gitt eit oversyn over dei viktigaste sakene styret har arbeidd med sidan førre generalforsamling:

Finne Burettslag: Styret si driftsmelding for perioden april 2023 – april 2024

4.1 Bygg og anlegg

4.1.1 Verandaene

Prosjektet med å montere nye avløpsrøyr på blomsterkassene er slutført. Arbeidet vart utført av Voss VVS/Lindstad Bygg. Prosjektet omfatta ikkje blomsterkasser i 1.etasje.

Ei kartlegging gjennomført i aug./sept. 2023, syner at det framleis står att store vedlikehaldsbehov på verandaene. Dette dreier seg i hovudsak om:

- Tetting av lekkasjar frå rørgjennomføringar i blomsterkasser.
- Montering av beslag på veggdelarar der beslag manglar, er skadd eller er dårleg innfesta.
- Oppretting av betongskader på skiljevoggar og verandatak.
- Legging av membran på innglassa verandaer om det vert påvist vasslekkasjar til etasje under.
- Utbetring av skadde fasadar på grunn av vasslekkasjar frå etasje over.

Styret har utarbeidd retningslinjer for fordeling av ansvar for vedlikehaldsoppgåver på verandaene mellom andelseigarar og Burettslag.

4.1.2 Ventilasjonsanlegga

Finne Burettslag har avtale med Tecno AS om service og vedlikehald av ventilasjonsanlegga. I 2023 måtte 3 av 15 vifter skiftast ut (1 akutt og 2 planlagde utskiftingar). Dette kosta Burettslaget ca. kr. 43.000. Ordinær service på anlegga kosta kr. 14.530. Viftene er montert på taket og er eksponert for nedbør og vind. Dette fører til redusert levetid. Pga. fare for lang leveringstid har Burettslaget ei vifte på lager klar til montering ved akutt behov. Burettslaget fekk i vinter tilbod frå PowerClean om reins/spyling av ventilasjonskanalane. PowerClean utførte tilsvarande jobb for Burettslaget i 2016. I samråd med Tecno AS, takka styret nei til tilbodet. Finne Burettslag har eit reint avtrekkssystem med uttransport av luft. Denne typen anlegg har redusert behov for reins/spyling.

Styret minner om at: **Kjøkenventilator ikkje skal koplust opp mot avtrekkskanalen på kjøkenet.** Her bør det vere kjøkenventilator med kolfilter, samt at eksisterande avtrekk frå kjøkenet vert vidareført ut i rommet med ein avtrekksventil.

4.1.3 Ferdiggjering av el-sysselbua

Den nye el-sysselbua vart ferdig innreidd i 2023. Det er montert sykkelstativ av typen VelowUp på 2 motståande vegger. Med dette konseptet er det plass til 11 el-syklar parkert vertikalt i den vesle bua. Alt arbeidet med å omgjere det gamle kompostkvernhuset til el-sysselbu er gjort på dugnad med unntak av demontering og fjerning av kompostkvernreaktoren.

Styret har utarbeidd kriterie for tildeling plass i el-sysselbua. Plass vert tildelt for eitt kalenderår av gongen med unntak av tildelinga i 2023 som og gjeld for 2024. Alle plassar er tildelt og teke i bruk. Alle som har fått plass, har fått tildelt nøkkel til bua.

Gunnar Styve som har stått for det meste av til rette legginga av el-sysselbua, har påteke seg ansvar for at utstyret i bua fungerer, mot å få tildelt plass så lenge han har dette ansvaret.

4.1.4 Trefelling

Etter initiativ frå miljønemnda vart det gjennomført trefelling sommaren 2023. Det vart henta inn tilbod på felling, flishogging og bortkøyning av 3 tre på leikeplassen, 2 tre mellom blokk A og B, og 1 tre ved parkeringsplassen. Voss Hogst og Rydding hadde det rimelegaste tilbodet og utførte jobben med godt resultat til avtalt pris, kr. 42.000.

Finne Burettslag: Styret si driftsmelding for perioden april 2023 – april 2024

4.1.5 Grenseoppgang

Kommunen sin oppmålingsetat gjennomførte grenseoppgang den 04.07.23 mellom Burettslaget sin eigedom gbnr 42/109 og den kommunale eigedom gbnr 42/30. Grenseoppgangen kom som resultat av at ein nabo stilte spørsmål ved om trea Burettslaget planla å felle på leikeplassen, faktisk stod på Burettslaget sin eigedom. Grenseoppgangen synta at dei aktuelle trea stod på Burettslaget sin eigedom med god margin.

4.1.6 Snørydding og strøing

Det var tidvis særst vanskelege tilhøve både for gåande og køyrande vinteren 2023/24. Styret har sendt skriftleg klage til Voss herad på mangelfull brøyting og strøing av veggen frå Hangursvegen Terrasse og fram til bommen ved Gullfjordingen skule. I klaga ber styret om eit møte med heradet, med mål om betring av forholda komande vintre. Når det gjeld områda Burettslaget sjølv har ansvar for, tok styret opp med Miljønemnda behovet for forsterka og systematisk innsats for å sikre betre framkomelegheit komande vintre, her under og spørsmålet om eventuelt innleige av ekstern hjelp. Miljønemnda har meldt tilbake at dei ynskjer å ta ansvar for desse oppgåvene sjølve. Dei skriv at dei vil «*jobbe førebyggjande slik at snø og is ikkje hopar seg opp.*» Skal dette fungere, vert det viktig å ha ein plan for korleis arbeidet skal organiserast. Det bør peikast ut ansvarspersonar som styret og bebuarar kan kontakte. Styret er positiv til innkjøp av nødvendig utstyr for å effektivisere arbeidet med snø-/isrydding og strøing.

