

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig /

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 3 801 240,-
Felleskostn.: Kr 4 905,-
Selger: Sivert Fenne

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 101/116 kvm
Tomtstr.: 11486 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 85
Andelsnr.: 64
Oppdragsnr.: 1507240071

Flott 4-roms leilighet med gjennomgående god standard | Lyse og lekre overflater | Balkong | P-plass i garasje!

Aktiv Voss har gleden av å presentere Koglehaugen 9. En lys og lekker 4-romsleilighet i et veletablert borettslag på Skulestadmo.

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje. Det første som møter deg er en lys entre. Fra entreen har du adkomst på 3 romslige soverom på 11, 7 og 13 kvm. Det er også langs gangen du finner baderommet samt toalett. Videre inn i leiligheten har du en stor og luftig stue. Stuen har lyse preg og nytt laminatgulv. Stuen kan enkelt deles inn i ulike soner til tv titting, spisestue eller lesestue. Fra stuen har du videre adkomst på en overbygget balkong og kjøkken. Kjøkkeninnredningen ble oppgradert av tidligere eier. Av integrerte hvitevarer har du på kjøkkenet mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Det er 1 stk p-plass i byggets kjeller.

Velkommen!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	30
Om eiendommen	34
Nabolagsprofil	47
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Forbrukerinformasjon	132
Budskjema	133

Velkommen inn!

Romslig entré med plass til yttertøy og sko.









Overbygget balkong på ca. 13 kvm.





Romslig kjøkken med integrerte
hvitvarer.





Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og romslig skyvedørgarderobe.





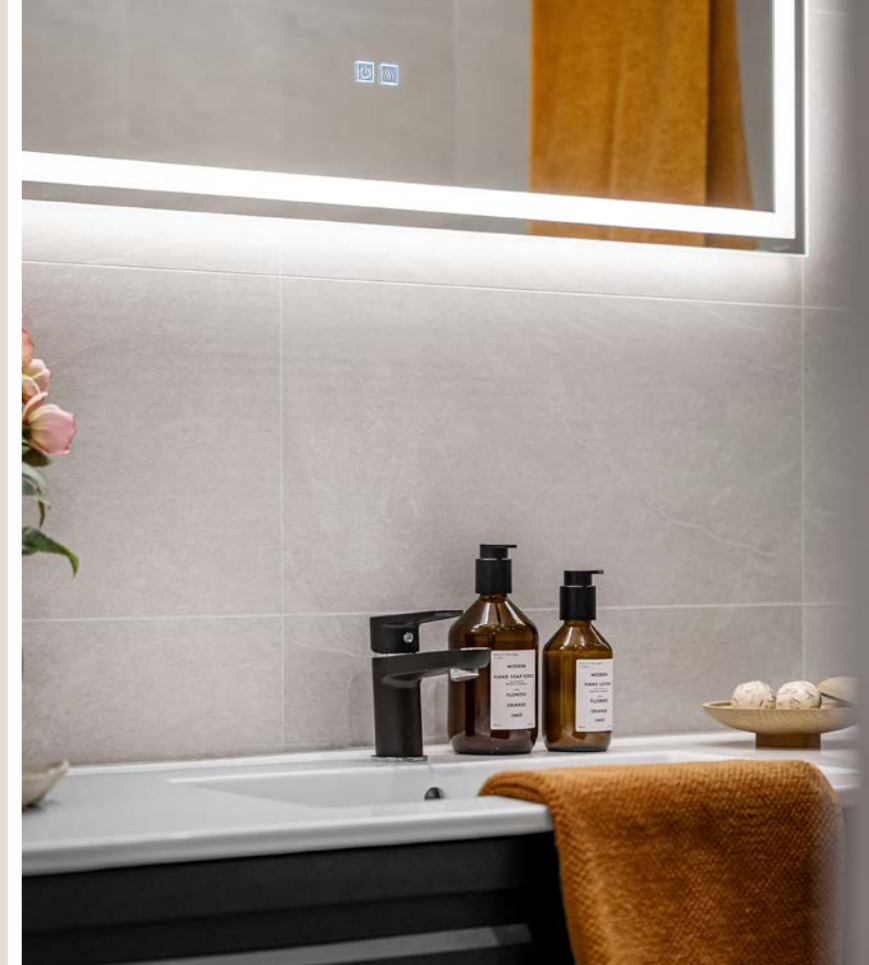


Soverom 3 har plass til seng, garderobe og skrivebord.



Badet har fliser og varmekabler i gulv og baderomsplater på vegg.

Bad



Toalettrom vegg i vegg med badet.





Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Rommet finner du like innenfor kjøkkenet.



Bod innenfor vaskerom.



Det er 1 stk. p-plass i byggets
garasjekjeller, tilhørende leiligheten

Plantegning

3. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Notater

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 116 m²

TBA: 13 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje 3. etasje

BRA-i: 101 m² Soverom 1 (11,1kvm), soverom 2 (7,4kvm), soverom 3 (13,7kvm), bad (3,5kvm), toalett (1,2kvm), gang (7,4kvm), stue (32,9kvm), kjøkken (10,1kvm), vaskerom (5,3kvm), bod (3,7kvm).

4. etasje

BRA-e: 4 m² Bod på loft - 4,1kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Balkong mot øst er målt til ca. 13kvm.

Garasjekjeller

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m² Parkering i garasjekjeller - 11,1kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Leiligheten disponerer en bod på loft: Bod er målt til 4,1kvm. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bod tilhører andelen/leiligheten. Takstmann vurderer uansett boder til BRA-e i arealoppsettet, da andelseier disponerer boden på

befaringstidspunktet.

Parkering i garasjekjeller: 2,13m x 5,25m. Ca.

11,2kvm. Ca. 2,00 meter innkøringshøyde. Det er

ikke fremlagt dokumentasjon på at parkeringen tilhører andelen/leiligheten. Takstmann vurderer

uansett garasje til BRA-e i arealoppsettet, da

andelseier disponerer garasje på

befaringstidspunktet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11486 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opplyst til å være 11 486kvm fordelt på to

teiger. Tomtestørrelsen 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 plassert i skrående terreng.

Tomten er opparbeidet med gangstier, kjøreveier og

parkering.

Lett beplanting med busker, trær og plen rundt

byggene.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort

vei til matbutikker og skoler. Om du er en som

ønsker en bolig med fine naturomgivelser passer

dette perfekt for deg. I nærheten er det flere

fellesområder som fotballplasser, Voss Active,

lekeplasser og Voss resort.

Fra eiendommen har du flere fine tur- og

rekreasjonsmuligheter. Fra leiligheten kan du gå ned

til Voss Active, over broen og videre inn rundt

Lundarvatnet. For de tøffeste er det også en

mulighet til å ta seg en deilig dukkert ved

Lundarvatnet. Om du ønsker en mer utfordrende

tursti, følger du veien opp til Voss resort og

Bavallen. Herfra er det sommerstid fine turstier

oppover i skianlegget og opp til Voss Gondol eller

videre til Lønahorgi. Turen helt til topps kan være

noe krevende, men du blir til gjengjeld belønnet med

en flott utsikt på toppen!

Skulestadmo kan by på tre ulike matbutikker med

kort avstand fra eiendommen. På både Coop, Rema

1000 og Kiwi har du et rikt utvalg med alt du måtte

trengte. Er du på farten og ikke rekker å lage

middagen selv er det kort vei til YX Skulestadmo

hvor du har et rikt utvalg av take-away muligheter.

Har du et behov for å dra til sentrum er det både

gang- og sykkelvei hele veien, samt busstopp to

minutter fra eiendommen. Her finner du alt du skal

trengte av klesforretninger, sportsforretninger,

bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og

vinmonopol. I tillegg består Vangen av et

kjøpesenter, flere koselige kaféer og restauranter

som tilbyr god mat- og drikke i hyggelige

omgivelser.

Fra eiendommen er det ca. en 10 minutters gange til

Skulestad skole og Skulestad barnehage. På skolen

er det er omlagt 150 elever og 25 tilsette. I

tilknytning til skolen er det flere fotballbaner og

lekeapparater som gleder barna året rundt. Skolen

har også en attraktiv sykkelbane som er svært

populær. Skulestad barnehage har 78

barnehageplasser og 28 tilsette. Den består av fire

avdelinger som er delt opp ut i fra alder. Her har de

Nøtteliten, Klatremus, Blåmann og Bukkane bruse.

Idrettslaget i skulestadmoen heter Ørnar IL.

Hovedaktivitetene til idrettslaget er fotball, langrenn

og alpint, samt har de en rekke arrangementer året

rundt i alle aldersgrupper.

I Skulestadmoen er det lett å komme seg til Voss

Resort. På vinterstid tilbyr de 40 kilometer

preparerte alpintløyper, 18 km preparerte

langrennsløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og et

nydelig terreng med gode off-piste muligheter.

Uansett skiferdigheter er dette en flott plass for deg.

På sommerstid er Bavallen en nydelig plass en kan

gå tur i. Her finner du både utfordrende og lettere

familieturer en kan nyte sammen, eller kjekke

joggeturer. Året rundt er Hangurstoppen restaurant

åpen med hyggelige omgivelser, utsikt og god mat.

Her holdes det flere arrangementer som afterski på

vinteren, eller nyttårsfeiring. I fra restauranten

kommer Voss Gondol opp. Gondolbanen kan frakte

deg ned til Vossevangen der det også mulig å

oppbevare skiutstyr. Dette er også en kjekk

turistattraksjon som en ikke går lei av.

En perfekt beliggenhet for deg som ønsker en enkel

hverdag med kort vei til at du behøver og mer.