4.1.7 Tilskot til røyr i røyr-løysingar og flytting av vv-beredar

Vassrøyra i leilegheitene er andelseigar sitt ansvar fram til stoppekran. Dei gamle kopperrøyra frå blokkene var nye, nærmar seg 50 år og bør skiftast ut. Det kan vere smart for andelseigarane å gjere dette i samband med oppussingsprosjekt. På generalforsamlinga i 2022 vart det vedteke at Burettslaget skal dekke inntil 50% av kostnadene andelseigar får med:

- å skifte ut gamle vassrøyr i leilegheitene og erstatte desse med moderne røyr- i røyr løysing
- å flytte vv-beredar frå rom utan sluk i golvet til rom med sluk (gjeld 2-roms leilegheit)

Begge tiltaka reduserer risikoen for vasslekkasjeskadar monaleg. Styret har fastsett nærare reglar for utbetaling av tilskot. Det er til no utbetalt kr. 200.093 i tilskot til 10 andelseigarar.

4.1.8 Skadesaker – bygg

I perioden etter førre generalforsamling har det vore 3 skadesaker, som er blitt dekkja av forsikringa til Burettslaget:

- Skjeggkre-bekjempelse i A-blokka
- Vasskadar pga. lekkasje i slange til oppvaskmaskin
- Vasskadar pga. lekkasje i avløpsrøyr

I tillegg oppstod det mindre vasskadar i 5 leilegheit i 1.etasje pga. ispropp i avløpsrøyr frå verandaer. Desse skadane vert ikkje vert dekkja av forsikringa pga. at: «*vanninntrengningen har kommet gjennom bygningsdel som er eldre enn 40 år*» og då gjeld ikkje forsikringa.

4.1.9 Klage på små steinpartiklar frå tak

Nokre bebuarar i 4.etasje har klaga over at det bles ned små steinpartiklar på terrassen deira frå taket. Det nye bitumenbasert takbelegget vart lagt i 2022 av Fløysand Tak. I følgje dei er det asfalt liknande belegget dekkja med små steinpartiklar. Ein del av desse vil flasse av, men at dette vil avta over tid.

Finne Burettslag: Styret si driftsmelding for perioden april 2023 – april 2024

4.1.10 Montering av varmpumper

Styret har utarbeidd retningslinjer for montering av varmpumper. Det kan monterast varmpumpe i alle leilegheit på visse vilkår. Det er mellom anna ein føresetnad at utedelen vert plassert på eigen veranda eventuelt under eigen veranda for andelseigarar i 1.etasje. Styret har godkjent Vangen Elektriske og Voss Energi som installatørar. Om ein andelseigar ynskjer ein annan installatør enn dei 2 førehandsgodkjende, vil dette krevje at ein søkjar styret særskilt om dette. Så langt styret har oversyn over er det montert varmpumpe i 5 leilegheit i Burettslaget. Tilbakemeldingane frå dei som har montert varmpumpe er gode. Det er ikkje meldt om problem eller klage på lyd eller anna.

4.1.11 Vedlikehaldsplanlegging

På generalforsamlinga i 2023 vart det vedteke at styret skulle arbeide vidare med planane om fasaderehabilitering inklusiv etterisolering, utskifting av vindauge og isolering av kuldebruer med sikte på gjennomføring i 2024. Styret fekk fullmakt til å engasjere ein uavhengig konsulent/arkitekt til å hjelpe styret med å gjennomføre ein anbudsprosess.

Styret kontakta BOB hausten 2023 og bad om tilbod på tekniske rådgjevingstenester for fasaderehabiliteringsprosjektet inklusiv hjelp til å søkje Enova om tilskot til energieffektivisering. BOB meldte då tilbake at dei meiner at fasaderehabiliteringsprosjektet bør kombinerast med andre prosjekt. Dei meiner at dette vil sikre den beste finansieringa og vere økonomisk gunstig for Burettslaget/andelseigarane. Styret ser at det kan vere gunstig å kombinere fasaderehab.prosjektet med andre enøk-tiltak for å oppnå best mogleg finansiering. Styret meiner at det i tilfelle er installasjon av balanserte ventilasjonsanlegg som er det mest aktuelle tiltaket å kombinere med fasaderehab.prosjektet. Ein slik kombinasjon bør kunne gje ei innsparing i energibehovet til burettslaget på over 20 % som er kravet for å kunne søkje om Enova-tilskot.

Styret vil i samråd med BOB utarbeide nærare spesifikasjonar for å kva leveransar ein eventuell avtale med BOB om kjøp av rådgjevingstenester skal innehalde. Kva er det Burettslaget vil ha hjelp til, og kva vil dette koste? I kva grad kan ein nytte det arbeidet BOB utførte for Burettslaget i 2022 med Vedlikehaldsplan 2022-31 og Plan for oppgradering – Energi og Miljø (vedlegg til vedlikehaldsplanen)? Når nødvendige avklaringar er på plass, vil styret ta endeleg stilling til kjøp av rådgjevingstenester frå BOB. Om det vert aktuelt å kombinere fasaderehabiliteringsprosjektet med andre vedlikehaldsprosjekt, lyt dette leggast fram for generalforsamlinga - mest sannsynleg på ein ekstraordinær generalforsamling hausten 2024.