Velkommen til Skulestadmo, en trygg plass for alle!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommens boligmasse består i hovedsak av

blokkbebyggelse 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 steniplater 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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet baderomsplater. Membran og tettesjikt forrige eier. Står Stangeland rørlegger i gammelt prospekt.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mulighet for å koble opp i garasje og tilgjengelig lader ute.

Innhold

Leiligheten inneholder 3 soverom, bad, toalettrom, gang, stue, kjøkken, vaskerom og 2 boder (en intern og en ekstern).

Det er i tillegg parkeringsplass i garasje.

Standard

Leiligheten ligger i 3.etasje. Det er av nåværende

eier oppgradert med malte overflater i moderne farger og et flott 1-stavs laminatgulv.

Når du entrer leiligheten kommer du inn til et entré/gangareal med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Fra entréen har du adkomst til stuen. Stuen er av god størrelse og har lyse og moderne farger. Stuen er på ca. 32 kvm med plass til å innrede med flere soner som sofagruppe, tv-benk og spisebord hvor du får plass til familie og venner. Fra stuen er det utgang til overbygget balkong på ca. 13 kvm. Her får du plass til å innrede med utemøbler og grill.

Kjøkkenet følger samme lyse preg som resten av leiligheten. Her har du godt med skap- og benkeplass. Av integrerte hvitevarer har du oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, platetopp og stekeovn. Det kan i tillegg innredes med et mindre spisebord ved vinduet. Videre inn fra kjøkkenet har du vaskerom med opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask. Like innenfor vaskerommet har du leilighetens innvendige bod.

Soverommene i leiligheten er av god størrelse. Soverommene måler hhv. 13, 7 og 11 kvm. Alle rommene har god plass til seng og garderobeløsning. På hovedsoverommet er det en romslig skyvedørsgarderobe.

Baderommet er fra 2012. Her har du baderomsplater på vegg og fliser i gulv med underlagte varmekabler. Rommet er utstyrt med et flott baderomsmøbel og dusjnise. Vegg i vegg med badet har du et separat toalettrom.

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:

1.1.2 Bad - Overflate gulv:

Overflate gulv er vurdert til TG2 grunnet manglende dokumentasjon på høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel.

1.1.3 Bad - Membran, tettesjikt og sluk:

Badet blir vurdert til TG2 grunnet alder og manglende dokumentasjon. En konsekvens av dokumentasjonsmangel kan være at arbeidet er utført av bedrifter/personer uten kunnskap, eller at produktet som er nyttet ikke er godkjente. En forkortet levetid kan være en konsekvens dersom oppbyggingen er feil. Keramiske fliser på membran har en forventet levetid på 10-20 år. Tettesjikt/membran fra 2012 har en usikker gjenværende rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som en risikokonstruksjon. lekkasje til andre bygningsdeler kan være en konsekvens av funnene som er gjort.

1.2.1 Vaskerom - Overflate vegger og himling:

Med bakgrunn i generell elde og slitasje blir overflate tak og vegg vurdert til TG2. Konsekvens kan være utvikling av slitasje og utettheter i overflate.

1.2.2 Vaskerom - Overflate gulv:

Overflate gulv blir vurdert til TG2 grunnet elde og slitasje. Over tid vil belegget bli slitt og kan slå sprekker som igjen kan gi potensielle lekkasjer.

1.2.3 Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk:

Membran/tettesjikt blir vurdert til TG2 med bakgrunn i elde og slitasje. Samt manglende

dokumentasjon.

Slitasje over tid kan gi utettheter i tettesjikt som kan gi fuktskade ved eventuelle lekkasjer fra utstyr på vaskerom.

3.1 Andre rom:

Andre rom blir vurdert til TG2 grunnet ujevnheter, skjevheter og retningsavvik på etasjeskille.

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.

6.1 WC g 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 eventuell lekkasje utelukkes. Konsekvens ved lekkasje i rør er vannskader i leilighet og tilstøtende leiligheter.

6.2 Varmtvannsbereder:

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

6.3 Ventilasjon:

Bygningsdelen blir vurdert til TG2 på grunn av manglende luftespalter mellom rom. Dette stenger for luftsirkulasjon mellom rom. I tillegg er det observert ventiler i vinduskarmer. Dette forstyrrer det balanserte anlegget, og fører til unødvendig varmetap. Ventiler i vinduer bør derfor holdes lukket. Utbedring av luftespalter mellom rom er å anbefale.

Forhold som har fått TG3:

Det er ingen forhold ved eiendommen som har fått tilstandsgrad 3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om utførte oppgraderinger mellom 2020-2024.

- Nye baderomsplater på vegg (ellers er badet nytt i ca. 2012).

- Nytt laminatgulv i rom.

- Ny ventilator på kjøkken.

- Nytt dekke på terrasse.

- Kjøkken innredning er skiftet av tidl. eier.

Parkering

Hjemmelshaver opplyser om at parkeringsplass nr. 64 i garasjelegget følger leiligheten.

Noen av beboerne har garasje plass, øvrige har parkerings- plass. Det er 57 garasjeplasser som er tilknyttet andeler. Det er ca. 50 utendørs parkeringsplasser med fri parkering. Det kreves ikke inn garasjeleie eller parkeringsleie, men det kreves

inn leie for lade plass el bil.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

57697059

Radonmåling

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

Diverse

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

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming:

- Varmekabler på bad.

- Elektrisk oppvarming (panelovner ol.).

Info strømforbruk

Hjemmelshaver opplyser at strømforbruk i 2023 var på 10.257 kWh

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 3 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 804 069

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 055 461

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

utredelse av driftskostander.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4905

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld i borettslaget per d.d.

Andel fellesformue

Kr 22 671

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Motræet Borettslag

Organisasjonsnummer

953218852

Andelsnummer

64

Om borettslaget

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

Borettslaget ligger i Voss Kommune og har forretningskontor i Bergen Kommune.

Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Borettslaget består av i alt 78 andeler.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet fra 2023 er gjort opp med et negativt resultat stort Kr. 70.577:

Driftsinntekter stort Kr. 3.704.972,-.

Driftskostnader stort Kr. 3.844.984,-.

Driftsresultat stort Kr. -140.012,-.

Finansinntekter og- kostnader stort Kr. 69.435,-.

Resultat stort Kr. -70.577,-.

Borettslaget har pr. 31.12.2023 disponible midler på kr. 1.176.368,-.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnadsarbeid kan i henhold til vedtektene være arbeid som:

- Opparbeiding av grøntareal, utomhusanlegg, fellesrom o.l.

- Vedlikehold av samme anlegg.

- Organisering av bomiljøtiltak.

Se vedtektene for nærmere utredelse.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 85 i Voss kommune. Andelsnr. 64 i Motræet Borettslag med orgnr. 953218852

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/54/85:

07.03.1984 - Dokumentnr: 576 - Bestemmelse om gjerde

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

Med flere bestemmelser

23.02.1984 - Dokumentnr: 450 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:54 Bnr:55

01.01.2020 - Dokumentnr: 970327 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1235 Gnr:54 Bnr:85

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for blokk 2 - husvære i 1, 2 og 3 høyde - 1, 2 og 3 oppgang regnet fra sør datert 04.03.1985. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Før

ferdigattest blir utskrevet - medregnet 4 oppgang mot nord - skal også parkeringsplassene være opparbeidet i samsvar med planen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
04.03.1985.

Vei, vann og avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.

Det er kommunal vei til eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til - Blokkbosettelse - Område for boliger med 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 723 kvm
KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 11 486 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Id 123587014
Navn Gjerde - skulstad
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.03.1988
Delarealer
Delareal 245 kvm

Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 4 019 kvm
Formål Blokkbebyggelse
Felt navn B7
Delareal 7 218 kvm
Formål Blokkbebyggelse
Felt navn B6

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.

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse 3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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))

1 240 (Omkostninger totalt)
8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 801 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 808 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 811 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% 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: 130 190

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

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Voss AS, Skulegata 2
5700 Voss

Nabolagsprofil

Koglehaugen 9 - Nabolaget Skulestadmarka/Borstrondi - vurdert av 29 lokalkjente

Tlf: 481 95 495

Salgsoppgavedato
11.12.2024

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Motræet sør Linje 950, 964	2 min 0.1 km
Gjerdåker stasjon Linje R40	7 min 4 km
Bergen Flesland	1 t 41 min

Skoler

Skulestad skule (1-7 kl.) 177 elever, 11 klasser	10 min 0.7 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	7 min 3.7 km
Voss vidaregåande skule	9 min
Voss gymnas 370 elever	8 min 4 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Skulestadmo	8 min
Recharge YX Skulestadmo	9 min

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

Sitat fra en lokalkjent

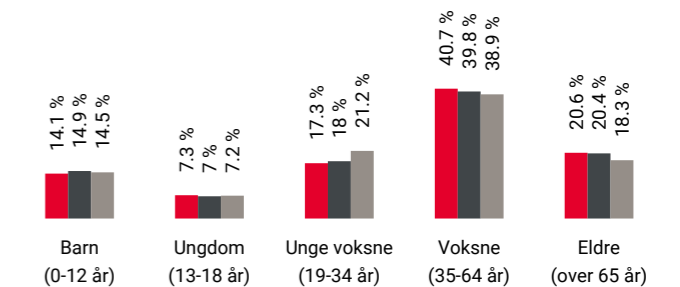


Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 0.8 km
Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	4 min 2.6 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	5 min 3 km

Dagligvare


Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	9 min 0.6 km
Kiwi Skulestadmo Søndagsåpent	12 min 0.9 km


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

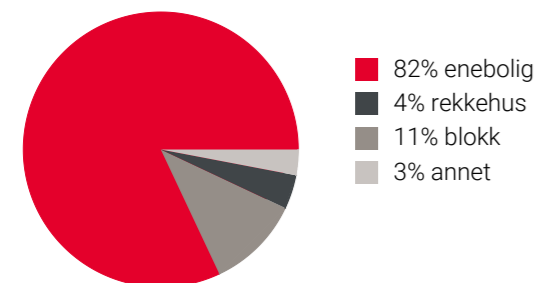
 Støynivået
Lite støynivå 84/100

 Gateparkering
Lett 78/100

Sport

-  Nye Voss videregående skule idretts... 8 min 
Aktivitetshall 0.6 km
-  Skulestad skule 11 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  SKY Fitness Voss 6 min 
-  MOVA Vangsgata 6 min 

Boligmasse



«Veldig mange barnefamilier»

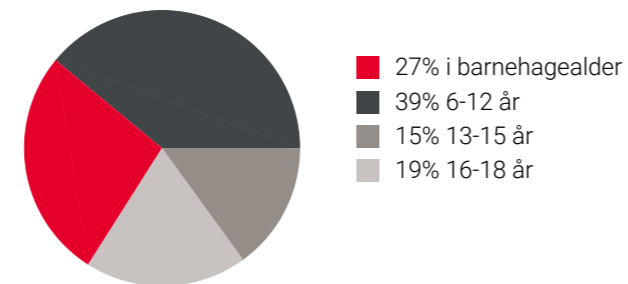
Sitat fra en lokalkjent



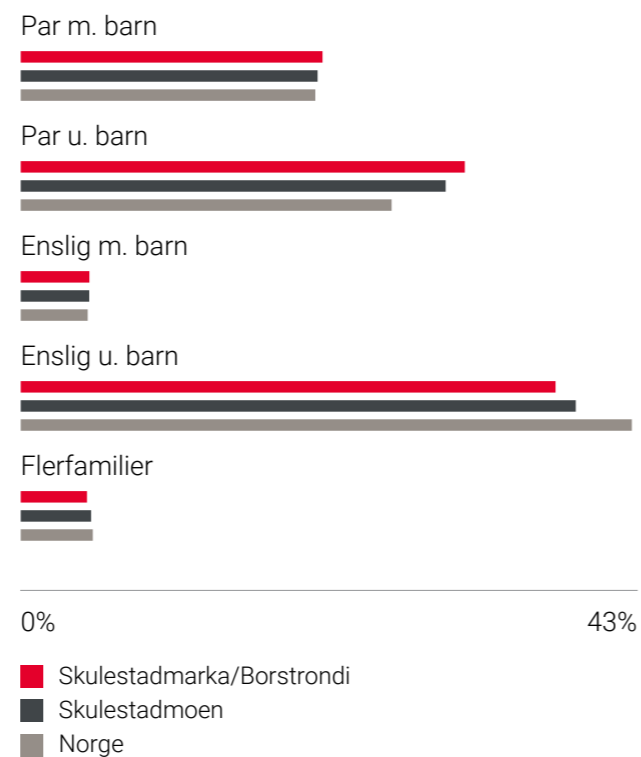
Varer/Tjenester

-  Vangen - Voss handelssentrum 6 min 
-  Apotek 1 Voss 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

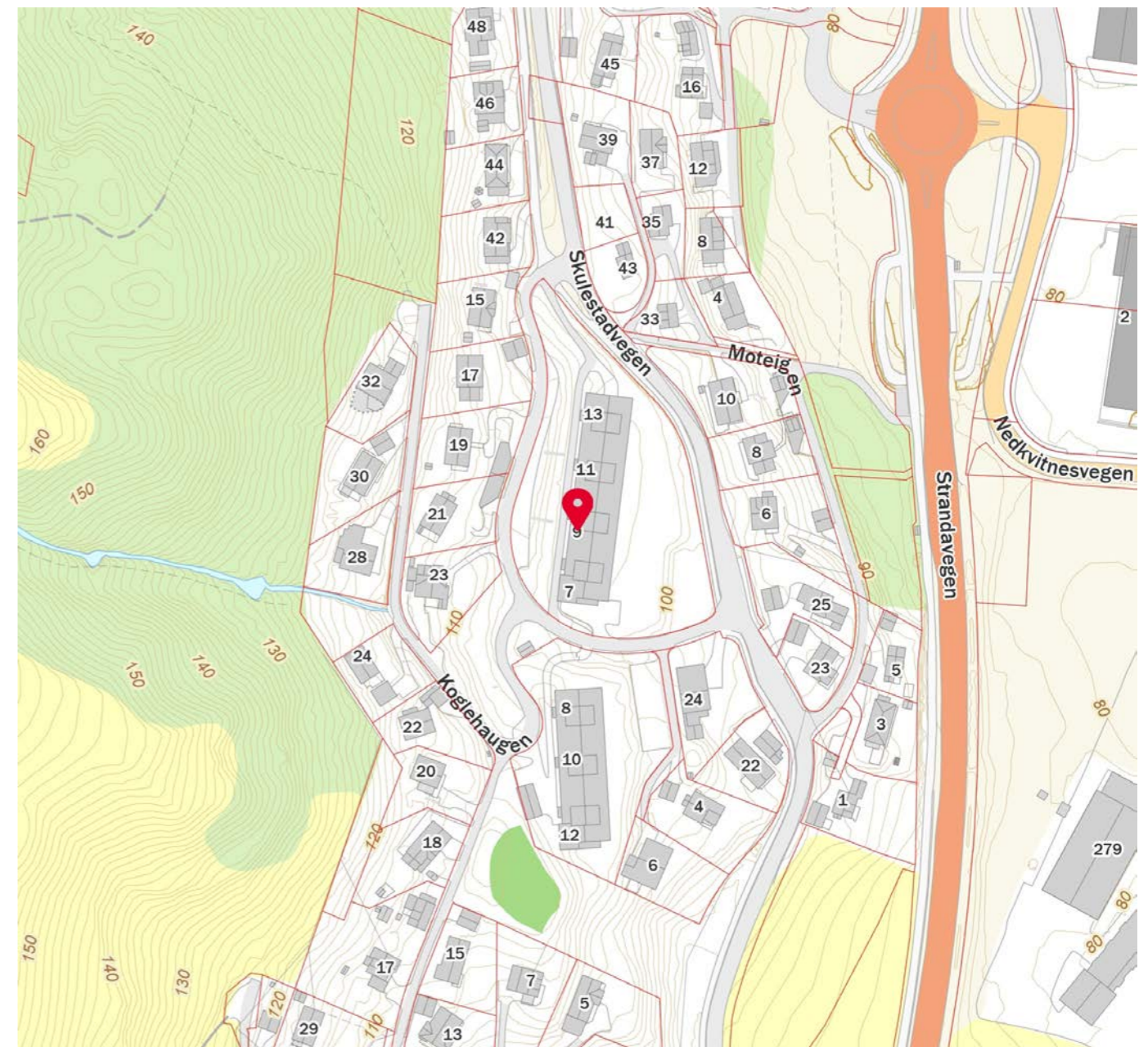
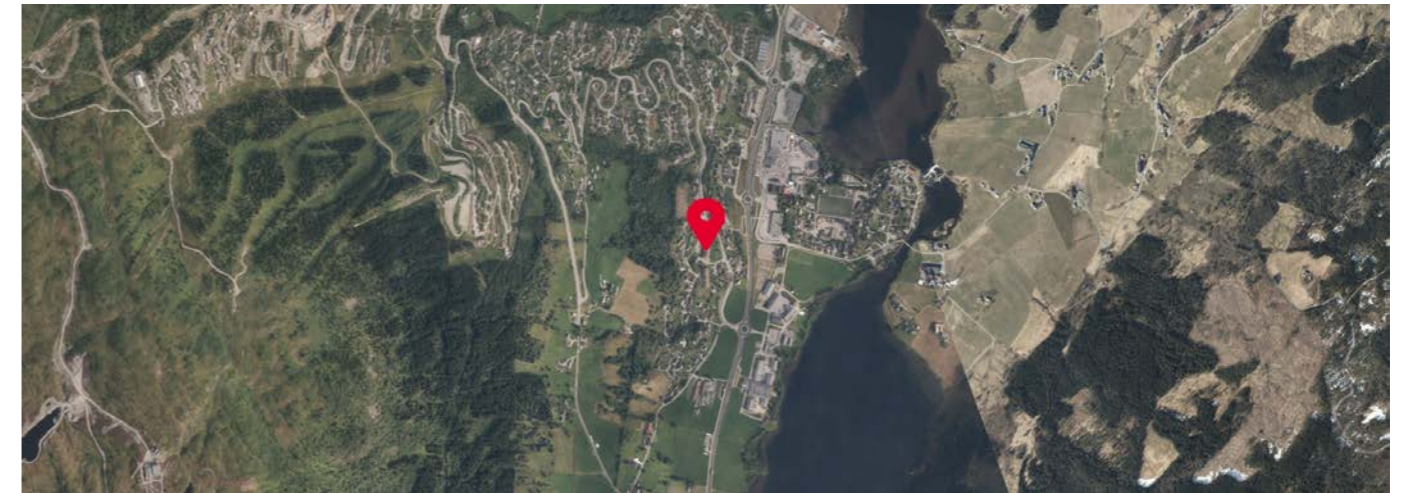


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Leilegheit i burettslag (i blokk)
Koglehaugen 9
5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 07/11/2024

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:54, Bnr: 85
Hjemmelshaver:	Sivert Fenne
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	64
Byggeår:	1984 (opplyst i tidlg. salprospekt)
Tomt:	Felleseigd tomt på 11 486 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sivert Fenne
Befaringsdato:	05.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	Offentleg via private stikk
Avløp:	Offentleg via private stikk
Adkomst:	Offentleg veg til felles tomt

OM TOMTEN:

Tomta er opplyst til å vera 11 486 kvm fordelt på to teigar. 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 noko skråande terreng.