BOB har tilbode Burettslaget «*et beslutningsgrunnlag for veien vidare. Vi vil i første fase tilby dere å hjelpe dere fram mot ett beboermøte hvor man kan presentere ett prosjekt og hva dette har å si for beboerne i laget når det gjelder fellesutgifter. Som vi redegjorde for på møtet så mener vi at det er viktig å utgreie mulighetene for støtte ordninger og finansiering.*»

Når det er avgjort kva som skal gjerast, må det utarbeidast anbudsdokument for gjennomføring av ein anbudsprosess. Dette betyr at fasaderehabiliteringsprosjektet eventuelt i kombinasjon med andre prosjekt ikkje vil kunne kome i gang før i 2025.

Når det gjeld andre vedlikehaldsprosjekt vart det vedteke på førre generalforsamling at: «*I den vidare økonomi- og vedlikehaldsplanlegginga skal det leggast til grunn at røyrfornyingsprosjekta, jf. vedlikehaldsplanen, skal gjennomførast i 2028.*

Prioritering og tidspunkt for gjennomføring av andre mindre vedlikehaldsprosjekt må vurderast i samband med dei årlege budsjettbehandlingane utifrå behov og Burettslaget sin finansielle situasjon.»

Finne Burettslag: Styret si driftsmelding for perioden april 2023 – april 2024

4.2 Drift

4.2.1 Framlegg om endring av Ordensreglementet pkt. 3 om Dyrehald

Styret har registrert at det har skjedd endringar i lovverk og rettspraksis som i større grad opnar for dyrehald i burettslag. Det er ikkje lenger heimel for ein så streng praksis som Finne Burettslag har hatt med vising til Ordensreglementet pkt. 3:

«Det er i utgangspunktet ikkje tillete å halda husdyr i Finne Burettslag. Det kan gjerast unntak for førarhund, hjelpehund eller tenestehund. Dette skal godkjennast av styret.»

Styret har difor vedteke å leggje fram sak for generalforsamlinga i 2024 om å endre ordlyden i Ordensreglementet pkt. 3 til:

«Det er i utgangspunktet ikkje tillete å halda husdyr i Finne Burettslag. Men brukaren av bustaden kan halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen. Dette skal godkjennast av styret.»

Ny ordlyd 2.setning er identisk med ordlyden i Burettslagslova § 5-11 (4).

4.2.2 Søknader om dyrehald

Sidan førre generalforsamling har styret handsama 2 søknader om dyrehald. Begge søknader kom frå nye andelseigarar som ynskte å ta med seg kattene sine i samband med innflytting. Begge søknader vart innvilga med slikt attarhald:

«Om styret mottok melding om at dyrehaldet er til ulempe for andre bebuarar, vil styret stå fritt til å vurdere saka på nytt.»

4.2.3 Vedtektsendring Byggforsikring - Dekking av eigenandel

Styret meiner det vil vere rimeleg at andelseigar sjølv må dekke eigenandelen ved bruk av Burettslaget sin Byggforsikring i høve skade på privat utstyr som varmpumpe. Det same gjeld følgjeskader på grunn av feil på eller feil bruk av privat utstyr.

Styret har difor vedteke å leggje fram sak for generalforsamlinga i 2024 om slik vedtektsendring.

Nytt 2.ledd i kapittel 5-1 nr. 5:

«Andelseigar skal dekke eigenandelen om Burettslaget sin byggforsikring vert nytta ved tilfeldig skade inklusiv følgjeskader på materiell som andelseigar har vedlikehaldsansvaret for, jf. Buretslova §5-12.»

4.2.4 Utleige av garasjeplass – nye retningslinjer for utleige

Styret vedtok i møte 26.10.23 slike retningslinjer for utleige av garasjeplass:

Det er opp til andelseigar å fastsetje leigepris. Om andelseigar berre vurderer å leige ut til annan andelseigar, kan dette skje utan innblanding frå Burettslaget. Utleigar kan nytte oppslagstavlene. Om utleigar og ynskjer høve til å leige ut til eksterne (andre enn andelseigarar), skal forkjøpsretten fastsett i Ordensreglementet, ivaretakast slik:

Utleigar skal gje Burettslaget melding om mogleg utleige til eksterne og kva som vil vere prisforlangande. Burettslaget kunngjer tilbodet om utleige internt i Burettslaget, og ber interesserte om å kontakte utleigar. Om ingen andelseigarar melder si interesse for å leige til prisforlangande, kan utleigar lyse ut plassen eksternt.

4.2.5 Spørjeundersøking vedkomande garasjeplassar i Finne Burettslag.

Resultat frå kartlegging gjennomført rundt årskiftet 2023/24:

- 41 andelseigarar nyttar regelmessig eigen garasjeplass.
- 2 andelseigarar nyttar sporadisk eigen garasjeplass.
- 3 garasjeplassar er ledige for ein kortare periode.

Finne Burettslag: Styret si driftsmelding for perioden april 2023 – april 2024

- 6 garasjeplassar er ledige for ein lengre periode.
- 8 andelseigarar leiger ut garasjeplassen sin;
- I 10 av parkeringsbåsane står det regelmessig 3 bilar. I 10 båsar står det regelmessig 2 bilar.

Resultata frå spørjeundersøkinga kan nyttast til

- å vurdere behovet for bygging av nye garasjeplassar
 - å vurdere å behovet for endringar i eigarskapen til garasjeplassane
 - å hjelpe dei som ynskjer å leige garasjeplass til å kome i kontakt med potensielle utleigarar.
- Oversyn over unytta garasjeplassar, kan ein få ved å vende seg til styreleiar.

4.2.6 Trafikkregulering gang- og sykkelveg

Heradet har ansvaret for bommen og skilting av gang- og sykkelvegen. Det er sett opp vegskilt Forbudt for motorvogn skilt nr 306.1 med undertekst; *gangveg, køyring berre til Finne burettslag.*» Gjennomkøyring er forbode.