Tomta er opparbeida med gangstiar, køyreveggar og parkering.
Lett beplanting med buskar, trer og plen rundt bygga.

God utsikt med greie solforhold.

Ca. 3,5km 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 aktsomheitsområde for jord- og flomskred.
- Bustaden er plassert i utløpsområde for snøskred.
- Bustaden er plassert i aktsomheitszone for kvikkliretskred.
- 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 monterte 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, inneklima, 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.

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 bemerkta med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabel på bad.
- Elektrisk oppvarming (panelomnar ol.)

PARKERING:

Andelseigar disponerer parkering i garasjekjellar.
Det er moglegheit for montering av el-billadar.
Gjesteparkering på vest-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 befarung av 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 (vegger, tak og gulv):**

I hovudsak slette overflater i tak og på vegg med maling.

På golv er det i hovudsak laminat.

På bad er det er malt betong i tak, baderomsplater på vegg og fliser på golv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Underteikna vart kontakta for å utarbeida ein tilstandsrapport ifbm. sal av bustaden.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Heimelshavar opplyser om utførte oppgraderingar mellom 2020-2024:

- Nye baderomsplater på vegg. (Elles er badet nytt i ca. 2012)
- Nytt laminatgol i rom
- Ny ventilator på kjøkken
- Nytt dekke på terrasse
- Kjøkken innreiing er skifta av tidl. eigar.

FELLESKOSTNADER:

Ikkje opplyst

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 =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3. etasje	101			13	97	4
Loft		4				
SUM BYGNING	101	4		13	97	4
SUM BRA	106					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasjekjellar		11				
SUM BYGNING		11				
SUM BRA	11					

BRA-i:

Leilegheit:

Soverom - 11,1kvm med 2,46m takhøgd.

Soverom - 7,4kvm med 2,48m takhøgd.

Soverom - 13,7kvm med 2,47m takhøgd.

Bad - 3,5kvm med 2,26m takhøgd.

Toalett - 1,2kvm med 2,42m takhøgd.

Gang - 7,4kvm med 2,46m takhøgd.

Stova - 32,9kvm med 2,47m takhøgd.

Kjøkken - 10,1kvm med 2,47m takhøgd.

Vaskerom - 5,3kvm med 2,43m takhøgd.

Bod - 3,7kvm med 2,48m takhøgd.

BRA-e:

Bod på loft - 4,1kvm

Parkering i garasjekjellar - 11,1kvm

MERKNADER OM AREAL:

TBA:

- Balkong mot aust er målt til ca. 13kvm.

- Leilegheita disponerar ein bod på loft:

Bod er målt til 4,1kvm.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at bod tilhøyrer andelen/leilegheita.

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

- Parkering i garasjekjellar: 2,13m x 5,25m. Ca. 11,2kvm. Ca. 2,00 meter innkøyringshøgde.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at parkeringa tilhøyrer 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 vere 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 ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheit, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

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 vedlikeholdspålikt på det som tilhøyrer andelen i burettslaget, samt vindauger og dører. Burettslaget har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærnde konstruksjonar. Andelseigar har

vedlikeholdspålikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

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

Vedlikehold og utskifting av utvendige deler ligg under burettslaget sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor

ikkje vurdert i denne rapporten

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

UTVENDIG:

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

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

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:

ASBEST:

Bruk av asbesthaldige materialar var utbreidd fra rundt 1920 og fram til 1985 da totalforbudet av kom. Størst bruk var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Det kan ikkje utelukkast at det er nytta asbesthaldige materialar i aktuell bustad.

Det er ikkje opplyst om funn eller registrert asbesthaldige materialar på synfaringsdagen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Sivert Fenne (Heimelshavar)

Håvard Kvarme Ure (Takstmann)

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.

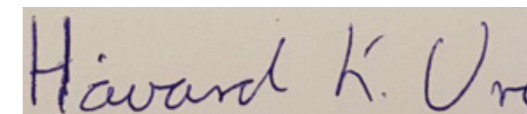
INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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.

07/11/2024



Håvard Kvarme Ure

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventilert som kan åpnes.

Malt betong i tak og baderomsplater på vegg.
Overflate tak og vegg framstår i generelt grei stand på synfaringsdagen.
Utover normal elde og slitasje er det ikkje registrert feil og manglar.

Ventil med avtrekk til felles ventilasjonsanlegg.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.
Fliser framstår i generelt god stand. Normal elde og slitasje er registrert.

Fall på golv er målt til å vera betre enn 1:100.
Høgdeforskjell frå slukrist til topp membran ved terskel er ikkje mogleg å måla.
Fall i dusjsone er noko utfordrande å måla grunna ujamnheit i flisoverflata. Ujamnheit kan gjera at det står att noko vatn på golv etter dusjing.

Overflate golv er vurdert til TG2 grunna manglande dokumentasjon på høgdeforskjell frå topp slukrist til topp membran ved dørterskel.
Elles framstår overflate golv i den stand ein kan forventa med bakgrunn i alder.

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

Membranen er fra 2012 (opplyst av tidl. eigar)
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser.
Det er å forventa at det er nytta membran under fliser.
Det er registrert membran i området ved sluk, men det er ikkje lagt fram dokumentasjon.

På vegg er det baderomsplater. Eigar opplyser at baderomsplater er montert i 2022. Baderomsplater er visuelt kontrollert og det er ikkje registrert avvik, men det er ikkje lagt fram dokumentasjon på utført arbeid.

Det er gjennomført hulboring frå tilstøytande rom.
Det vart ikkje avdekke forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Badet vert vurdert til TG 2 grunna alder og manglande dokumentasjon. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunnskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens dersom oppbygginga er feil. Keramiske fliser på membran har ei forventa levetid på 10-20 år. Tettesjikt/membran frå 2012 har ei usikker gjenverande rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

Merknader:**1.2 Vaskerom****TG 2** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventilert som kan åpnes.

Slette malte flater i tak og på vegg.
Overflater er truleg frå byggeår og generell elde og slitasje er registrert. Vegg er meir slitt enn tak.

Med bakgrunn i generell elde og slitasje vert overflate tak og vegg vurdert til TG2.

Merknader:**TG 2** 1.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på golv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Belegg på golv med oppbrett mot vegg.
Belegg er truleg frå byggeår. Det er registrert elde og slitasje på golv. Over tid vert belegg porøst og sprekke dannelser kan oppstå.

FALL PÅ GOLV:

Fall på golv er målt frå dør ved kjøkken og frå VVB - mot sluk.
Det er registrert fall mot sluk som tilfredsstillt kravet på oppføringstidspunktet. Gjer merksam på at fall ikkje tilfredsstillt dagens krav i TEK17.

Overflate golv vert vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Over tid vil belegg verta slitt og kan slå sprekker som igjen kan gje potensielle lekkasjar.

Merknader:**TG 2** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra (truleg) byggeår
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Belegg på golv fungerer som tettesjikt.
 Vegg er slette overflater, truleg med tapet som er malt.
 Vaskerommet er av slik alder at dokumentasjon ikkje er å oppdriva.

Membran/tettesjikt vert vurdert til TG2 med bakgrunn i elde og slitasje. Samt manglande dokumentasjon.
 Slitasje over tid kan gje utetthetar i tettesjikt som kan gje fuktskader ved eventuelle lekkasjar frå utstyr på vaskerom.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 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.

IKEA kjøkken med slette frontar i kvit høgglans. Laminat benkeplate.
 Skuffer og skap i over og underskap.
 Integrerte og frittstående kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Underteikna er ikkje kjent med kva som fylgjer med ved salg.
 Ventilator over platetopp. Ventilator er truleg kopla til felles ventilasjonsanlegg. Noko manglande avdekning av ventilasjonsrør over platetopp.
 Dobbel vask med avrenningsbrett. Ok trykk i blandebatteri og ok avrenning.
 Det er gjennomført måling etter fukt på golv i områder som er utsatt. Det var ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Kjøkken framstår i grei stand på synfaringsdagen.

Merknader: Gjer merksam på at det frå 2010 var krav om å installera automatisk lekkasjestopp i rom utan sluk med utstyr tilkopla vanninstallasjon. Kravet gjeld nybygg og ved rehabilitering. For å utløyse kravet ved rehabilitering må vatn og avløpssystemet og rehabiliterast.
 Kjøkken er frå 2012, men truleg er det ikkje gjort rehabilitering på vatn og avløspanlegg.
 Det på generelt grunnlag anbefalt å montera automatisk lekkasjestopp for tidleg avdekking og stoppa lekkasjar på kjøkken.

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 slitasje på overflater i andre rom.

Andre rom vert vurdert til TG2 grunna ujamnheit, skeivheit og retningsavvik på etasjeskille.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
 Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauger i fastkarm og to-vegs opning (innadslåande).
 Vindaugene har 2 og 3-lags isolerglass monter i trekarm. Ventil i karm.
 Vindauger framstår i den stand ein kan forventa med bakgrunn i alder. Elde og slitasje er registrert.

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 er merka med brannklassifisering B-30. Karm er merka med 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 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Aust-vendt balkong på ca. 13kvm.

Balkong er oppført i betong og ein del av bærande konstruksjonen i bygget.
 Flekar i kompositt som dekke på balkong.
 Konstruksjonen og tettesjikt er ikkje mogleg å kontrollera då det er dekket av terrassebord. Fall på golv er heller ikkje mogleg å kontrollera.
 Balkong er overbygd og er generelt godt rusta mot nedbør.

Så langt underteikna kan kontrollera er det ikkje registrert feil og manglar på balkong på synfaringsdagen.

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.
 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 2 cm. Vertikale spiler skal ikkje overstiga ein avstand på 10 cm.
 Det må opplysast om at rekkverk på aktuell balkong er ikkje bygd ihht. dagens krav til høgde og klatresikring.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 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 utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

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 røyr er vannskader i leilegheit og tilstøytande leilegheiter.

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Alder, kapasitet og effekt på VVB er ukjent.
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 truleg overstige anbefalt brukstid på 20år.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Felles balansert ventilasjonsanlegg i burettslaget.
Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera ventilasjonsanlegget.
Avtrekk på bad, kjøkken og vaskerom. Tilførsel av luft i stova.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande luftespalter mellom rom. Dette stenger for luftsirkulasjon mellom rom. I tillegg er det observert ventilator i vindaugskarmar. Dette "forstyrrer" det balanserte anlegget, og fører til unødvendig varmetap. Ventilator i vindauger bør difor haldast lukka. Utbetring av luftespalter mellom rom er å anbefala.

Vedlikehald og oppgradering av ventilasjonsanlegg er i regi av burettslaget.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompatanse 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 manglande dekking/lokk av koplingsboks på kjøkken.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringskjema 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.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyses 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 gjelder:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Overflate gulv er vurdert til TG2 grunna manglende dokumentasjon på høgdeforskjell frå topp slukrist til topp membran ved dørterskel.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Badet vert vurdert til TG 2 grunna alder og manglende dokumentasjon. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan

vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunnskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Ei forkorta

levetid kan vere ein konsekvens dersom oppbygginga er feil. Keramiske fliser på membran har ei forventa levetid på 10-

20 år. Tettesjikt/membran frå 2012 har ei usikker gjennverande rest levetid, og er i følge Sintef Byggforsk

kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

Med bakgrunn i generell elde og slitasje vert overflate tak og vegg vurdert til TG2.

Konsekvens kan vera utvikling av slitasje og uttetheit i overflate.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Overflate gulv vert vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Over tid vil belegget verta slitt og kan slå sprekker som igjen kan gje potensielle lekkasjer.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Membran/tettesjikt vert vurdert til TG2 med bakgrunn i elde og slitasje. Samt manglende dokumentasjon.

Slitasje over tid kan gje uttetheit i tettesjikt som kan gje fuktskader ved eventuelle lekkasjer frå utstyr på vaskerom.

3.1 Andre rom

Andre rom vert vurdert til TG2 grunna ujamnheit, skeivheit og retningsavvik på etasjeskille.

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.

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 røyre 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

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende luftespalter mellom rom. Dette stenger for luft sirkulasjon mellom rom. I tillegg er det observert ventilar i vindaugskarmar. Dette "forstyrrer" det balanserte anlegget, og fører til unødvendig varmetap. Ventilar i vindauger bør difor haldast lukka. Utbetring av luftespalter mellom rom er å anbefala.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240071	
Selger 1 navn	
Sivert Fenne	
Gateadresse	
Koglehaugen 9	
Poststed	Postnr
SKULESTADMO	5710
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei Ja

Initialer selger: SF

2

Document reference: 1507240071

Document reference: 1507240071

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1507240071

Document reference: 1507240071

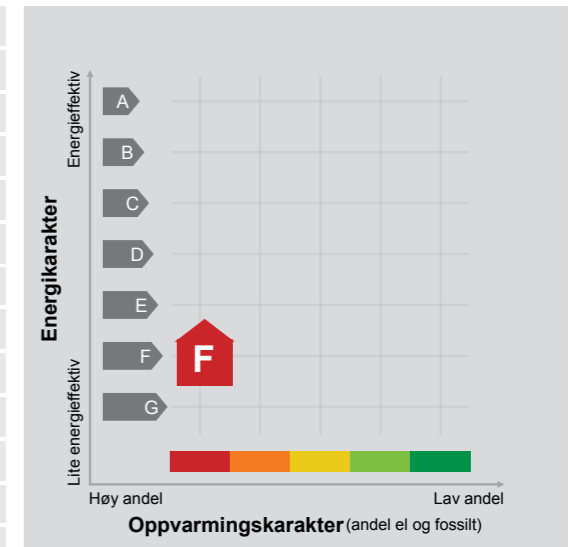
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sivert Fenne	8f4794c3d6df2ea0213387a e2195a2898cfe44eb	07.12.2024 11:19:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507240071

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



Adresse	Koglehaugen 9
Postnummer	5710
Sted	SKULESTADMO
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	9741968
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiatest-2024-58221
Dato	08.12.2024



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.

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

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

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

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

Målt energibruk 10 258 kWh pr. år

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

10 258 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå el.apparater helt av**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

I MOTRÆET BURETTSLAG

Dato: Torsdag 25.april kl 1900

Sted: Møterom oppgang 10

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Skulestadmo, 02.04.2024

Asbjørn Nyberg

Asbjørn Nyberg, styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling i Motræet burettslag 25.04.2024

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING MOTRÆET BURETTSLAG

Torsdag 25.april 2024 kl.19.00 på fellesrommet

Dagsorden

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Årsmelding

3. Regnskap

4. Styrehonorar

5. Innkomne saker

- 5.1 Spørsmål til styret angående brannsikring
- 5.2 Spørsmål til styret om parkering m.m
- 5.3 Spørsmål fra styret om endring av vedtektene
- 5.4 Svar på 5.1 fra styret
- 5.5 Svar på 5.2 fra styret

6. På valg i år

- 4 styremedlem velges for 2 år
- 2 varamedlemmer til styret, velges for 1 år
- Dugnadsnemnd, velges for 1 år – 3 personer
- 1 person til valgkomite, velges for 2 år

Skulestadmo, 02.04.2024

Asbjørn Nyberg
Asbjørn Nyberg, styreleder

ÅRSMELDING 2023 FOR MOTRÆET BURETTSLAG

1.Lagets virksomhet

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

Laget holder til i Voss herad.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Asbjørn Nyberg
Nestleder: Annlaug Dregelid
Styremedlemmer: Gerd Karin Stalheim
Borghild Lirhus
Nils Kyrre Tveit

Varamedlemmer: Aksel Stalheim 1. vara
Hildegunn Prestegård 2.vara

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter hvor i alt 145 protokollerte saker har vært behandlet.

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

2.3 Saker som har vært behandlet

Styret har inngått avtale med Lid Bygg & Betong AS om snørydding og strøing vinteren 2023/vår2024.

Spotprisavtalen med Voss Energi er videreført for 2024.

Inngått avtale med Kveik A/S om vedlikehold bossrom og plenslått 2023 og 2024.

Jarle Molland har i 2023 vært engasjert for å utføre småreparasjoner og vedlikehold av låssystemet.

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

Saker som er utført

- Brannvarslingsanlegget er fulført, og begge blokkene er tilkoblet brannvakta i Bergen.
- Det er gitt opplæring i bruk av branntavler.
- Montert nye dørklokker med kamera i blokk 2 og blokk 1.
- Avløpstakrennene fra taket er skiftet på begge blokkene.
- Reparert lekkasjer i alle 7 røyklukene.
- Ventilasjonsaggregatene er nedjustert til halv luftmengde ved temperatur under –5 grader C.
- Kjøpt inn hjertestarter, kurset 14 personer. Den er montert i bossrommet

2.4 Saker under planlegging

- Holde kurs i bruk av branntavle og slukkeutstyr.
- Kartlegge behov og pris for utskiftning av eksisterende takstein på blokkene.
- Få prisoverslag på ny lysarmatur alle fellesanlegg.
- Markering av 40 årsjubileum for oppstart av Motræet burettslag.

3 Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 78 andeler.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i Gjensidige.

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader i 2024 er kr 12000,-

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

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2023 har styret godkjent 10 nye andelseiere.

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

En juridisk andelseier (Voss herad) kan eie 8 leiligheter.

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie

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

3.4.2 Kommentar til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet for 2023 er gjort opp med et negativt resultat på kr 70577,- mot et budsjettert positivt resultat på kr 25590,-.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr5640,-.

Borettslaget har pr.31.12.2023 disponible midler på kr 1176368,-. Egenkapitalen til laget er positiv med kr 20254735,-.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Årets fellesdugnad ble utført 11. mai.

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

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

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

6. Forutsetning for fortsatt drift.

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

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte

8. Likestilling

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

9. Forurensing av det ytre miljø

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

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

Skulestadmo, 02. april 2024


Asbjørn Nyberg


Borghild Lirhus


Gerd Karin Stalheim


Annlaug Drægeli


For Nils Kyrre Tveit Aksel Stalheim 1. varamedlem

Dugnad 2023

Vi hadde felles vårdugnad 11.mai.

Frammøtet var bra til tross for kaldt vær. Vi fikk raka og tatt mose på store plenen.

Etter oppfordring fra styret og dugnadsutvalget, fikk vi hivd masse gamle ting fra loft og kjeller, samt en del gamle sykler fra sykkelkuret. Men det står fortsatt mye igjen som kan hives.

Den store containeren ble helt full.

Dugnaden ble avslutta med kaffe og vafler.

Ellers har dugnaden gått sin vante gang. Vi fikk planta blomster ved inngangene til 17. mai, plenklipp er utført av Kveik, hekkene er klipt, samt mye annet forefallende arbeid utover sommeren.