Bommen har stått open dei siste vintrane frå 1.des. – 31-mars. Dette følger av i heradet sin strø- og brøyteinstruks. Når bommen står open, er det ikkje alle som respekterer forbodet.

Burettslaget har nøklar til bommen på verkstaden, kontoret og i nøkkelskåp i oppgang nr. 44.

4.2.7 Avfallshandtering

Andelseigar Ingrid Brandseth har teke på seg å føre tilsyn med bosrommet. Ho er kontaktperson for renovasjonsselskapet vårt (no BiR), og syter m.a. for:

- bestilling av sekker og anna rekvisita/utstyr til bosrommet

- bestilling av tømning av hageavfall

- å leggje til rette for at avfallsdunkane er tomme, når dei skal spylast/reingjerast av vårt vaskebyrå

Toma Facility Norge AS (ex Alliance+) ein gong i månaden frå april til og med oktober

Styret oppfordrar alle bebuarar til god avfallshandtering og god orden og hygiene på bosrommet.

4.2.8 Burettslaget sine avtalar

Burettslaget har avtalar med:

Voss Energi (kraftkjøp), Gjensidige forsikring, Voss Fiber (TV og internett), Voss Vaktservice, Toma Facility Norge AS (reinhold), Stalheim Brannvern, Tecno (ventilasjon), Elaway (elbil-lading), Monsen Elektro (kontroll av elbil-ladeanlegget) Fløysand Tak (kontroll/vedlikehald av taket), Vangen Elektriske, Voss VVS og Lindstad Bygg.

Med dei 3 sistnemnde har Burettslaget rammeavtalar som andelseigarane og kan nytte seg av.

Gjennom rammeavtalane får ein tilbod om handverkstenester til rabatterte vilkår.

Finne Burettslag fekk i vinter tilbod frå Vossahjelp AS om kjøp av vaktmeisterstenester. Vossahjelp har avtale med fleire andre burettslag på Voss og tilbyr eit breitt spekter av tenester. Tilbodet vart oversendt til Miljønemnda til uttale. I samsvar med råd frå Miljøutvalet takka styret nei til tilbodet.

4.2.9 Nøklar

Alle spørsmål om bestilling av nøklar kan rettast til styreleiar.

Styremedlemar og oppgangstillitvalde disponerer nøkkelnippe med dei viktigaste nøklane. Dette gjev god back up. Det er mange som kan hjelpe, om nokon har låst seg ute frå eiga leilegheit eller har behov for hjelp til å kome inn i eit fellesareal.

I kvar oppgang er det no hengt opp nøkkelskåp med nøkkel til fellesrommet, slik at alle bebuarar har moglegheit for å låse seg inn i fellesstova.

Finne Burettslag: Styret si driftsmelding for perioden april 2023 – april 2024

Assa Abloy (ex TrioVing) har gjort styret merksam på at låsesystema Burettslaget nyttar på ytterdører (nr. V 23322, V 23323 og V 23334) ikkje lengre er patentert. Dette betyr at systema ikkje er verna mot nøkkelpiering hjå ikkje autoriserte produsentar. Styret har henta inn tilbod på alternative tekniske løysingar og pris, men har ikkje prioritert investering i nytt låssystem enno.

4.2.10 Info

Styret orienterer bebuarane om sitt løpande arbeid gjennom e-post og oppslag på oppslagstavlene av aktuelle saker og referat frå styremøta.

Det er mange ulike tillitsverv i burettslaget. God kommunikasjon mellom desse og styret er viktig. Styret har difor innført rutine med møte med miljønemnda og tillitsvalde i oppgangane kvar haust.

Alle andelseigarar fekk i januar 2021 utdelt Finne Burettslag sin Infoperm i papirformat. I ettertid er det gjort nokre oppdateringar i perm som er sendt ut i papirformat til alle andelseigarar. Styret vil sende ut nye oppdateringar av Infopermen når dette er aktuelt. Etter kvart som stadig fleire nyttar internett/epost vil infopermen berre verte oppdatert digitalt. Ved oppdatering vil styret sende ein ny komplett oppdatert perm til alle andelseigarar styret har epostadresse til. Dette vil vere mest rasjonelt både for styret og for andelseigarane.

Inn til vidare vil styret likevel sende oppdateringar i papirformat til andelseigarar som ber om det. Desse andelseigarane må då setje inn dei nye sidene i perm og ta ut dei gamle for å ha ein oppdatert infoperm.

4.3 HMS / Uynskja hendingar

4.3.1 HMS-tiltak

Sidan førre generalforsamling:

- er det gjennomført årleg kontrollrutine av brannsløkkingsapparata
- er det gjennomført årskontroll av elbil-ladeanlegget
- er det gjennomført periodisk kontroll med tryggleiksutstyr på taka
- har el-tilsynet gjennomført tilsyn med fellesanlegg og tilfeldig valde leilegheiter i nr. 40, 42 og 44.

For fellesanlegga har styret motteke tilbakemelding frå el-tilsynet kor det m.a. heiter:

«Hovudkonklusjon: Burettslaget har et godt IK-system der Vangen elektriske er inne og sjekker fellesanlegga kvart 3. år og leilegheitene kvart 5. år. Burettslaget består av 3 blokker med totalt 72 leilegheiter, fellesrom, kontor og garasjeanlegg. Verifikasjon er gjort på fellesanlegga i nr 40, 42 og 44.»

4.3.2 Uynskja hendingar

Ureina vatn rann ned langs vegen frå Gullfjordingen og ned til C-blokka.

Heradet si VA-avdeling var på synfaring dagen etter hendinga (12.10.23). Dei meiner at hendinga truleg skuldast at det oppstod ei propp i eit avløpsrør som har «ordna seg sjølv». Om dette skulle gjenta seg, ynskjer VA-avdelinga melding om dette. Dei vil då vurdere tiltak for å unngå slike hendingar.

Hærverk/tjuveri

Sidan førre generalforsamling er det ikkje meldt om hærverk på burettslaget sin eigedom eller om tjuveri frå burettslaget eller andelseigarar.

Om du observerer at hærverk eller tjuveri skjer (under utføring), tilkall politi eller vakt frå Voss Vaktservice som raskt vil vere på plass. Telefonnummer 415 41 212.

Finne Burettslag: Styret si driftsmelding for perioden april 2023 – april 2024

Ro og orden

Styret har ikkje motteke klager på ro og orden i perioden. Styret minner om bruk av vaskemaskin og tørketrommel høyrast godt gjennom murveggene. Vis omsyn! Styret minner og om at dørene ut mot garasjane skal vere lukka og låst. Dei skal ikkje verte ståande opne.

4.3.3 Arbeidsmiljø og ytre miljø

Burettslaget har ingen tilsette. Det er ikkje meldt om skader/ulykker ved bruk av innleigd hjelp. Det er heller ikkje meldt om personskadar under dugnad.

Burettslaget vert drifta slik at det i minst mogleg grad ureiner ytre miljø. I bosrommet er det lagt til rette for kjeldesortering. BiR har boshenting kvar veke.

Burettslaget sin eigedom vert nytta til beite for sau. Ein bebuar driv med økologisk honningproduksjon. Det er planta epletre på eigedomen. På Finnestråi vert det drive økologisk hagebruk.

5. Bumiljø / dugnadsarbeid

5.1 Miljønemnda

Frå 01.01.23 vart tidlegare dugnadsutval og miljøutval slått saman til ei nemnd, Miljønemnda. Nemnda skal bidra til trivsel og eit godt og inkluderande bu- og nærmiljø gjennom å leggje til rette for aktivitet, deltaking og fellesskap. Nemnda har m.a. ansvar for :
å organisere dugnadsarbeid - å prioritere dugnadsoppgåver - å organisere sosiale tilstellingar - å leggje til rette for bruk av fellesareala - å syte for orden og reinhald i fellesareala - pynting, stell og beplanting av uteareala - utemøblar; setje ut-inn, vedlikehald og fornying - leikeplassen; tilsyn, vedlikehald og fornying – plenklypping - snørydding og strøing.

5.2 Dugnadsarbeid

Vår- og haustdugnad vart gjennomført som vanleg med kosting av garasjar, reingjering av fortau, rydding rundt blokkane og beskjæring av busker og tre. I 2023 vart det innført ordning med ein fast dugnadsdag i veka gjennom sommarhalvåret i tillegg til vår- og haustdugnaden. Oppmøtet på dei faste dugnadsdagane har vore varierende.

Utover de i ordinære rutinemessige dugnadsoppgåvene er m.a. dette utført på dugnad etter førre generalforsamling:

El-sykelbua ferdig innreidd og teke i bruk. Ny sandkasse på leikeplassen. Leikehuset er reingjort innvendig. Stor økt med utskifting av ljøsøyr i garasjane. Etter økta mangla det berre ljøs i 3 armatur. Desse er defekte og vil verte skifta ut med nye led-armatur.

Styret vedtok å setje opp dugnadsgodtgjersla frå 01.01.23 frå kr. 100,00 til kr. 130,00 per time. I 2023 vart det meldt inn 535 dugnadstimar fordelt på 24 personar.

5.3 Andre bumiljøtiltak

4 andelseigarar syter for at Burettslaget sitt flagg vert heist og firt kvar flaggdag.

Miljøutvalet har hatt ansvar for vask og orden i fellesareala under C-blokka. Utleige til arrangement og overnatting har teke seg opp etter pandemien. Arbeidsfolk som har vore innleigd av Burettslaget, har nytta fellesromma etter behov.

Miljøutvalet har stått for innkjøp og pynting av joletre og plantar. Miljøutvalet har teke diverse initiativ til meir bruk av fellesarealet. Det er montert nøkkelboks i kvar oppgang med nøkkel til fellesareala, slik at alle bebuarar kan låse seg inn og nytte fellesarealet til ulike aktivitetar. Det er kjøpt inn ei bokhylle til utlån av bøker. Her er ergometersykel for dei som vil trimme. Burettslaget har og eit bordtennisbord til disposisjon. Her er piano som kan nyttast i spesielle høve. På kjøkenet står ei takke som kan nyttast til baking av lefser og flatbrød.

Finne Burettslag: Styret si driftsmelding for perioden april 2023 – april 2024

Miljønemnda organiserte epleplukking rundt månadsskiftet sept./okt. Dei som var med på innhaustinga fekk høve til å ta med seg eple heim i tillegg til ein flaske eller to med eigenprodusert epleaft, som vart pressa i etterkant av Torleif Øystese.

Miljønemnda står for servering av mat og drikke m.a. ved avslutninga av kvar vår- og haustdugnad, generalforsamlingar og adventsamlingar. Til Adventsamlinga i 2023 møtte 25 bebuarar opp. Dei koste seg med god jolemat og drikke og ikkje minst med god underhaldning; song og musikk ved Berit Opheim og Bjørnar Kaldefoss Tveite, allsong og Quiz.