Dugnadsutvalget

Motræet Borettslag 2023

Resultatregnskap 2023

Motræet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 704 972	3 587 954	3 713 404	3 877 802
Sum inntekter		3 704 972	3 587 954	3 713 404	3 877 802
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	0	0	75 000	75 000
Dugnad		28 400	38 000	0	0
Styreonorar	3, 4	160 000	180 000	160 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	3	26 564	30 738	26 000	26 000
Avskrivninger	5	96 217	86 060	92 000	98 600
Felles strøm og varme		296 691	350 436	350 000	300 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		897 551	751 203	982 000	960 000
Andre driftskostnader	6	1 284 356	1 212 094	1 153 464	1 311 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	292 713	493 002	15 500	15 500
Vedlikehold	8	392 408	105 799	463 000	440 000
Forretningsførsel		159 161	143 126	152 450	160 800
Revisjonshonorar		14 000	13 875	15 000	15 000
Kontingent		23 400	23 400	23 400	23 400
Forsikring		169 935	157 085	176 000	190 000
Sikringsfond		3 587	3 599	4 000	4 000
Sum driftskostnader		3 844 984	3 588 418	3 687 814	3 799 800
Driftsresultat		-140 012	-464	25 590	78 002
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		51 210	13 978	0	0
Andre renteinntekter		462	794	0	0
Andre finansinntekter		17 763	17 284	0	0
Sum finansinntekter		69 435	32 055	0	0
Resultat av finansposter		69 435	32 055	0	0
Resultat		-70 577	31 592	25 590	78 002
Til/fra annen EK		-70 577	31 592	0	0
Sum disponeringer		-70 577	31 592	0	0

Balanse pr. 31.12.2023

Motræet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9, 10	30 137 477	30 137 477
Tomt	9, 10	2 000 000	2 000 000
Andre driftsmidler	5	274 090	350 307
Sum varige driftsmidler		32 411 567	32 487 783
Sum anleggsmidler		32 411 567	32 487 783
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	9 631
Forskuddsbetalte kostnader		195 770	170 059
Andre fordringer		4 905	4 535
Sum fordringer		200 675	184 225
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 708 038	1 670 838
Skattetrekk		12 213	16 904
Sum bankinnsk. og kontanter		1 720 251	1 687 742
Sum omløpsmidler		1 920 926	1 871 967
SUM EIENDELER		34 332 493	34 359 750

Balanserapport 2023 for Motræet Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Motræet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital		7 800	7 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 246 935	20 317 512
Sum opptjent egenkapital		20 246 935	20 317 512
SUM EGENKAPITAL		20 254 735	20 325 312
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	10	13 333 200	13 333 200
Sum langsiktig gjeld		13 333 200	13 333 200
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		55 565	45 444
Leverandørgjeld		261 345	208 572
Skyldige off. myndigheter		38 777	44 822
Påløpt lønn, honorar, feriepenge		160 000	160 000
Annen kortsiktig gjeld		228 871	242 401
Sum kortsiktig gjeld		744 558	701 239
SUM GJELD		14 077 758	14 034 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 332 493	34 359 750

Bergen,
Styret for Motræet BorettslagAsbjørn Nyberg
Styrets lederBorghild Lirhus
StyremedlemGerd Karin Stalheim
StyremedlemAnnlaug Dregelid
NestlederNils Kyrre Tveit
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Motræet Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

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	3 704 972	3 585 204	3 704 904	3 877 802
3825 Leieinntekter EI-bil	0	2 750	8 500	0
Sum felleskostnader	3 704 972	3 587 954	3 713 404	3 877 802

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	160 000	160 000	160 000	180 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	20 000	0	0
Sum styrehonorar	160 000	180 000	160 000	180 000

Note 5 - Andre eiendeler

	Tilhenger	Sittegressklipp er RLM108	Ladeanlegg EI- bil	Hjertestarter 2023
Anskaffelseskost pr.01.01	17 493	19 999	428 475	0
Årets tilgang	0	0	0	20 000
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 493	19 999	428 475	20 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	4 000	87 934	4 283
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 493	13 666	176 435	4 283
Bokført verdi pr.31.12	0	6 333	252 040	15 717
Anskaffelsesår	2009	2020	2021	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	3	3

Motræet Borettslag org.nr. 953218852

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	1 904	1 534	0	0
5903 Gaver til beboere	0	885	0	0
6300 Møtekostnader	4 297	2 550	3 000	5 000
6325 Renovasjon	269 209	266 337	282 800	300 000
6326 Snømåking og brøyting	101 481	75 063	60 000	75 000
6335 Containerleie/ -tømming	7 236	7 402	8 000	8 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	7 434	0	4 000	4 000
6360 Renhold og matteleie	157 022	147 758	144 000	160 000
6362 Maskiner og utstyr	0	394	0	0
6374 Ventilasjon	88 874	109 427	25 000	90 000
6375 TV/Bredbånd	593 742	560 664	560 664	594 000
6377 Vakthold	6 284	0	0	7 000
6390 Andre driftskostnader	0	280	10 000	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	0	4 963	5 500	5 500
6400 Leie maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6630 Egenandel ved skade	10 000	10 000	0	0
6632 Kostnader forsikringskader	0	0	12 000	12 000
6800 Kontorkostnader	8 321	6 202	5 000	7 000
6840 Tidsskrifter, faglitteratur	216	0	0	0
6845 Kopiering	2 000	2 000	0	2 000
6860 Kursutgifter	6 000	0	5 000	5 000
6900 Telefonutgifter	1 610	1 362	3 500	2 000
6906 Internett/bredbånd	15 380	12 064	14 500	14 500
6940 Porto	411	770	500	500
7000 Drivstoff	495	1 411	0	0
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	0	2 000	2 000
7740 Øreavrounding	1	0	0	0
7770 Bankgebyr	425	425	0	0
7782 Kostnader bomiljø	2 016	606	3 000	3 000
Sum driftskostnader	1 284 356	1 212 094	1 153 464	1 311 500

Motræet Borettslag org.nr. 953218852

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 IT utstyr	0	1 790	0	0
6502 Brannvernutstyr	0	475 000	3 500	3 500
6503 Annet driftsmateriell	5 669	295	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	7 623	13 727	7 500	7 500
6506 Porttelefoni	276 024	0	1 500	1 500
6510 Verktøy og redskap	1 160	2 190	3 000	3 000
6540 Inventar	1 998	0	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	239	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	292 713	493 002	15 500	15 500

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	216 367	0	200 000	60 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	0	5 838	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	25 160	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	26 255	33 151	63 000	40 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	17 411	0	140 000	310 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	22 799	40 113	30 000	0
6635 HMS og brannvernkostnader	109 576	1 538	30 000	30 000
Sum vedlikehold	392 408	105 799	463 000	440 000

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

Note 9 - Bygninger

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

Motræet Borettslag org.nr. 953218852

Note 10 - Pantstillelser





	2023	2022
Pantstillelser	13 333 200	13 333 200
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	32 137 477	32 137 477

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	1 170 728	1 218 076
Periodens resultat	-70 577	31 592
Årets avskrivninger	96 217	86 060
Årets investeringer	-20 000	-165 000
Endring i disponible midler	5 640	-47 348
Disponible midler 31.12.	1 176 368	1 170 728

Motræet Borettslag org.nr. 953218852

133 Årsregnskap...

Name	Date	Name	Date
Lirhus, Borghild	2024-03-21	Tveit, Nils Kyrre	2024-03-24
Identification		Identification	
 Lirhus, Borghild		 Tveit, Nils Kyrre	
Name	Date	Name	Date
Dregelid, Annlaug	2024-03-24	Stalheim, Gerd Karin	2024-03-21
Identification		Identification	
 Dregelid, Annlaug		 Stalheim, Gerd Karin	
Name	Date		
Nyberg, Asbjørn	2024-03-21		
Identification			
 Nyberg, Asbjørn			



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

Til generalforsamlingen i Motræet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Motræet Borettslag 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



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

© 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.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-03 16:24:45 UTC

Penneo document key: U74H8-IESPH-YA72C-XN350-MVES4-1NQ0J

Penneo Dokumentnøkkel: U74H8-IESPH-YA72C-XN350-MVES4-1NQ0J

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>

SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN I

MOTRÆET BURETTSLAG 2024

SAK: Mottatt skriv fra styret i Motræet burettslag vedr.

« SLIK FUNGERER BRANNDETEKTORENE I LEILIGHETENE «

Etter å ha lest skrivet, ser jeg, at styret skriver i de siste 2 linjene i skrivet :

« Ved brantilløp er det viktig at beboerne evakuerer ut av blokka, da trappeoppgangen kan bli blokkert av røyk.» (Innringet)

Etter å ha lest skrivet, sendte jeg et brev til styret, og ba om en forklaring på hva de mente med de 2 siste linjene i skrivet. (Innringet).

Beboerne i Motræet Burettslag kan selv lese svaret jeg fikk fra styrelederen i Motræet burettslag. Legg da merke til de 2 siste linjene (innringet) i hans svar til meg:

« Hvis noen av beboerne mot bedre vitende, skulle velge å hoppe ut fra altanen eller vindu, må det være på eget ansvar.» (Innringet).

Det jeg mente å få svar på, om hvordan beboerne skulle komme ut av blokka ved brann, uten å bruke oppgangene som utgang. Men dette svarer styreleder ikke på, men forsøker å sende et «stikk» til meg, for at jeg plager styret med å få et fornuftig svar på styrets opplysning til beboerne i Motræet burettslag vedr. brann.

Sender derfor saken med vedlagte dokumenter :

1. Rundskriv fra styret - Slik fungerer branndetektorene i leilighetene
2. Brev fra Jan B.Engbretsen til Styret i Motræet burettslag
3. Svarbrevet fra styreleder Asbjørn Nyberg i Motræet burettslag

Sender derfor disse dokumentene til Generalforsamlingen i Motræet burettslag, slik at alle beboerne kan lese hva slags svar eller ikke svar, man kan forvente å motta fra styreleder i Motræet burettslag, når man ønsker svar på et spørsmål. Og dette var ikke det første svaret eller ikkesvaret jeg har mottatt.

Skulestadmo, 20.februar 2024.