6. Burettslaget sine eigedomar og forsikringar.

Styret meiner at vedlikehaldet som er gjennomført fram til no er tilstrekkeleg for å oppretthalde verdien på bygga. Burettslaget fekk utarbeidd ei tilstandsvurdering og vedlikehaldsplan i 2022 som syner at det no er behov for å gjennomføre fleire store vedlikehaldsprosjekt for å hindre skader og for å oppretthalde/auke verdien på bygga.

Styret meiner at den reelle verdien av eigedomen er høgare enn den bokførte verdien (kr. 12.856.472 per 31.12.23).

Burettslaget sine eigedomar er fullverdiforsikra med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringa gjeld og for bygningsmessige investeringar i leilegheitene påkosta av eigarane, samt skade på vindauge og sanitærposelen. Forsikringa omfattar ikkje innbu og lausøyre. Om ein andelseigar vil nytte burettslaget si forsikring, må ho/han snarast mogleg ta kontakt med styreleiar, slik at skademelding kan bli sendt til forsikringsselskapet.

Finne Burettslag har hatt høvesvis mange forsikringssaker seinare år, noko som delvis har samanheng med ein eldre bygningsmasse med eit stort vedlikehaldsetterslep. Omfanget av forsikringssaker har konsekvensar for forsikringspremien Burettslaget betaler. Premien har auka sterkt seinare år. For 2024 er premien kr. 377.417. I 2022 vurderte styret tilbod frå andre forsikringsselskap, men konkluderte med at tilbodet frå Gjensidige var konkurransedyktig.

7. Økonomi

BOB BBL er Burettslaget sin forretningsfører. Burettslaget sin revisor er KPMG AS.

7.1 Felleskostnader/«Husleige»

Styret vedtok i novembermøtet 2022 å auke felleskostnadene etter brøk med 4,0% frå 01.01.23.

Felleskostnader som er lik for alle andelar, vart samstundes endra slik:

Betalinga for felles straum opp med kr. 55, tv/internett opp med kr. 20, dugnad opp med kr. 12, gangvask ned med kr. 46 per måned i høve til 2022. (Det vart budsjettert med høge reinhaldskostnader i 2022 pga. boning av alt fellesareal.) Gjennomsnittleg «husleige» per andel per måned utgjorde kr. 4.413 i 2023 mot kr. 4.226 i 2022.

Styret har i gf-sak 10/23 skissert ein tentativ opptrappingsplan for felleskostnadene. Styret meiner at ein stegvis planlagt opptrapping av fellesutgiftene er ein god strategi av to grunnar:

- Ein unngår brå hopp i husleiga.
- Ein byggjer opp eigenkapital som kan nyttast til å finansiere dei framtidige store vedlikehaldsprojekta Finne Burettslag står føre.

7.2 Kommenterarar til årsrekneskapen for 2023

Årsrekneskapen for 2023 vart gjort opp med eit positiv driftsresultat på kr. 765.060. Dette var kr. 86.760 betre enn budsjettert. Burettslaget nytta kr. 193.815 til vedlikehald i 2023, som var kr. 306.185 mindre enn budsjettert. Det er ikkje større avvik på andre budsjettpostar.

Finne Burettslag: Styret si driftsmelding for perioden april 2023 – april 2024

7.3 Endring i disponible midlar 2023

Disponible midlar (sum omløpsmidlar – sum kortsiktig gjeld) endra seg positivt i perioden med kr. 945.639. Burettslaget hadde per 31. desember 2023 bokførte disponible midlar kr. 2.472.814. Bokført eigenkapital utgjorde kr. 12.570.487.

7.4 Endringar etter at årsrekneskapen vart avslutta

Det har ikkje funne stad vesentlege endringar, som påverkar årsrekneskapen, etter at rekneskapsåret 2023 vart avslutta

7.5 Grunnlag for vidare drift

Styret stadfestar at vidare drift av burettslaget er lagd til grunn ved utarbeiding av årsrekneskapen. Det er ingenting som tilseier at burettslaget ikkje skal/kan halde fram i si noverande form.

8. Saker som må følgjast opp i 2024 - 25

- Vidareføre arbeidet med planlagde utbetringstiltak på verandaene.
- Arbeide vidare med prioritering og planlegging av større vedlikehaldsprosjekt.
- Oppmerking og tilgjenge til stoppekraner i bodareala.
- Tiltak for å hindre ispropp i avløpsrøyra frå verandaene, jf skadesaker i vinteren 2023-24.

9. Sluttord

Finne Burettslag er ein god og trygg plass å bu, slik ynskjer me det også skal vere i framtida.

Styret vil takke bebuarar og vår forretningsfører BOB for godt samarbeid.

Styret ønskjer det nye styret og alle tillitsvalde lukke til med arbeidet framover.

Finne burettslag den 09.04.24

Ingrid Brandseth
styremedlem

Alexander Tøgersen
styremedlem

Gro Sølvberg
styremedlem

Jorunn Nå
styrenestleiar

Rolf Abrahamsen
styreleiar

Finne Burettslag 2023

Resultatregnskap 2023

Finne Burettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
	3 812 811	3 664 200	3 814 000	4 265 000
2				
3	1 000	5 600	4 000	1 504 000
	3 813 811	3 669 800	3 818 000	5 769 000
Driftskostnader				
	8 071	216	0	0
4				
	65 000	45 000	24 300	74 000
	231 000	180 000	157 000	198 000
5				
	9 000	7 442	8 000	19 500
6				
	41 762	30 867	25 000	30 000
	121 176	117 306	117 500	126 621
7				
	177 335	216 069	200 000	200 000
	653 001	594 624	600 000	700 000
	977 683	999 434	924 300	986 300
8				
	20 556	19 401	19 000	30 000
9				
	193 815	870 373	500 000	500 000
10				
	0	3 137 761	0	12 800 000
	157 057	149 207	147 600	154 900
	13 500	13 375	13 400	14 500
	16 913	64 800	50 000	50 000
	21 600	21 600	21 600	21 600
	337 478	312 323	328 000	378 000
	3 803	3 651	4 000	4 000
	3 048 751	6 783 449	3 139 700	16 287 421
	765 060	-3 113 649	678 300	-10 518 421
Driftsresultat				
Finansinntekter og -kostnader				
	71 541	22 392	20 000	20 000
	34 438	33 644	33 000	33 000
	105 979	56 036	53 000	53 000
	0	0	0	250 000
	0	4	0	0
	0	4	0	250 000
	105 979	56 032	53 000	-197 000
	871 038	-3 057 617	731 300	-10 715 421
Resultat				
	871 038	-3 057 617	0	0
	871 038	-3 057 617	0	0

Balanse pr. 31.12.2023

Finne Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	12 352 348	12 352 348
Tomt	11, 12	300 000	300 000
Andre driftsmidler	7	204 125	278 726
Sum varige driftsmidler		12 856 472	12 931 073
Sum anleggsmidler		12 856 472	12 931 073
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		378 390	337 478
Andre fordringer		18 528	20 546
Sum fordringer		396 918	358 024
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 861 667	2 057 928
Skattetrekk		20 734	11 387
Sum bankinnsk. og kontanter		2 882 401	2 069 315
Sum omløpsmidler		3 279 319	2 427 340
SUM EIENDELER		16 135 792	15 358 413

Balanserapport 2023 for Finne Burettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Finne Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 200	7 200
Innskutt egenkapital		480 000	480 000
Sum innskutt egenkapital		487 200	487 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 083 287	11 212 248
Sum opptjent egenkapital		12 083 287	11 212 248
SUM EGENKAPITAL		12 570 487	11 699 448
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Borettssinnskudd	12	2 758 800	2 758 800
Sum langsiktig gjeld		2 758 800	2 758 800
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		19 079	20 493
Leverandørgjeld		403 158	384 000
Skyldige off. myndigheter		55 136	36 240
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		188 875	145 000
Annen kortsiktig gjeld		140 257	314 432
Sum kortsiktig gjeld		806 505	900 165
SUM GJELD		3 565 305	3 658 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 135 792	15 358 413

Bergen,
Styret for Finne BurettslagRolf Abrahamsen
Styrets lederIngrid Brandseth
StyremedlemAlexander Tøgersen
StyremedlemGro Sølvsberg
StyremedlemJorunn Nå
Nestleder

Balanserapport 2023 for Finne Burettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	2 944 116	2 830 416	2 943 000	3 356 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	60 480	50 112	60 000	78 000
3816 Kabel-TV	466 560	449 280	466 000	479 000
3820 Elektrisk anlegg	199 584	152 064	200 000	200 000
3825 Leieinntekter EI-bil	12 471	12 984	15 000	15 000
3848 Gangvask	129 600	169 344	130 000	137 000
Sum felleskostnader	3 812 811	3 664 200	3 814 000	4 265 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846 Utleie av felleslokale	1 000	5 600	0	0
3885 Andre inntekter	0	0	4 000	1 504 000
Sum andre inntekter	1 000	5 600	4 000	1 504 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,01

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	188 000	145 000	157 000	198 000
5331 Avsetning styrehonorar	43 000	35 000	0	0
Sum styrehonorar	231 000	180 000	157 000	198 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360 Andre honorarer	9 000	7 400	0	10 000
5390 Honorar andre utvalg	0	42	8 000	9 500
Sum andre honorar	9 000	7 442	8 000	19 500

Note 7 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Brannutstyr	Sykkelstativ	Parkeringsplass
Anskaffelseskost pr.01.01	33 790	75 882	15 320	526 963
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 790	75 882	15 320	526 963
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 790	75 882	15 320	526 963
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2009	2012	2007
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Fiberkabel	Sykkelstativ	Postkasser (2017)	Ladestasjoner EL-bil
Anskaffelseskost pr.01.01	104 400	79 953	147 045	513 006
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	104 400	79 953	147 045	513 006
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	14 704	102 601
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	104 400	79 953	88 227	410 405
Bokført verdi pr.31.12	0	0	58 818	102 601
Anskaffelsesår	2015	2016	2017	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	4	1

	Sykelstativ	Sykelstativ II
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0
Årets tilgang	22 950	23 625
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 950	23 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 295	1 575
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	2 295	1 575
Bokført verdi pr.31.12	20 655	22 050
Anskaffelsesår	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5902 Gaver til styremedlemmer	1 100	0	1 000	1 000
6300 Møtekostnader	2 850	2 335	3 000	3 000
6325 Renovasjon	266 748	251 495	263 000	273 000
6326 Snømåking og brøyting	413	0	0	0
6335 Containerleie/ -tømming	11 927	19 280	15 000	18 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	3 136	195	1 000	1 000
6360 Renhold og matteleie	134 802	201 309	130 000	137 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	4 000	4 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	0	1 304	0	0
6374 Ventilasjon	31 141	34 598	16 000	25 000
6375 TV/Bredbånd	463 424	437 607	450 000	479 000
6377 Vakthold	13 350	23 213	14 000	14 000
6390 Andre driftskostnader	485	370	0	0
6630 Egenandel ved skade	20 000	0	0	0
6800 Kontorkostnader	9 226	6 187	6 000	10 000
6860 Kursutgifter	0	0	2 000	2 000
6906 Internett/bredbånd	15 576	14 376	14 300	14 300
6940 Porto	0	0	1 000	1 000
7000 Drivstoff	1 374	1 254	1 000	1 000
7060 Bompenger , parkering	10	162	0	0
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	700	1 428	3 000	3 000
7740 Øreavrunding	0	0	0	0
7779 Andre gebyr	70	35	0	0
7782 Kostnader bomiljø	1 353	4 287	0	0
Sum driftskostnader	977 683	999 434	924 300	986 300