Jan Bjarne Engbretsen / oppg.8, leiligh.7

Jan B Engel

1/4

SLIK FUNGERER BRANNDETEKTORENE I LEILIGHETENE

Branndetektorene oppdager steikeos, vassdamp og røyk, og vil reagere på følgende måte:

1 minutt uten å gi lyd.

1 minutt med lydsignal

Den tiden har du til å avstille branntavla i leiligheten

2 minutt uten å gi lyd

Det er tiden du har til å varsle brannvesenet på telefon

1 1 0, eller avstille branntavle nede i første etasje, hvis

du er helt sikker på at det ikke er brantilløp.

Uten avstilling vil alarmer gå i alle oppgangene i blokka, og brannvesenet ankommer etter 10 – 12 minutter.

Ta imot brannmannskapet og informer om hva du vet.

Ved alarm i fellesarealene, er det ikke lov å avstille branntavla hvis du ikke er helt sikker at de ikke er brann.

Ved brantilløp er det viktig at beboerne evakuerer ut av blokka, da trappeoppgangen kan bli blokkert av røyk.

Side 2/4

Styret i Motræet burettslag

Viser til rundskriv – **Slik fungerer Branndetektorene i leilighetene**

Har mottatt skrivet og har lest det.

Når det gjelder de 2 siste linjene i skrivet, forstår jeg det slik at ved branntilløp, skal beboerne evakuere ut av blokka ved å hoppe ut fra veranda eller vindu. I hvert fall de som bor i 2.etasje og oppover.

Hvis trappeoppgangen er full av røyk, er det eneste mulighet.

Mener styret virkelig dette?

Skulestadmo, 3.desember 2023



Jan B.Engebretsen

Leilighet 7, oppg.8

Side 3/4

Jan B. Engebretsen

Koglehaugen 8

5710 Skulestadmo

Evakuering ved brannalarm i Motræet burettslag

Viser til ditt skriv datert 3. desember 2023.

Med evakuering mener en i dette tilfellet å forlate bygningen på grunn av at det kan oppstå fare for liv og helse.

Motræet burettslag er nå brannsikret for å tilfredsstille kravene og ta vare på sikkerheten til de som bor der.

Hver enkelt leilighet er en egen brannsikret enhet som skal holde røyk og flammer ute i en 1/2 time, og rømningsvegene er oppgradert med selvlysende skilt og som viser til utgang. I tillegg er brannslanger og pulverapparater i den orden de skal være, og de blir kontrollert og loggført i henhold til dagens krav.

Ansvar for at brannsikkerheten er oppfylt, ligger på byggherre, det vil si generalforsamlingen. Mellom årsmøtene ligger ansvaret på styret.

Hvis noen av beboerne, mot bedre vitende, skulle velge å hoppe ut fra altan eller vindu, må det være på eget ansvar.

Skulestadmo, 13.12.2023



Asbjørn Nyberg, styreleder Motræet burettslag

4/4
Side

Til styret i Motræet Burettslag

27/2 2024

i høve generalforsamlinga 25/4 2024

Eg har no budd i Koglehaugen 10 i fem år, og i løpet av den tida har det blitt bygd ein platting der det kan stå stolar og bord framfor blokka vår, og eit stort grantre som skugga for utsikta, er sagt ned. Styret tok positivt imot forslaget eg kom med om å få installert eit felles brannvarslingssystem, som no er montert. Me har fått nye sylindre i ytterdørene våre. Nye porttelefonar er installert i alle leilegheiter, og i den samanheng er her sett opp tydelege namneskilt på alle bebuarar, noko som kan vera nyttig dersom det til dømes skulle oppstå brann. Takrenner er skifta, og her er sett opp fleire ladarar for Elbilar. Me har også fått lovnad om at ventilasjonssystemet skal sjekkast. Fellesutgiftene har ikkje auka mykje i dette tidsrommet.

Før eg flytta hit, var eg styreleiar for Nedre Mølster Burettslag, som er eit mykje mindre burettslag med elleve einingar, men me hadde eit omfattande oppussingsprosjekt fordi fylket, som hadde eigd bygget, ikkje hadde tatt vare på det. Eg veit kor mykje arbeid som ligg bak eit slikt styreverv, og sjølv om ein får nokre kroner for arbeidet, blir ikkje timeprisen særleg høg. Dessutan går mykje bort i skatt. Eg ynskjer med dette å takka styret for det gode arbeidet det gjer.

Noko av det som er blitt gjort, er nødvendig vedlikehald, anna er hyggeleg. Eg må likevel ta opp det faktum at bebuarane i den austre blokka har fordeler som me, som bur i oppgangane 8, 10 og 12, manglar. Dette er ikkje minst merkbart om vintrane. Mens desse kan gå tørrskodd ned i kjellaren og ta ut bilen, eller berre gå opp eit par trappetrinn for å henta den, må me som bur i denne blokka nærast risikera liv og lemmer for å komma ned til bilen vår i garasjen eller på parkeringsplassen, for sjølv om det blir brøyta og strødd, er her ofte svært glatt. Ein eldre bebuar i blokka vår fall nyleg på glatta på veg til bilen, og det er berre flaks at ho slapp frå det utan å få brot i armar eller bein. Me er mange eldre som bur her, og for oss blir då løysinga gjerne å ta ein drosje for å få utført nødvendige ærend. Det er dyrt og gjer at ein føler seg unødvendig isolert om vinteren.

Asbjørn Løno foreslo på sist årsmøte å leggja ned varmekablar i gangstien nedanfor bygget. Dette vart avvist fordi det vart sagt at straumen vart for dyr. Bror min har gjort dette i Skulestadvegen, og ifølge han er straumutgiftene til å drifta denne, ikkje store. Eg budde ein del år i Miltzowsgata burettslag på Vangen, og der ligg det varmekablar i fortauet framfor blokka. Varmekablar er lagt i fortau og på veg også i fleire andre burettslag i bygda.

Eit anna, og minst like stort problem, er mangel på parkeringsplassar utanfor denne blokka. Sjølv har eg plass til bilen min i parkeringskjellaren, men den einaste grunnen til at den kan stå der, er at bilen min er svært liten. Og sjølv då må sidespeglane vendast inn for at dei bilane som står på kvar side skal få plass. Eg har måtta klatra inn på passasjersida for å koma over på styresida, så dette kjennest svært ukomfortabelt og er ikkje akseptabelt i lengda.

Det skal ikkje store forandringar til før me kunne få laga fleire parkeringsplassar utanfor blokka vår her vest. Me er fleire eldre som synest det kan bli slitsamt å baksa oss ned i garasjen eller på parkeringsplassen også sommarstid. Sjølv har eg sjukdommen ME, som gjer at eg fort får anstrengelsesutløyst forverring, sjølv om eg er fullt ut i stand til å gå.

Utanfor blokka vår står eit sykkel/reiskapshus som ikkje minst blir brukt av bebuarar i den andre blokka, som dermed tar opp den plassen me sjølve så sårt treng. Den bygningen kan enkelt gjerast om til minst fem høgst tiltrengte garasje/carportplassar for oss som bur her. Desse kunne då dei som av ulike årsaker treng å ha bilen nær eiga leilegheit, søka på. Når det gjeld reiskapsskjul- og sykkelskur, kunne dette ordnast ved at ein set opp enkle, rimelege modular ein annan stad på egedomen.

Eit anna problem er at ein bebuarar i den austre blokka i årevis har brukt parkeringsplassen nedanfor blokka vår som lagring for ein bil som ikkje er i bruk og det heller ikkje blir betalt registreringsavgift for. Eg har gitt beskjed til styret om dette forholdet og har oppgitt registreringsnummer og namn på vedkomande eigar. Det er ikkje riktig at ein person skal kunna ta opp denne parkeringsplassen hjå oss, som dessutan har mista fleire parkeringsplassar fordi ladeplassane til Elbilar ikkje lenger kan nyttast som vanlege parkeringsplassar.

Det bør komma inn i ordensreglementet (evt. også i vedtekter) for burettslaget at det ikkje er lov til å bruka den ytre parkeringsplassen som oppbevaring for bilar som står i opplag. Me har alt så få plassar at bebuarar som kjem heim om kvelden, har vanskar med å finna ein ledig plass.

Eg har fleire bebuarar med meg når eg på denne måten oppmodar styret om å gjera alt som er mogleg for å bøta på den ovan nemnde vanskelege situasjonen og prioritera å betra forholda for oss som bur i den vestre blokka med omsyn til parkering, m.m., då dette er manglar me kjenner på dagleg. Det er ikkje rettferdig at vilkåra skal vera så ulike for bebuarar i dei to blokkene, då fellesutgiftene vel er dei same for alle deleigarane i Motræet Burettslag.

Vennleg helsing Gro Steen – Olsen

Forandring av vedtektene i Motræet burettslag

Sitat fra fra vedtektene datert 23.03.2011:

§ 11-1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3 andre styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

Dagens styre har de siste 10 årene bestått av 1 styreleder og 4 andre styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

Forslag fra styret til vedtak på Generalforsamlingen på sak 5.3:

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene til 1 styreleder og 4 andre styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

Brannsikring av Motræet burettslag

Da Motræet burettslag ble tatt i bruk i 1984, var blokkene bygd etter den tids krav til brannsikring.

Allerede i 1986 ble kravene til brannsikring oppjustert, uten at Motræet burettslag fulgte opp endringene.

Ansvar for å følge opp dette, ligger hos byggherre, det vil si Generalforsamlingen. Mellom årsmøtene er det styret som har ansvaret.

I år 2020 begynte dagens styre å jobbe å med oppgradering av blokkene til lovpålagt standard på brannsikkerheten. Til dette ble det brukt spesialister på brannsikring til å utarbeide forslag til løsninger som ivaretok beboernes sikkerhet ved en eventuell brann.

All montering er utført av godkjent firma.