Finne Burettslag

Org.nr 853 359 882

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 IT utstyr	5 135	0	1 000	12 000
6502 Brannvernustyr	3 656	3 656	0	0
6503 Annet driftsmateriell	3 074	557	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 292	2 817	5 000	5 000
6510 Verktøy og redskap	3 256	3 189	5 000	5 000
6540 Inventar	457	528	3 000	3 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	1 688	8 653	3 000	3 000
6553 Abonnement og lisenser	1 998	0	2 000	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	20 556	19 401	19 000	30 000

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	75 565	364 498	0	0
6602 Vedlikehold rør og sanitær	37 800	195 973	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	1 068	72 678	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	45 730	86 459	0	0
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	93 479	0	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	17 138	0	0
6614 Vedlikehold maling	0	147	0	0
6616 Vedlikehold tak	21 000	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	12 653	0	0	0
6670 Utgifter leiligheter	0	40 000	0	0
6690 Vedlikehold	0	0	500 000	500 000
Sum vedlikehold	193 815	870 373	500 000	500 000

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

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Tomter/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	12 352 347	300 000
Anskaffelseskost pr.31.12	12 352 347	300 000
Bokført verdi pr.31.12	12 352 347	300 000
Anskaffelsesår	1977	1977

Finne Burettslag

Org.nr 853 359 882

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	2 758 800	2 758 800
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	12 652 348	12 652 348

Note 13 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	1 527 175	4 467 486
Periodens resultat	871 038	-3 057 617
Årets avskrivninger	121 176	117 306
Årets investeringer	-46 575	0
Endring i disponible midler	945 639	-2 940 311
Disponible midler 31.12.	2 472 814	1 527 175

Finne Burettslag

Org.nr 853 359 882

Dokumentet er elektronisk signert

0081-Årsoppgjør...

Name Date
Abrahamsen, Rolf 2024-03-20

Identification

 Abrahamsen, Rolf

Name Date
Brandseth, Ingrid 2024-03-13

Identification

 Brandseth, Ingrid

Name Date
Nå, Jorunn 2024-03-19

Identification

 Nå, Jorunn

Name Date
Sølvberg, Gro 2024-03-20

Identification

 Sølvberg, Gro

Name Date
Tøgersen, Alexander 2024-04-19

Identification

 Tøgersen, Alexander


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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



opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 Finne Burettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finne Burettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Offices in:

© 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

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Årendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: BOTPS-0VOHE-D3HJY-W1BGM-TEDPY-Y7BFO

Penneo document key: BOTPS-0VOHE-D3HJY-W1BGM-TEDPY-Y7BFO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-23 17:55:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 80TFS-0VOHE-D3HJY-W1BGM-TEDPY-Y7BFO

Boligselskaps navn	81	FINNE BURETTSLAG (0081)
Budsjett år	2024	

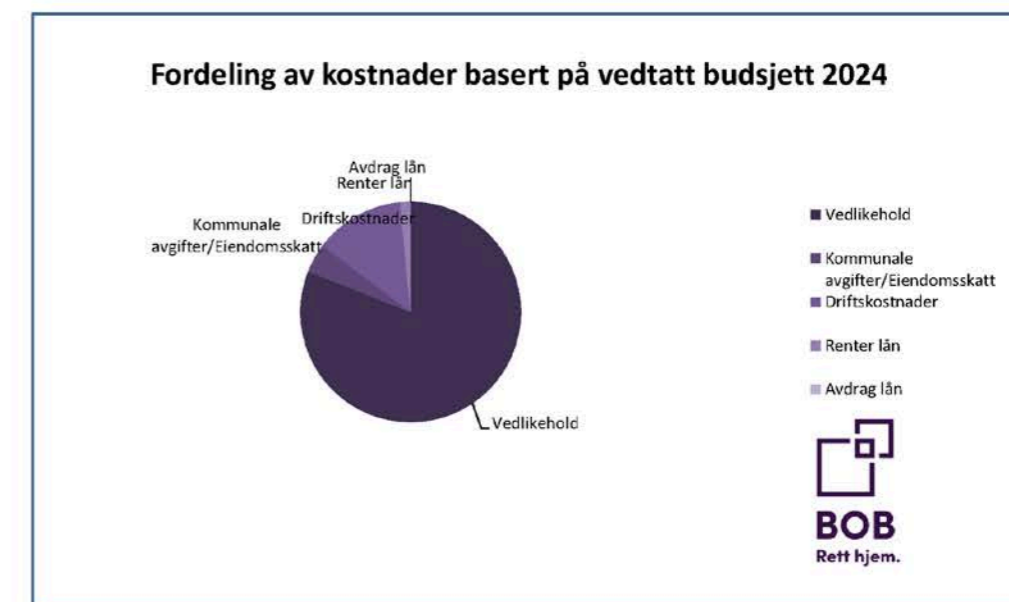
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	13 300 000	94 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	700 000	5 %
Driftskostnader	2 160 800	15 %
Renter lån	250 000	2 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-2 288 800	-16 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert låneopptak	14 122 000	100 %

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

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

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

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2023

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hangursvegen 38
5704 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Heine Ystanes Osmo

Telefon: 922 65 248
E-post: heine.ystanes.osmo@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave 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