Etter 4 års planlegging og oppgradering av bygget, og en prislapp på 1.25 million kroner, kunne Motræet burettslag bli godkjent og tilkoblet Bergen Brannvesen torsdag 7. desember 2023 kl 1200.

Styret overlater til Generalforsamlingen å avgjøre om de har tillit til utført jobb.

Forslag fra styret til vedtak på Generalforsamlingen på sak 5.1:

Generalforsamlingen tar innkommet skriv fra andelseier og styret sitt svar til orientering.

Svar fra styret på brev fra Gro Steen – Olsen

Styret er ikke bortskjemt med å få ros, så vi takker for de gode ordene.

Blokkene har hatt et stort etterslep på vedlikehold, og de siste 10 årene har styret brukt nesten 20 millioner kroner på å utføre dette, og samtidig klart å holde fellesutgiftene forholdsvis lave.

Det som gjenstår nå av utbedringer som må utføres, slik som styret kjenner til, er nytt lysanlegg i alle oppgangene, og skifte av takbelegg, da blokkene er 40 år gamle i år.

Nytt takbelegg koster mange millioner, og her må det hentes inn anbud både på arbeid og langsiktige lånemuligheter, slik at fellesutgiftene ikke blir for store.

Ulempen med å bo i blokk 1 (mot sør) som de i blokk 2 (mot nord) ikke har, kan nok føles forskjellig fra person til person, men det koster penger å gjøre om på ting som var planlagt slik for litt over 40 år siden.

For trange parkeringsplasser i garasjen har vært oppe som sak på generalforsamlingen tidligere, og det vil bli dyrt og vanskelig å utvide parkeringsplassene da blokkene er

bygd i betong. Bilene er blitt større, og en løsning kan være godt samarbeid mellom de som deler samme parkeringssluse.

Motræet har ca 106 parkeringsplasser fordelt på 78 andelshavere, så det skal være plasser nok. Ulempen er kanskje det at det er først til mølla prinsippet som gjelder. Styret har fullmakt til å reservere plasser, hvis det er beboere som har spesielle behov.

Sykkelskuret er sykkelplass for begge blokkene, og er mye brukt, så det må nok få lov å stå i fred.

Alle beboere har krav på parkeringsplass, og om bilen står i ro eller ikke, er en privatsak.

Parkeringsplassene i garasjen og utvendig er likt fordelt mellom blokkene, så problemet på vinterstid er glatt føre.

Et godt hjelpemiddel kan være å bruke fottøy beregnet for glatt føre.

Forslag fra styret til vedtak på Generalforsamlingen på sak 5.2:

Generalforsamlingen tar innkommet skriv fra andelseier og styret sitt svar til orientering.

Valgforslag 2024 fra valgnemnda**Styret**

Styreleiar :	Asbjørn Nyberg	2024 - 2026	2 år	: tar gjenvalg
Styremedlem :	Hildegun Prestegård	2024 – 202 ?	? år	: på valg - ny
Styremedlem :	Geir Kristiansen	2024 - 2026	2 år	: på valg - ny
Styremedlem :	Svein Are Mørkve	2024 – 202 ?	? år	: på valg - ny
Styremedlem :	Borghild Lirhus	2023 - 2025	2 år	: ikke på valg
1.varamedlem :	Aksel Stalheim	2024 - 2025	1 år	: på valg
2.varamedlem :	Anders Børge Ringheim	2024 – 2025	1 år	: på valg - ny

Dugnadsnemd

Annlaug Dregelid	2024 - 2025	1 år	: tar gjenvalg
Solveig Skarsbø	2024 - 2025	1 år	: tar gjenvalg
Aksel Stalheim	2024 - 2025	1 år	: tar gjenvalg

Revisor huskasse

Revisor huskasse går ut etter avtale med BOB

Revisor internkontroll

Revisor internkontroll går ut etter avtale med BOB

Valgnemd

Anne - Berit Berland	2023 - 2025	2 år	: ikke på valg
Sigrun Mossefinn	2024 – 2026		: på valg
Hrafnhildur Kristinsson	2023 – 2025		: ikke på valg

Kommentar til valg av styremedlemmer

Det er lov for generalforsamlingen å velge et styremedlem for en ettårsperiode selv om vedtektene sier 2 år. Dette kan skje hvis det er spesielle omstendigheter eller behov for fleksibilitet.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Motnæbs borettdag

Sted: Skulestadmo

Dato: 25/4-2024

Møtet ble åpnet av: Asbjørn Nyberg

Til stede fra styret: Asbjørn Nyberg

Borghild Lierhus

Annlaug Drege lid

Geord Stalheim

Olav Stalheim (1. varmann)

Til stede fra BOB: _____

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 23

+ Antall fullmakter: 6

= Antall stemmeberettigede: 29

Side 1 av 6

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Asbjørn Nyberg

Vedtak: godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Geord Stalheim

Vedtak: godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Ann Merle Handegård, Geord Stalheim

Vedtak: godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Ann Merle Handegård, Geord Stalheim

Vedtak: godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: godkjent

Side 2 av 6

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20²³. ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20²³.

Vedtak: godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 160.000.-

Vedtak: Kr godkjent

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Forslag:

_____ har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av (mobil-) telefon/telefongodtgjørelse med kr. _____ i styreperioden _____

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av bredbånd/bredbåndsgodtgjørelse med kr. _____ i styreperioden _____

Vedtak: _____

6. Valg av styre

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

Forslag til kandidater:

Hildegunn Prestegård
Geir Kristiansen
Svein Are Mørker

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra - til)
Styreleder	Asbjørn Nyberg	2024 - 2026
Kasserer	Borghild Lirkhus	2023 - 2025
Økonom	Hildegunn Prestegård	2024 - 2026
Nestleder	Geir Kristiansen	2024 - 2026
Styremedlem	Svein Are Mørker	2024 - 2025
1. vara medlem	Olav Stalheim	2024 - 2025
2. vara medlem	Anders Berge Rønne	2024 - 2025

7. Andre saker

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

Avstemning Lramnsikring sak 5.1

27 stemte for enig med slyret

Det nye slyret arbeider vidare med sak fra
Gro Sleen-Olsen sak 5.2

Forslag til endring i vedtektene er godkjent
sak 5.3

Underskrifter:

Møteleder

Asbjørn Nyberg

Protokollunderskriver

Gro Sleen-Olsen

Referent

Gerd Stalham

Protokollunderskriver

Ann Helle Handegård

Vedtekter

for Motræet burettslag org nr 953218852

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører nødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtidig personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

12 - 2 Parkering

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

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

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

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

Husregler for burettslaget

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

Dugnadsarbeid

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

Fellesskapet i Motræet burettslag

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

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

Forslagskassa

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

Parkering

Burettseigarane skal parkera bilen på tilvist parkeringsplass heile året.

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

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

Det er unnatak for av og pålessing.

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

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

Det samme gjeld ski, akebrett og liknande.

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

Leiking av born

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

Aktivitet på altan

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

Bosslevering

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

Bruk av plen

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

Støy

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

Husdyr

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

Respekt for ordensreglane

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

Bruk av garasje

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

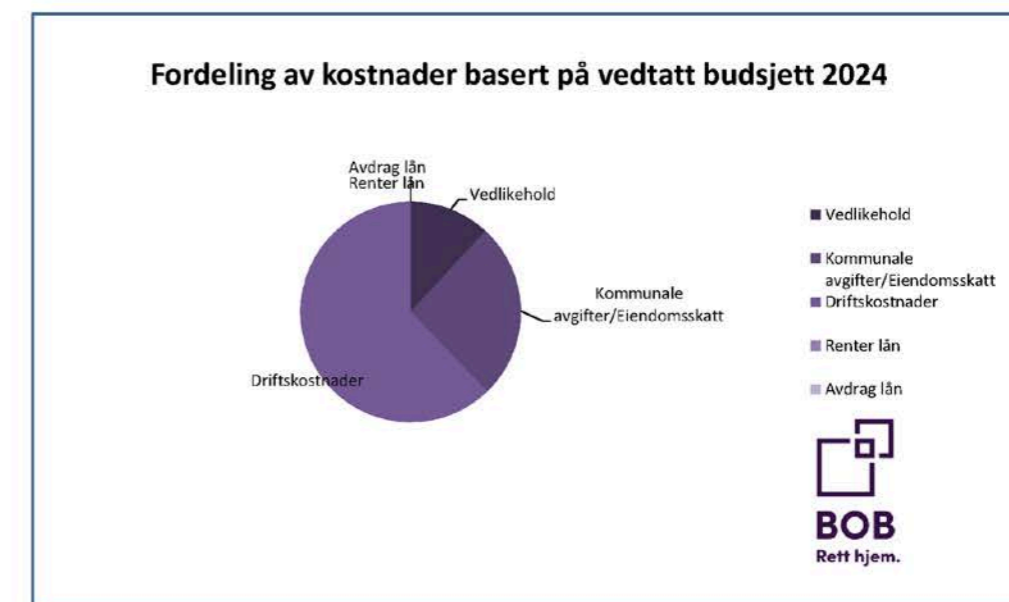
Lyset i garasjen kjem på automatisk når porten er heilt oppe.

Utvendig garasjeport mot nord

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

Boligselskaps navn	133	MOTRÆET BORETTSLAG (0133)
Budsjett år	2024	
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	440 000	11 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	960 000	25 %
Driftskostnader	2 301 200	59 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	176 602	5 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	3 877 802	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



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 eighet (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 uterangementer 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 rabattert 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”

Rett 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
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett 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 eiendomsmeidler. 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 boligselgerforsikringselskap. 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 eiendomsmeidlerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

5. 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.

Viktige avtalerettslige forhold

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

4. 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: Koglehaugen 9
5710 SKULESTADMO

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre