

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 701 350,-
Felleskostn.: Kr 4 542,-
Selger: Inger Kirsten Løen Fyrde
Annlaug Berit Fyrde Samskott

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 70/84 kvm
Tomtstr.: 30844.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 109
Andelsnr.: 51
Oppdragsnr.: 1507250054

2-roms leilighet i Finne borettslag | 1
stk p-plass | Flott utsikt fra balkong |
Oppgradering må påregnes.

Velkommen til Hangursvegen 36 - en romslig 2-roms leilighet i 1. etasje med innglasset balkong og nydelig utsikt over Vangsvatnet. Boligen har eldre standard og gir en god mulighet for deg som ønsker å pusse opp og sette ditt eget preg. Inneholder entré, bad, stue, kjøkken, soverom og to boder. Overflater, kjøkken og bad har behov for oppgradering. Leiligheten ligger i et veletablert borettslag med gangavstand til Vossevangen og flotte turmuligheter. Voss Gondol, Voss Resort, kaféer, butikker og kulturtilbud er innen rekkevidde. Det pågår rehabilitering av borettslaget. Se prospekt for mer informasjon. Parkering i garasjekjeller følger med. Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning18
Om eiendommen22
Nabolagsprofil.....37
Egenerklæring57
Energiattest60
Forbrukerinformasjon 124
Budskjema 125



Bod med adkomst fra entré



Entré





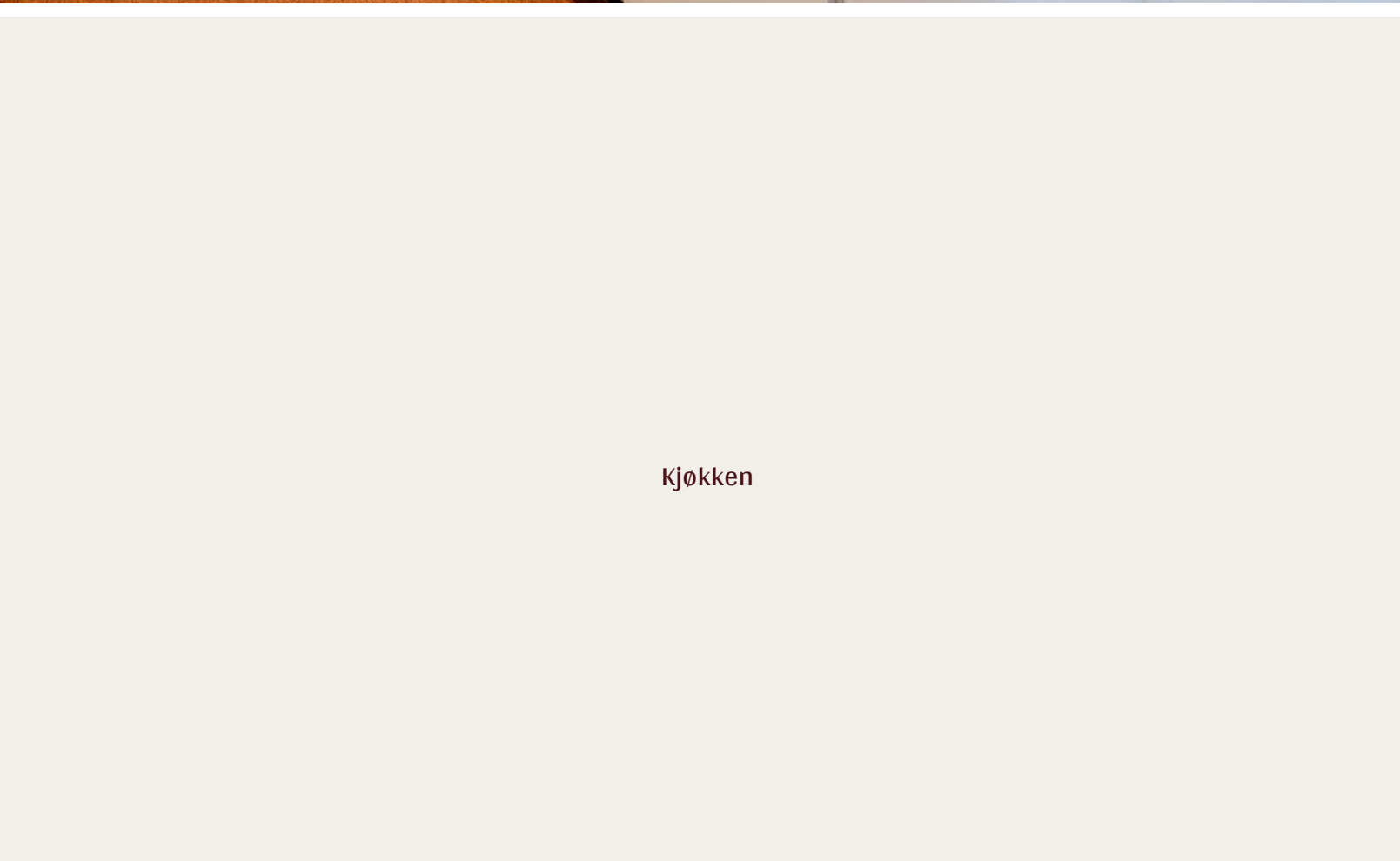


Balkong





Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Bad





Finne burettslag består av 72 andeler.



Plantegning

1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Gang (12,9kvm), Bod (3,4kvm), Bod 2 (3.7kvm), Stue (24,8kvm), Kjøkken (6,7kvm), Bad (5,5kvm), Soverom (11,3kvm)

BRA-b: 14 m² Innglasset balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod disponert fellesareal er ikke medregnet i arealoppstilling for leiligheten pga måleregler for fellesareal En bod i fellesareal på 1,9 kvm, bod nr 103.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

30844.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opplyst til å være 30 844 kvm.

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

Det gjøres oppmerksom på at tomten tilhører

borettslaget, og ikke leiligheten.

Stor tomt i skrånende terreng. Tomten er fint

opparbeidet med gangstier, kjøreveier og parkering.

Lett beplantning med busker, trer og plen rundt

byggene.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et

veletablert borettslag med gangavstand til Vangen

og flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

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

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

Er du en som liker å gå på tur er dette et paradys for akkurat deg. Du kan for eksempel gå opp mot Raugstad og videre opp Heggjavad som fører deg til Hangurens topp. Hvis du ønsker at hverdagen skal gå i møte med en historisk tid kan du gå opp forbi Voss Sjukehus, til Nedre Mølster og videre opp til Mølstertunet og Voss Folkemuseum. Her har du fin

utsikt over Voss, og du kan lære mye om hvordan

miljøet var før i tiden. Ønsker du å kjenne pulsen

stige kan du fra Mølster gå stien videre opp til gamle

Hangursrestauranten. Turen opp kan være krevende,

men du blir til gjengjeld belønnet med en strålende

utsikt.

Ved hjelp av Voss Gondol er det lett å komme seg til

Voss Resort. På vinterstid tilbyr de 40 kilometer

preparerte alpintløyper, 18 km preparerte

langrennsløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og et

nydelig terreng med gode off-piste muligheter.

Uansett skiferdigheter er dette en flott plass for deg.

På sommerstid er Hangurstoppen en nydelig plass

en kan gå tur i. Her finner du både utfordrende og

lettere familieturer en kan nyte sammen, eller kjekke

joggeturer. Året rundt er Hangurstoppen restaurant

åpen med hyggelige omgivelser, utsikt og god mat.

Her holdes det flere arrangementer som afterski på

vinteren eller IttepaoJobb hver fredag.

Bosetter du deg i Finne borettslag bor du med andre

ord et sted med kort vei til det meste for økt

livskvalitet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommens boligmasse består i hovedsak av

blokkboliger og eneboliger.

Bygningssakkyndig

Abbedissen Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken har opprinnelig hovedkonstruksjon med

hensyn til isolasjon, utvendig kledning, drenering,

vatn/avløp og ventilasjon.

Utvendige overflater som kledning, hageanlegg,

drenering, taktekking, mm. ivaretas av burettslaget

Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse

konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og

lydklassifisert entrédør. Innglasset altan.

Innvendig

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte

overflater/tapet. Innvendige tak har malte overflater

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen finèrdører.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor

ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor

være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper

oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig

undersøkelse av eiendommen, gjerne med

bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten ligger i 1.etasje i en boligblokk.

Leiligheten inneholder entré, 2 boder, bad, 1

soverom, stue og kjøkken. Det medfølger leiligheten

1 stk. bod i underetasjen og parkering på plass nr. 9

i byggets kjeller.

Standard

Hangursvegen 36 ligger i Finne borettslag ca. 5

minutter fra vangen med bil.

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

Det første som møter deg er en romslig entré med mulighet for innredning. Fra entreen har du to boder som kan innredes med garderobeløsning eller til oppbevaring. Badet finner vi og ved entréen og er utstyrt med dusj og vegghengt vask. Her må det påregnes oppgradering for å tåle bruk etter dagens krav.

Videre inn kommer du til stuen som du enkelt kan innrede i ulike soner. Stuen måler ca. 25 kvm og kan innredes med en større hjørne sofa, sofabord og mediebank. Fra stuen har du adgang til en innglasset balkong. Fra balkongen kan du nyte den fantastiske utsikten ned over Vangsvatnet og Voss.

Fra stuen kommer man inn til kjøkkenet. Her er det innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er komfyr og vask i stålbeslag med 2 kummer og rillefelt. Kjøkkenet holder en eldre standard og oppgradering må påregnes.

Soverommet har også adkomst fra stuen. Her er det målt til ca. 11kvm og har god plass til en større seng og ønsket garderobeløsning.

Du har parkering i garasjekjeller, merket med nummer 9. Velkommen på visning.

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

Forhold som har fått TG2:

Dører
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entredør.
Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Overflater
Innvendig er det gulv av beleg, Veggene har malte overflater/tapet. Innvendige tak har malte overflater.
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Konsekvens/tiltak:
- Det burde gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører
Innvendig har boligen finèrdører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det burde foretas

tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Kjøkken
Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Vask i stålbeslag med 2 kummer og rillefelt.
Vurdering av avvik:
- Kjøkkeninnredning er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Konsekvens/tiltak:
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak:
-Om mulig burde det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør
Det er avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på 116 liter.
Årstall: 1993
Kilde: Produksjonsår på produkt.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg
Det er ikke utført el-kontroll siste 5 år.
Skiftet til automatsikringer i sikringsskap i 2015.
Ved bruk av varmekabler på bad kortslutter sikring.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Våtrom/generell
Aktuell byggeforskrifter er fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.
Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Forhold som har fått TG IU:
Bad (5,5kvm), tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er kjøkkeninnredning på motsatt side av våtsone.
Konsekvens/tiltak:
- TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Plass nr 9 medfølger.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer
88528892

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å

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

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

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

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som

tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

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

Energikarakter
E

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 2 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 946 340

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 785 359

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

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

Felleskostnader (kr.3509)

Dugnad (kr.90)

Tv og internett(kr.554)

Måleravgift (kr.231)

Gang/renhold (kr.158)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4542

Kommentar fellesgjeld

Det er besluttet at borettslaget skal ta opp et lån stort kr.13.000.000,- i forbindelse med rehabilitering av borettslagets fasade. Lånet vil fordeles på de 72 andelene i borettslaget. Hva endelig fellesgjeld pr. andel vil komme på er fortsatt usikkert, men det vil etter beregning i snitt utgjøre kr.180.555,- fordelt på de 72 andelene.

Isolering av garasjetak er planlagt. Styret innhenter pris på isolering av garasjetak, og kommer tilbake til dette via ekstraordinær generalforsamling dersom det ikke kan utføres innenfor rehab-vedtak i punkt8.2.

Det har i tillegg vært snakk om rehabilitering av avløpsanlegg i borettslaget. Dersom det vedtas rehabilitering av avløpsanlegget må det påregnes ytterligere økning i fellesgjeld. Det foreligger p.d.d ingen kalkyler på dette.

Andel fellesformue

Kr 40 551

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Finne Burettslag

Organisasjonsnummer

853359882

Andelsnummer

51

Om borettslaget

Finne burettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i laget sin eiendom (burett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Voss kommune og har forretningskontor i Bergen kommune. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag, som er forretningsfører. Det er pliktig medlemskap i Bob. Innmeldings gebyr faktureres kjøper direkte. Borettslaget består av 72 andeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har fått tilbud fra Voss Sparebank vedrørende finansiering av rehabilitering av fasader. Banken stipulerer en byggelånsrente på 6,25 % pluss provisjon og en langsiktig rente etter konvertering av byggelån på 5,95 %. Dette er et foreløpig estimat.

Sikringsordning fellesgjeld

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

partene.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Resultatregnskap 2024 for Finne Borettslag:
Sum inntekter kr: 4.264.714,-.
Sum driftskostnader kr: 3.560.948,-
Driftsresultat kr: 703.766,-
Sum finansinntekter kr: 176.420,-.
Sum finanskostnader kr: 0,-.
Resultat av finansposter kr: 176.420,-.
Borettslaget har et positivt resultat stort kr. 880.186,-.

Borettslagets balanseregnskap for 2024 viser at borettslaget har kr.3.691.245,- inntående på bankkonto.

Planlagt arbeid i borettslaget:
Rehabilitering av fasade/sidevegger med oppstart i 2025.
Betales med oppsparte midler samt en 7% økning i felleskostnader for 2025 (allerede tredd i kraft) og nye 7% i 2026.
Borettslaget skal ta et låneopptak på inntil kr. 13 millioner som blir fordelt på de 72 leilighetene.
Isolering av garasjetak er planlagt. Styret innhenter pris på isolering av garasjetak, og kommer tilbake til dette via ekstraordinær generalforsamling dersom det ikke kan utføres innenfor rehab-vedtak i punkt 8.2.
Det er trolig at det kommer til og bli en økning i

fellesgjeld og felleskostnader med rehabiliteringen som skal gjøres. Låneopptak på kr.13.000.000,- vil gi en gjennomsnittlig fellesgjeld stort kr. 180.555,- pr andel.

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

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å holde husdyr i Finne Burettslag. Men brukeren av boligen kan holde dyr dersom gode grunner talar for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Dette skal godkjennes av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 109 i Voss kommune.Andelsnr. 51 i Finne Burettslag med orgnr. 853359882

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/42/109:
23.03.1976 - Dokumentnr: 523 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

02.07.1981 - Dokumentnr: 1528 - Best. om vann/

kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:42 Bnr:190
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:42 Bnr:191
Rettighetshaver: Knr:4621 Gnr:42 Bnr:192

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

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

avsluttes med ferdigattest.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Kommuneplaner
Id 12352019004
Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.10.2020
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2 F%c3%b8resegner arealdel 2020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret i tr%c3%a5d med HSTvedtak.pdf](https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2_F%c3%b8resegner_arealdel_2020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret_i_tr%c3%a5d_med_HSTvedtak.pdf)
Delarealer Delareal 9 639 m
KPHensynsonenavnOM310_3
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 30 845 m
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
Delareal 30 845 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 833 m

KPHensynsonenavnOM220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 9 309 m
KPHensynsonenavnOM310_2
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 546 m
KPHensynsonenavnOM310
KPFare Ras- og skredfare

Kommunedelplaner
Id 2020005
Navn Kommunedelplan for kulturmiljøplanen, Voss herad
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 17.03.2022
Delarealer Delareal 77 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_17

Reguleringsplaner
Id 123587012
Navn Gullfjordungen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.02.1989
Delarealer Delareal 385 m
Formål Gangvei
Delareal 10 m
Formål Offentlig/Almennyttig
Delareal 29 879 m
Formål Boliger
Delareal 569 m
Formål Kjørevei

Id 123559001
Navn Ullestad
Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12.05.1959

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

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

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

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

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

kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds

akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 701 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 709 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 712 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 1 350

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

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
2 000 Overtakelse.
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 120 590

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

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

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

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

Salgsoppgavedato
17.09.2025

Nabolagsprofil

Hangursvegen 36 - Nabolaget Finne/Gullfjordungen - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Finne burettslag Linje 965	1 min 0.1 km
Voss stasjon Linje F4, R40	8 min 0.8 km
Bergen Flesland	1 t 37 min

Skoler

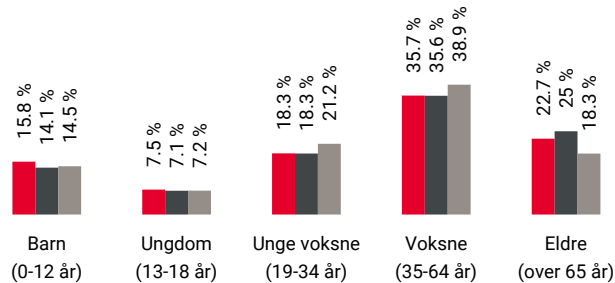
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 150 elever, 9 klasser	5 min 0.3 km
Vangen skule (1-7 kl.) 233 elever, 16 klasser	17 min 1.6 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Voss gymnas 370 elever	21 min 1.9 km
Voss vidaregåande skule	8 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	17 min 1.5 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	21 min 1.8 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 4 km

Dagligvare

Bunnpris Voss Søndagsåpent	11 min 1 km
Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	12 min



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 2025

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



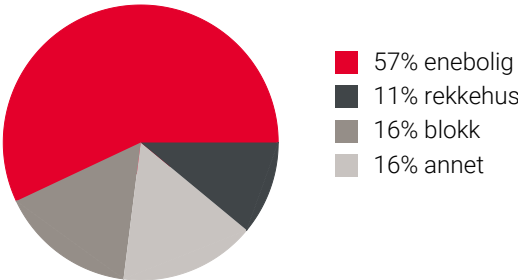
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

	Gullfjordungen skule Aktivitetshall, ballspill	3 min 
	Voss folkehøgskule Aktivitetshall	6 min 
	MOVA Vangsgata	15 min 
	SKY Fitness Voss	18 min 

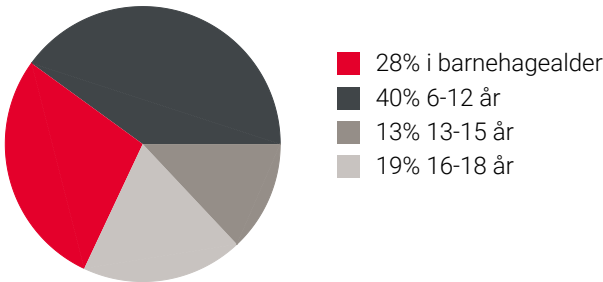
Boligmasse



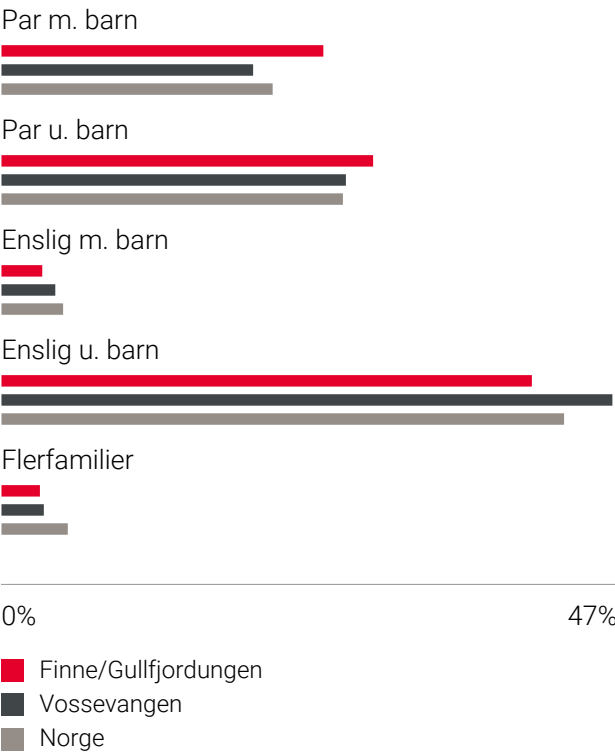
Varer/Tjenester

	Vangen	18 min 
	Vitusapotek Vossevangen	12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

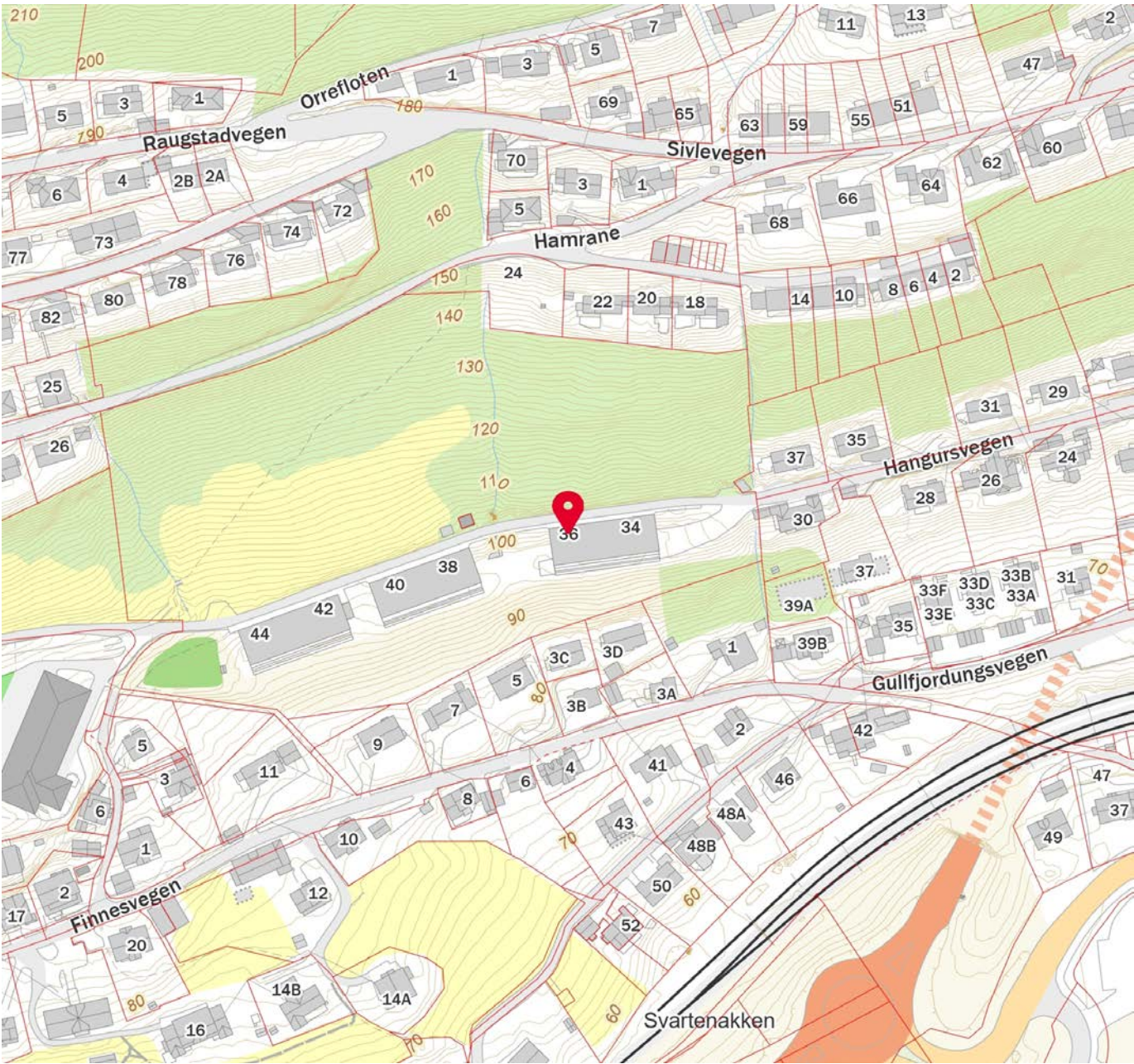


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Hangursvegen 36, 5704 VOSS
- VOSS kommune
- gnr. 42, bnr. 109
- Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 Rapportdato: 27.08.2025 Oppdragsnr.: 18970-1921 Referansenummer: TA3955

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen
Uavhengig Takstingeniør
post@abbedissentakst.no
416 74 394





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

2-roms leiligheit i borettslagsleilighet (i blokk) som er oppført i 1977
Alder bygning 48 år
Eigar har hatt leiligheita sidan byggeår, leiligheita har ikke vært bebudd sidan 2013

Blokka har opprinneleg hovudkonstruksjon med hensyn til isolasjon, utvendig kledning, drenering, vatn/avløp og ventilasjon.

Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, taktekking, mm. ivaretas av burettslaget Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert

Planlagt arbeid i borettslaget
Rehabilitering av fasade/sidevegger med oppstart i 2025.
Betales med oppsparte midler samt en 7% økning i felleskostnader for 2025 (allerede tredd i kraft) og nye 7% i 2026.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om leiligheita

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Innglasset altan

INNENDIG
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte overflater/tapet.
Innvendige tak har malte overflater
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM
Bad (5,5 kvm)
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.
Vask i stålbeslag med 2 kummer og rillefelt

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon som er felles
Spalteventil i overkarm vindu og tallerkenventil på soverom og i stue som forsyner leiligheita med friskluft
Varmtvannstanken er på 116 liter.
El-skap med automatsikringer, måler i fellesskap
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarsler og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

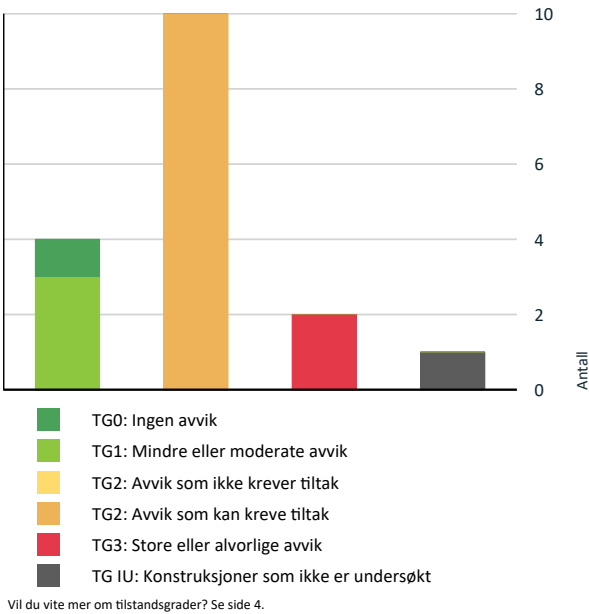
Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

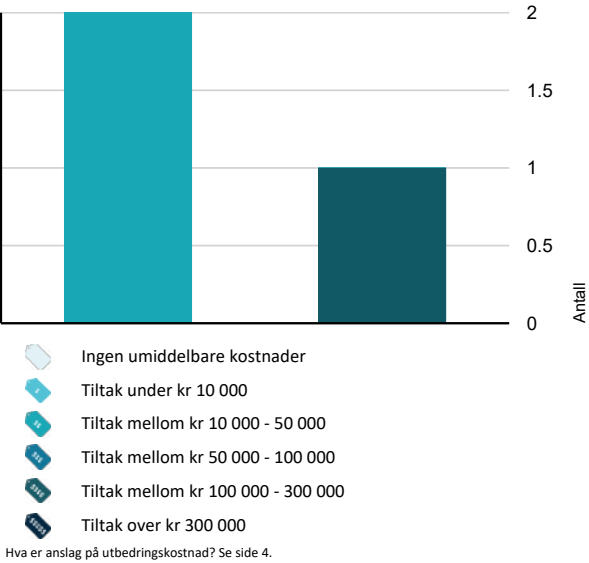


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Rekvirent av tilstandsrapport har ikke vore eigar av leiligheita og har derfor begrensa oversikt over tilstanden.
Rapport er basert på taksmann observasjoner.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > Etasje > Bad (5,5 kvm) > Generell

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad (5,5 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > Etasje > Kjøkken (6,7 kvm) > Overflater og innredning

Kjøkken > Etasje > Kjøkken (6,7 kvm) > Avtrekk

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Har vært nytta av eigar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset altan



Saltutslag i vegg altan



Innglassa altan

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte overflater/tapet. Innvendige tak har malte overflater

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD (5,5 KVM)

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD (5,5 KVM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er kjøkkeninnredning på motsatt side av våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN (6,7 KVM)

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.
Vask i stålbeslag med 2 kummer og rillefelt

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



ETASJE > KJØKKEN (6,7 KVM)

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon som er felles
Spalteventil i overkarm vindu og tallerkenventil på soverom og i stue som forsyner leiligheta med friskluft

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116 liter.

Årstill: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap med automatsikringer, måler i fellesskap

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1977 Skifta til automatsikringer i sikringskap i 2015
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

2015:

Montert automatsikringer i sikringskap

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alle anlegg som ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført

Generell kommentar

Ved bruk av varmekabler på bad, kortslutter sikring

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

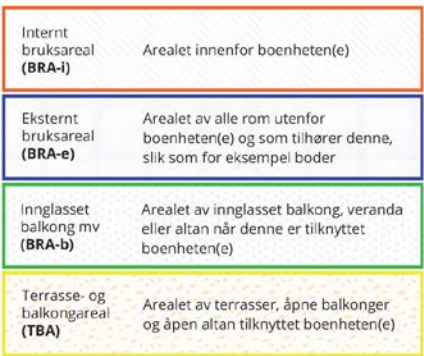
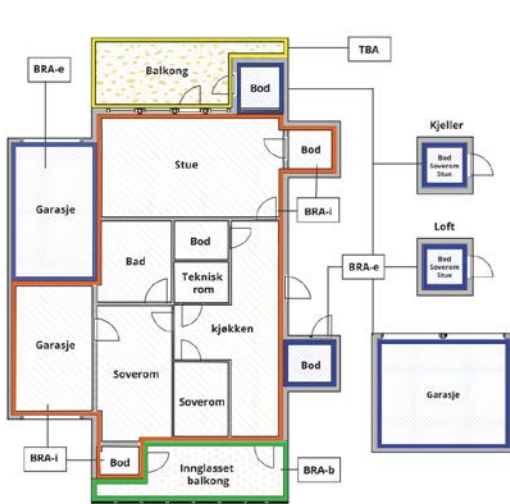
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70		14	84	
SUM	70		14		
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang (12,9 kvm), bod (3,4 kvm), bod 2 (3,7 kvm), stue (24,8 kvm), kjøkken (6,7 kvm), bad (5,5 kvm), soverom (11,3 kvm)		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Bod disponert fellesareal er ikke medrekna i arealoppstilling for leiligheta pga måleregler for fellesareal
Ein bod i fellesareal på 1,9 kvm, bod nr 103

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

05.8.2025

Til stede

Ken Abbedissen

Nøkler utlevert

Rolle

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

4621 VOSS

gnr.

42

bnr.

109

fnr.

snr.

0

Areal

30844.9 m²

Kilde

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Hangursvegen 36

Hjemmelshaver

Finne Burettslag

Kommentar

Tomt er eigd av Finne Burettslag

Andelsobjekt

Boligselskap

/FINNE BURETTSLAG

Org.nr.

853359882

Leil. nr.

Forretningsfører

BOB

Eier av adkomstdokumenter

Fyrde Ingebjørg (død)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

51

Andel fellesformue

40 551

31.12.2024

Kommentar

Finne Burettslag har ikke lån.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eigedommen ligg fint til i regulert område med panoramautsikt mot Vangsvatnet, Gråsida og mot Voss sentrum. Avstand til Voss sentrum er ca 1,5 km. Det er ny og eldre bebyggelse i område. Skule like ved.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg Det er parkering i garasje, plass nr 9 og på utvendig p-plass ved nedkjørsel til garasje. Parkering i garasje kan vere trang Det er opplegg for el-billader i garasje, tilkobling må kjøpes Det er lagt varmekabler i kjørebane frå garasje og opp til off. veg
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten
Tomt er opparbeida og beplanta, eigd av burettslag
Tinglyste/andre forhold
Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eigedommen. Ved avhending av eigedommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.
Fellesutgifter
Totale felleskostnader kr 4 542,- pr. mnd Dette dekker Felleskostnader/Dugnad/Kabel-TV/Gang(GET)/renhold/Fiber frå Voss Fiber

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88528892			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.11.1996		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	
2	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

ii)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TA3955>
- KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507250054	
Selger 1 navn	
Inger Kirsten Løen Fyrde	
Gateadresse	
Hangursvegen 36	
Poststed	Postnr
VOSS	5704
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Ingebjørge Fyrde
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Ingebjørge Fyrde
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1507250054

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Kirsten Løen Fyrde	707e704b86a71bd52ff84e656d299d4a68df5a27	31.07.2025 12:15:48 UTC	Signer authenticated by One time code

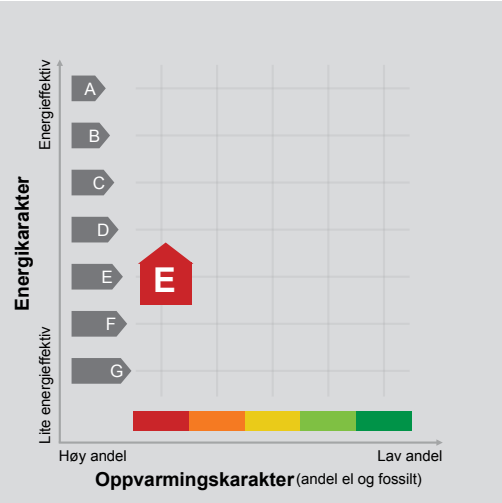
Document reference: 1507250054

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

ENERGIATTEST



Adresse	Hangursvegen 36
Postnummer	5704
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	109
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174992894
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-169695
Dato	17.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1977
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

**INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025
I FINNE BURETTSLAG**

**5. mai 2025 kl.19-21
i Fellesstova i nr 44**

sjå dagsorden

vel møtt !

Beste helsing frå styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Finne burettslag,

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!

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antal frammøtte (antall andelar representert)
- c) Val av møteleiar : **Forslag : Halldor Havsgård**
- d) Val av referent/protokollfører : **Forslag : Gro Sølvberg**
- e) Val av 2 protokollunderskrivarar
- f) Val av teljekorps (dersom dette blir naudsynt)
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Årsmelding frå styret og miljønemnda

Jf vedlegg 01 og 02.
Forslag til vedtak : **Årsmelding vert teken til orientering.**

3. Handsaming og godkjenning av årsregnskap 2024

Jf vedlegg 03.
Forslag til vedtak : **Årsregnskap for 2024 vert godkjent.**

4. Styre-honorar 2024-2025

Jf vedlegg 04 frå valkomite. Styret fordeler internt.
Forslag til vedtak : **Styrehonorar 2024-2025 vert godkjent.**

5. Miljønemnd-honorar 2024-2025

Styret innstiller på at miljønemnd-honorar for 2024-2025 vert sett til kr 30 000. Halvpart til leiar og resten vert fordelt til nemnd-medlemer.
Forslag til vedtak : **Miljønemndhonorar 2024-2025 vert godkjent.**

6. Valnemnd-honorar 2024-2025

Styret innstiller på at valnemnd-honorar for 2024-2025 vert sett til kr 13 000. Valnemnd fordeler internt.
Forslag til vedtak : **Valnemndhonorar 2024-2025 vert godkjent.**

7. Val av styre og nemnder

a) **Styret : På val :**

- Halldor Havsgård (Leiar)
- Lars Eide (Nestleiar)
- Gro Sølvberg (Styremedlem)
- Alexander Tøgersen (Styremedlem)
- Klaus Djukastein (Vamedlem)
- **Olav Breistein (Styremedlem) Ikkje på val**

Styret 2025-2026 : Framlegg frå valkomite :

- Halldor Havsgård (Leiar) attval 1 år til 2026
- Olav Breistein (Styremedlem) 1 år til 2026
- Gro Sølvberg (Styremedlem) attval 2 år til 2027
- Ingerid Jordal (Styremedlem) 2 år til 2027
- Hogne Berge (Styremedlem) 2 år til 2027
- Karen Marie Stalheim Dahl (Vamedlem) 1 år til 2026

Forslag til vedtak : **Valnemnda sitt framlegg til styre vert godkjent.**

b) **Miljønemnd 2025-2026 : Framlegg frå valkomite :**

Leiar:

- Eli Brandseth til 2026

Medlemmer:

- Gunnar Styve attval 1 år til 2026
- Oddbjørn Nestås til 2026
- Jorunn Nå til 2026
- Olav Sognnæs til 2027
- Dinah Varberg Sabri attval 4 år til 2029
- Anne Katrine Jåstad til 2027
- Gurid Bonsaksen til 2027
- Inger Karin Bidne attval 1 år til 2026

Forslag til vedtak : **Valnemnda sitt framlegg til miljønemnd vert godkjent.**

c) **Valnemnd 2025-2026 : Framlegg frå valkomite :**

- Dinah Varberg Sabri til 2026
- Oddbjørn Vestrheim attval til 2027
- Torhild Eitrheim ny til 2027
- Ann-Kristin Gustad Vara 1 år til 2026

Med i valnemnd i 2024-2025 :

- Ingrid Brandseth
- Ann-Kristin Gustad (vara)
- Dinah Varberg Sabri
- Meldt om fråvær: Oddbjørn Vestrheim

Forslag til vedtak : **Valnemnda sitt framlegg til valkomite vert godkjent.**

8. Rehabilitering av nordside og 6 gavlar

8.1 Val av entreprenør.

Jf vedlegg 05.

Styret innstiller på at Lindstad bygg AS i Voss vert tildelt oppdraget med rehabilitering av 6 gavlar og nordside mot offentlig veg. Dette er i samsvar med tilråding BOB.

Forslag til vedtak :

Lindstad bygg AS i Voss vert tildelt oppdraget med rehabilitering av 6 gavlar og nordside mot offentlig veg.

8.2 Godkjenning av låneopptak inntil 13 mkr.

Jf vedlegg 06.

Styret har motteke lånetilbod frå Voss Sparebank. Styret ber og om tilbod frå Vekselbanken. Styret veljer det beste tilbodet, og ber generalforsamlinga fatte vedtak om låneopptak i bank med inntil kr 13 mkr for rehabiliteringsarbeider, samt at Finne burettslag kan nytta 1-15 mkr som eigenkapital av oppsparte midlar på om lag kr 3,5 mkr.

Forslag til vedtak :

Låneopptak i bank med inntil 13 mkr og bruk av 1-1,5 mkr som eigenkapital, begge for rehabiliteringsarbeider, vert godkjent.

8.3 Honorar BOB, prosjekt- og byggjeleing.

Styret innstiller på at BOB-honorar i byggeperioden vert sett til kr 1 375 000 inkl.mva, FASE 2. Det er så langt betalt ut kr 425 000 til BOB som honorar FASE 0 og FASE 1. Total utbetaling i rehab-prosjektet til BOB blir 1,8 mkr inkl.mva.

Forslag til vedtak :

Honorar til BOB i byggeperioden fase 2 pålydende kr 1 375 000 inkl.mva vert godkjent.

8.4 Honorar Halldor Havsgård, byggherre sin representant.

Jf vedlegg 07.

Styreleiar ber om ekstra honorar i perioden som rehabiliterings-prosjektet pågår. Han vil fungera som byggherre Finne burettslag sin representant, dette vil gå ut over hans vanlege yrke som advokatfullmektig og ingeniør. Honorar er satt til kr 25.000 + mva = Kr 30.000 pr mnd inkl mva. Styret har godkjent at styreleiar Halldor Havsgård kan fakturera burettslaget med kr 30.000 inkl mva kvar mnd i byggjetida, samt godkjent vedlagte avtale.

Forslag til vedtak :

Honorar til Ingeniør Halldor Havsgård som byggherre-representant i byggeperioden fase 2 pålydende kr 25.000 + mva = Kr 30.000 pr mnd inkl mva vert godkjent.

9. Isolering av garasjetak

Styret vil innhenta pris på dette arbeidet, og koma tilbake til dette via ekstraordinær generalforsamling dersom det ikkje kan utførast innanfor rehab-vedtak i punkt 8.2.

Forslag til vedtak :

Styret innhentar pris på isolering av garasjetak, og kjem tilbake til dette via ekstraordinær generalforsamling dersom det ikkje kan utførast innanfor rehab-vedtak i punkt 8.2.

10. Lekkasje balkongar

Styret ønsker å høyra kva bebuarane vil velja, via røysting :

1. Alternativ 1 : Full utbetring av 72 balkongar, i første omgang kartlegging av kvar balkong ?
2. Alternativ 2 : Utbetra kvar balkong etter kvar lekkasje ?

Dersom bebuarane ønsker Alternativ 1, vil styret kartleggja og innhenta pris på dette arbeidet, og koma tilbake til dette via ekstraordinær generalforsamling. Dette vert i så fall eit nytt og kostnadskrevjande prosjekt.

Vedtak :

Alternativ 1 : Antal røyster :

Alternativ 2 : Antal røyster :

11. Saker frå Mijønemnda

11.1 Bytta ut flagg med vimpel ?

a) Skal me framleis ha flaggstong og flagga på alle offisielle flaggdagar? Eller skal me ha vimpel i staden for flagg ?

b) Eller skal me fjerna flaggstonga heilt ?

Det er ei utfordring å koma seg fram til flaggstonga i vinterdagane med snø og is. Likeins kan snora vera/verta fastfrosen, slik at ein ikkje klarar heisa/fira flagget. Det er også vanskeleg å få tak i bebuarar som vil ta på seg oppgåva med flagging.

Difor ønsker styret at bebuarane vedtar via røysting kva alternativ laget skal velja.

Men før slik røysting, vil styret be dere tenkja gjennom om 2-3 av bebuarane kan tenkja seg å vidareføra ordninga med flagging.

Dersom det ikkje melder seg 2-3 personar i laget i generalforsamlinga, vil styret at bebuarane stemmer over følgjande alternativ :

Alternativ 1 : Skal me framleis ha flaggstong og erstatta flagg med vimpel ?

Alternativ 2 : Fjerna flaggstonga heilt ?

Vedtak :

Alternativ 1 : Antal røyster :

Alternativ 2 : Antal røyster :

11.2 Skal ytterdørar vera låst heile døgeret ?

Det er kome førespurnad frå bebuarar om å halda inngangsdørene låste heile døgeret. Når dørene står opne heile dagen kan kven som helst gå inn, og det er vanskeleg å vita om det er uvedkomande. Det er ein del kostbare sykklar som står i kjellaren som kan forsvinna, og andre ting kan verta borte. I mange burettslag er det låste dører heile døgeret.

Kva meinar bebuarane ? Generalforsamlinga gjer vedtak.

Vedtak :

Alternativ 1 : Låst heile døgeret : Antal røyster :

Alternativ 2 : Opne heile dagen : Antal røyster :

12. Innkomne saker

Ingen innkomne saker frå bebuarar innan frist 31.03.2025.

Helsing
STYRET I FINNE BURETTSLAG

Vedlegg 01
Årsmelding 2024 | Finne burettslag

1. Oversikt over styre 2024 – 2025 :

- Halldor Havsgård (Styreleiar)
- Lars Eide (Nestleiar)
- Olav Breistein (Styremedlem)
- Gro Sølvberg (Styremedlem)
- Alexander Tøgersen (Styremedlem)
- Klaus Gjukastein (Varmedlem)

Side | 1

2. Antal styremøte i styreperioden mai 2024 – april 2025 :

- Styret har halde tilsaman 9 styremøter,
- herunder mai + juni + august + september + november + januar + februar + mars + april.

3. Kva saker har vore handsama :

Styret har handsama omlag 90 saker i desse 9 styremøtene, herunder blant anna :

- Konstituering av styret
- Møteplan
- Rehab : Samla plan for oppgradering
- Rehab av balkongar og murar
- Balansert ventilasjon i leiligheiter
- Rehab av VA-anlegg
- Leieøkning
- Bebuarmøte
- Fellesmøte m/miljønemnda
- Varmekablar i oppkjøring frå garasje i nr 34.
- Trafikksikring av offentleg veg på laget si nordsida, herunder møte med Voss herad.
- Brannsikringsrapport frå Voss brannstasjon og Firesafe AS
- Lekkasjar på balkongar
- Sjeggkre
- HMS og IK – Internkontroll - leikeplass
- Vintervedlikehald . Brøyting og strøing. interne og eksterne rutinar.
- Rapport frå rådgjevande ingeniør om nedbøyning i balkongar
- Budsjett
- Rekneskap
- Rekkverk ved gjesteparkering
- Oppmerking av gjesteparkering våren 2025
- Tilskotsordning rør i rør og varmtvassbeholdar
- Avtale med BOB om honorar REHAB

Vedlegg 01

Årsmelding 2024 | Finne burettslag

- Avtale med Halldor Havsgård om honorar REHAB byggherre-representant

4. Kva oppgaver/vedlikeholdsarbeider som har vore utført i perioden :

- Varmekabler oppkjøring garasje
- Lekkasjer på balkongar
- Nye utebenker
- Ringeklokker og navneskilt
- Plenklipp og pynting av uteareal
- Dugnad på uteareal via Miljønemnda
- Ettersyn av bossrom
- Strøing og brøyting og salting
- Nye brannslukkingsapparat i garasje
- Vakthald og vask av trappeoppganger

5. Kva oppgaver/vedlikeholdsarbeider er planlagt for inneverande år :

- Utbetre lekkasjar på balkongar
- Fortløpande vedlikehald.
- Vurdera å isolera garasjetak

6. Planlegger styret større vedlikeholdsprosjekter?

- Rehabilitering av fasader mot vei i nord og 6 gavlar.

7. Andre tema av interesse f.eks HMS, utleie, kabel tv avtale, El bil lading, sosiale arrangementer etc

- Helse, miljø og tryggleik er prioritert i laget vårt.
- EL bil lading : Kontakt Elaway – telefon : 91590500.
- Ingen betaler ekstra for garasjeplass.
- Voss fiber leverer internett og TV.
- Aktiv dugnads- og miljøgjeng
- Juleavslutning

Voss, 22.04.2025

For styret i Finne burettslag

Halldor Havsgård
styreleiar

Side | 2

Vedlegg 2

ÅRSMELDING FOR MILJØNEMNDA FINNE BURETTSLAG 2024

Medlemmer i nemnda 2024; Gurid Bonsaksen, Jorunn Nå, Olav Sognnæs, Gunnar Styve, Oddbjørn Nestås, Anne Katrine Jåstad, Eli S Brandseth. Dinah V Sabri og Inger Karin Bidne kom inn etter generalforsamlinga mai 2024. Olav Breistein er kontaktperson styret/miljønemnda. Får innkalling og referat, møter når han kan.

Eli S Brandseth vart vald til leiar og Gunnar Styve vald til nestleiar. Me er 9 medlemer i nemnda ingen vara.

Miljønemnda har halde 7 møte. I tillegg kontakt på SMS, e-post og telefon. Eitt av møta ilag med styreleiar og 2 representantar frå styret, eitt møte med heile styret der styret kalla inn og skreiv referat.

Is og mykje snø gjorde det problematisk for bilane og koma seg ut og opp bakken frå garasjen. Ein dag vart det svært vanskeleg. Mange frå miljønemnda og andre hjelparar måtte gjera ein stor innsats for at bilane skulle koma fram. I etterkant bestemte styret at det skulle leggjast varmekablar i oppkøyrseleien. Dette vart gjort.

Miljønemnda har hatt ansvar for servering på generalforsamlinga, på vår og haustdugnad og på bebuarmøte. Har delteke på vår og haustdugnad med arbeid ute og inne. Organisert og delteke på eplehausting og safting.

Halde orden og reinhald i Fellesrommet, der har vore utleigd for tilstellingar og overnattingar. Her er også mange møter.

Måla leikestova. Ordna med innkjøp og mottak av nytt bord med benker til leikeplassen.

Kjøpt inn juletre, sette desse på fot og organiserte pynting av desse og bartrea mellom blokk A og B

Arrangerte adventfest der bebuarane kosa seg med minikonsert av Berit Opheim og Bjørnar Kaldefoss Tveite. Informasjon ved styreleiar om tilstand i burettslaget. Etterpå var det quiz, allsong, mat, kaffi, saft og gløgg. Frammøtte ca 30 personar.

Voss, 10.02.2025

Eli Steinstø Brandseth

Leiar Miljønemnda

Finne Burett­slag
2024

Resultatregnskap 2024

Finne Burett­slag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	4 262 114	3 812 811	4 265 000	4 265 000
Andre inntekter	3	2 600	1 000	3 996	3 996
Sum inntekter		4 264 714	3 813 811	4 268 996	4 268 996
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	14 850	8 071	0	0
Dugnad		43 648	65 000	74 000	74 000
Styre ­ honorar	5	208 000	231 000	198 000	300 000
Andre honorarer	6	14 900	9 000	19 500	43 000
Arbeidsgiveravgift		37 470	41 762	30 000	30 000
Avskrivninger	7	128 361	121 176	126 621	126 621
Felles strøm og varme		152 589	177 335	200 000	200 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		703 365	653 001	700 000	700 000
Andre driftskostnader	8	1 015 864	977 683	986 300	1 028 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	27 747	20 556	30 000	57 000
Vedlikehold	10	297 075	193 815	500 000	400 000
Rehabilitering	11	279 248	0	50 000	940 000
Forretningsførsel		157 588	157 057	154 900	164 800
Revisjonshonorar		14 375	13 500	14 500	15 200
Andre konsulent ­ honorarer		62 600	16 913	50 000	50 000
Kontingent		21 600	21 600	21 600	21 600
Forsikring		377 417	337 478	378 000	425 000
Sikringsfond		4 252	3 803	4 000	4 000
Sum driftskostnader		3 560 948	3 048 751	3 537 421	4 579 521
Driftsresultat		703 766	765 060	731 575	-310 525
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		139 868	71 541	20 000	20 000
Andre finansinntekter		36 552	34 438	33 000	33 000
Sum finansinntekter		176 420	105 979	53 000	53 000
Resultat av finansposter		176 420	105 979	53 000	53 000
Resultat		880 186	871 038	784 575	-257 525
Til/fra annen EK		880 186	871 038	0	0
Sum disponeringer		880 186	871 038	0	0

Balanse pr. 31.12.2024			
		Finne Burettslag	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	12 352 348	12 352 348
Tomt	12, 13	300 000	300 000
Andre driftsmidler	7	175 456	204 125
Sum varige driftsmidler		12 827 804	12 856 472
Sum anleggsmidler		12 827 804	12 856 472
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		425 830	378 390
Andre fordringer		21 311	18 528
Sum fordringer		447 141	396 918
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 691 247	2 861 667
Skattetrekk		13 425	20 734
Sum bankinnsk. og kontanter		3 704 672	2 882 401
Sum omløpsmidler		4 151 813	3 279 319
SUM EIENDELER		16 979 617	16 135 792

Balanse pr. 31.12.2024			
		Finne Burettslag	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 200	7 200
Innskutt egenkapital		480 000	480 000
Sum innskutt egenkapital		487 200	487 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 963 472	12 083 287
Sum opptjent egenkapital		12 963 472	12 083 287
SUM EGENKAPITAL		13 450 672	12 570 487
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	13	2 758 800	2 758 800
Sum langsiktig gjeld		2 758 800	2 758 800
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		28 135	19 079
Leverandørgjeld		435 606	403 158
Skyldige off. myndigheter		47 385	55 136
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		199 650	188 875
Annen kortsiktig gjeld		59 368	140 257
Sum kortsiktig gjeld		770 144	806 505
SUM GJELD		3 528 944	3 565 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 979 617	16 135 792

Bergen,
Styret for Finne Burettslag

Halldor Havsgård Alexander Tøgersen Gro Sølvberg
Styrets leder Styremedlem Styremedlem

Lars Eide Olav Breistein
Styremedlem Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	3 356 688	2 944 116	3 356 000	3 356 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	77 760	60 480	78 000	78 000
3816	TV/Internett	478 656	466 560	479 000	479 000
3820	Elektrisk anlegg	199 584	199 584	200 000	200 000
3825	Leieinntekter El-bil	12 914	12 471	15 000	15 000
3848	Gangvask	136 512	129 600	137 000	137 000
Sum felleskostnader		4 262 114	3 812 811	4 265 000	4 265 000

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	2 600	1 000	0	0
3885	Andre inntekter	0	0	3 996	3 996
Sum andre inntekter		2 600	1 000	3 996	3 996

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,01

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	198 000	188 000	198 000	300 000
5331	Avsetning styrehonorar	10 000	43 000	0	0
Sum styrehonorar		208 000	231 000	198 000	300 000

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	14 900	9 000	10 000	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	9 500	43 000
Sum andre honorar		14 900	9 000	19 500	43 000

Note 7 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Brannutstyr	Sykkelstativ	Parkeringsplass
Anskaffelseskost pr.01.01	33 790	75 882	15 320	526 963
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 790	75 882	15 320	526 963
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 790	75 882	15 320	526 963
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2009	2012	2007
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Fiberkabel	Sykkelstativ	Postkasser (2017)	Ladestasjoner EL-bil
Anskaffelseskost pr.01.01	104 400	79 953	147 045	513 006
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	104 400	79 953	147 045	513 006
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	14 704	102 601
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	104 400	79 953	102 931	513 006
Bokført verdi pr.31.12	0	0	44 113	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2017	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3	0

	Sykkelstativ	Sykkelstativ II	Varmekabler nedkjørsel
Anskaffelseskost pr.01.01	22 950	23 625	0
Årets tilgang	0	0	99 692
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 950	23 625	99 692
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 590	4 725	1 740
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 885	6 300	1 740
Bokført verdi pr.31.12	16 065	17 325	97 952
Anskaffelsesår	2023	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	10

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	647	0	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	1 608	1 100	1 000	1 000
6300 Møtekostnader	4 716	2 850	3 000	5 000
6325 Renovasjon	267 155	266 748	273 000	273 000
6326 Snømåking og brøyting	0	413	0	0
6335 Containerleie/ -tømming	21 799	11 927	18 000	18 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	3 136	1 000	1 000
6360 Renhold og matteleie	142 818	134 802	137 000	137 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	4 000	4 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	4 131	0	0	0
6374 Ventilasjon	59 136	31 141	25 000	50 000
6375 TV/Internett	469 191	463 424	479 000	479 000
6377 Vakthold	13 815	13 350	14 000	14 000
6390 Andre driftskostnader	0	485	0	0
6630 Egenandel ved skade	0	20 000	0	0
6800 Kontorkostnader	6 352	9 226	10 000	20 000
6845 Kopiering	1 380	0	0	0
6860 Kursutgifter	500	0	2 000	2 000
6900 Telefonutgifter	2 933	0	0	5 000
6906 Internett/bredbånd	13 680	15 576	14 300	14 300
6940 Porto	259	0	1 000	0
7000 Drivstoff	1 374	1 374	1 000	2 000
7060 Bompenger , parkering	0	10	0	0
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	700	3 000	3 000
7779 Andre gebyr	1 910	70	0	0
7782 Kostnader bomiljø	2 460	1 353	0	0
Sum driftskostnader	1 015 864	977 683	986 300	1 028 300

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	12 053	5 135	12 000	12 000
6502 Brannvernutstyr	4 952	3 656	0	0
6503 Annet driftsmateriell	126	3 074	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 839	1 292	5 000	5 000
6510 Verktøy og redskap	1 038	3 256	5 000	5 000
6540 Inventar	0	457	3 000	3 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	5 245	1 688	3 000	30 000
6553 Abonnement og lisenser	2 494	1 998	2 000	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	27 747	20 556	30 000	57 000

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	20 983	75 565	0	0
6602 Vedlikehold rør og sanitær	111 807	37 800	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	8 172	1 068	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	2 221	45 730	0	0
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	42 188	0	0	0
6614 Vedlikehold maling	3 960	0	0	0
6615 Vedlikehold låssystemer	3 995	0	0	0
6616 Vedlikehold tak	31 930	21 000	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	46 200	12 653	0	0
6634 Vedl.hold brann-vernustyr	25 619	0	0	0
6690 Vedlikehold	0	0	500 000	400 000
Sum vedlikehold	297 075	193 815	500 000	400 000

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

Note 11 - Rehabilitering

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
6650 Rehabilitering	0	0	50 000	0
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	279 248	0	0	940 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	279 248	0	50 000	940 000

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	2 758 800	2 758 800
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	12 652 348	12 652 348

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	2 472 814	1 527 175
Periodens resultat	880 186	871 038
Årets avskrivninger	128 361	121 176
Årets investeringer	-99 693	-46 575
Endring i disponible midler	908 854	945 639
Disponible midler 31.12.	3 381 669	2 472 814

Finne Burettslag org.nr. 853359882

Dokumentet er elektronisk signert

12-81 - Årsregn...

Name: Havsgård, Halldor
Date: 2025-04-09

Identification:
 Havsgård, Halldor

Name: Tøgersen, Alexander
Date: 2025-04-16

Identification:
 Tøgersen, Alexander

Name: Sølvberg, Gro
Date: 2025-04-23

Identification:
 Sølvberg, Gro

Name: Breistein, Olav
Date: 2025-04-21

Identification:
 Breistein, Olav

Name: Eide, Lars
Date: 2025-04-16

Identification:
 Eide, Lars



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



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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Til generalforsamlingen i Finne Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: Y9E47-AU0DS-G6TEC-LZNRQ-NYTT-KIBDB

Penneo Dokumentnøkkel: Y9E47-AU0DS-G6TEC-LZNRQ-NYTT-KIBDB

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-23 19:18:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y9E47-AU0DS-G6TEC-LZNRQ-NYTT-KIBDB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Fastsetjing av godtgjersle til styret

Me i valnemda har bestemt at me aukar godtgjersla i styret til 300.000 for 2024-2025.

Sidan det vert mykje jobb med rehabilitering framover, finn me i valnemda at det er rimelig å auka godtgjersla .

Helsing

Valnemnda i Finne burettslag

Vedlegg 05

Rehab : Val av entreprenør

Pri 1 : Lindstad Bygg AS

Pri 2 : Seimen AS

1. Begge entreprenørene har god soliditet. Det er kunngjort at Lindstad Bygg AS tok ett større tap i 2024 pga konkursbeskyttelse og rekonstruksjon hos Byggmester Markhus AS. Forutsatt at Lindstad Bygg AS kan stille nødvendig sikkerhet er det likevel ikke større betenkeligheter med dette.
3. Lindstad Bygg AS kan starte allerede i april, de avslutter annet oppdrag i disse tider. Seimen AS kan starte i august. April blir nok i tidligste laget, men mai kan være aktuelt.
4. I oppdragsavtalen er det også medtatt fastpris for SHA plan, og godtgjørelse for transport, se vedlegg. Ut fra vedlagt oppstilling skal vi holde oss innenfor budsjett.

**Oppsummert: Lindstad Bygg AS innstilles,
under forutsetning av at de kan stille tilstrekkelig sikkerhet.**

Vennlig hilsen

Kjetil Myhre
Prosjektleder BOB

april 2024

Vedlegg 6

Gro Hånes Lund <ghl@vossabanken.no>

2. april 2025 kl.
10:59

Til: "finne.burettslag@gmail.com" <finne.burettslag@gmail.com>

Hei

Eg har fått videresendt din mail frå Rolf Haukås.

Vi ønsker å gje dykk tilbod om lån til rehabilitering av Finne Burettslag. Vi treng sjølv sagt endelege kalkyler, rekneskap 2024 og vedtak i generalforsamling om låneopptak som og viser at det vil vera nok likviditet/innbet av felleskostnader til å betjene lånet.

Vi kan tilby byggelån etter stipulert lånebehov 12,3-12,8 mNOK. Der får de sende endelege kalkyler og då størresle behov lån. Vi kan tilby byggelånsrente på 6,25% + provisjon.

Vi kan tilby langsiktig lån etter konvertering av byggelån med rente 5,95%

Vi føreset 1 pr pant i eigedomen.

De må og opprette konto i Voss Sparebank for betjening av lånet.

Håpar dette er av interesse.

Med venleg helsing

Gro Hånes Lund

Rådgjevar bedriftsmarknad

Voss Sparebank

Mobil: 971 74 006

E-post: ghl@vossabanken.no

AVTALE
MELLOM
INGENIØR HALLDOR HAVSGÅRD 957375316
OG
FINNE BURETTSLAG 853359882

OM RÅDGJEVING OG INGENIØRMESSIG BISTAND

1. Finne burettslag ønsker at Ingeniør Halldor Havsgård skal delta som representant for byggherre Finne burettslag i samband med burettslaget si **rehabilitering** av 6 gavlar og 3 nordsider mot offentlig veg.
2. Oppdraget gjeld deltaking på byggemøter kvar veke i naudsynt grad, kontakt og avklaringer mot BOB sin prosjektleder og byggeleder, kontakt og avklaringer mot valt entreprenør, kontakt mot offentlig myndighet, avklaringer med styret i burettslaget, kontakt mot bebuarar når behov for eventuelle innvendige tiltak som kjøkkenutluft, med videre.
3. Oppdraget startar frå og med mai 2025 og vert avslutta innan mai 2026. Dersom **rehabilitering** framleis ikkje vert avslutta innan mai 2026, og Halldor Havsgård framleis er styreleiar, kan avtalen forlengast til og med **rebabilitering** sin avslutningsmåned.
4. Honorar : Ingeniør Halldor Havsgård fakturerer Finne burettslag med kr 24 000 + mva = Kr 30 000 kvar månad i avtaleperioden. Dette skal dekke all normal byggherre-bistand for slik rehabilitering som omtala i punkt 2. Honorar for ekstraordinær bistand, må avklarast med styret i Finne burettslag.
5. Ordinært styrehonorar for Halldor Havsgård for styreverv og styrearbeid kjem i tillegg til avtalt honorar. Lengre reiser enn til/frå burettslaget, vert dekket etter Statens satser.
6. Halldor Havsgård kan yta bistand utover det som framgår i avtalen, slik som ekstraordinære styremøter, ekstraordinær generalforsamling, mot godtgjersle i tillegg til avtalt grunnhonorar i punkt 4, til avtalt timepris lik kr 1.400. + mva, som er tilsvarende timepris som BOB tek.
7. Avtalen kan seiast opp med 1 måned varsel av begge partar.

Voss, 22.04.2025

For Ingeniør Halldor Havsgård

Finne burettslag v/ styret

PROTOKOLL
GENERALFORSAMLING I FINNE BURETTSLAG 2025

5. mai 2025 kl.19.00 - 22.45
i Fellesstova i nr 44

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Framlegg: Møteinnkallinga vert godkjent.
Røysting: 40 for, __ mot, __ blanke.
Vedtak: Møteinnkallinga vart godkjent.

b) Antal frammøtte (antall andelar representert)

Antal andelseigarar til stades: 36
+ antal fullmakter: 4
= antal røysteføre 40

c) Val av møteleiar

Framlegg: Halldor Havsgård
Røysting: 40 for, __ mot, __ blanke.
Vedtak: Halldor Havsgård vart vald. *Lars Tide i sak 8.4.*

d) Val av referent/protokollfører

Framlegg: Gro Sølvberg
Røysting: 40 for, __ mot, __ blanke
Vedtak: Gro Sølvberg vart vald.

e) Val av 2 protokollunderskrivarar

Framlegg: *Tove Haaker og Hagne Berge*
Røysting: 40 for, __ mot, __ blanke
Vedtak: *Tove Haaker og Hagne Berge* vart valde.

f) Val av teljekorps (dersom dette vert naudsynt)

Framlegg: styret og protokollunderskrivarane
Røysting: 40 for, __ mot, __ blanke
Vedtak: styret og protokollunderskrivarane vart valde.

g) Godkjenning av dagsorden

Framlegg: Dagsorden vert godkjent.
Røysting: 40 for, __ mot, __ blanke
Vedtak: Dagsorden vart godkjent.
Vedlegg 8 er ikkje med i møtet.

2. Årsmelding frå styret og miljønemnda

Framlegg: Styret si årsmelding og miljønemnda si årsmelding for perioden april 2024 – april 2025 vert teken til orientering.
Røysting: 40 for, __ mot, __ blanke.
Vedtak: Årsmelding frå styret og miljønemnda vert teken til orientering.

3. Handsaming og godkjenning av årsrekneskap 2024

Framlegg: Årsrekneskapen for 2024 vert godkjent.
Røysting: 40 for, __ mot, __ blanke
Vedtak: Årsregnskapen for 2024 vart godkjent.

4. Honorar til styret 2024-2025

Framlegg: Valnemnda gjer framlegg om kr 300.000 i honorar til styret for 2024-2025. Styret fordeler internt.
Røysting: 40 for, __ mot, __ blanke
Vedtak: Valnemnda sitt framlegg til styrehonorar 2024-2025 vart godkjent, med tilleggstekst om at styrehonorar 2025-2026 kan normaliserast ned igjen til tidlegare nivå + prisindeksregulering.

5. Honorar til miljønemnda 2024-2025

Framlegg: Styret gjer framlegg om kr 12.000 i honorar til miljønemnda for 2024-2025. ^{leiar av} Halvpart til leiar og resten vert fordelt til nemnd-medlemmer.
Røysting: 40 for, __ mot, __ blanke
Vedtak: Styret sitt framlegg om honorar til miljønemnda 2024-2025 vert godkjent.

6. Honorar til valnemnda 2024-2025

Framlegg: Styret gjer framlegg om kr 15.000 i honorar til valnemnda for 2024-2025. Valnemnd fordeler internt.
Røysting: 22 for, __ mot, 18 blanke
Vedtak: Styret sitt framlegg om honorar til valnemnda 2024-2025 vert godkjent.

7. Val av styre og nemnder

a) Styre

Valnemnda sitt framlegg:

Leiar:	Halldor Havsgård	attval 1 år til 2026
Styremedlemer:	Olav Breistein	ikkje på val, 1 år til 2026
	Gro Sølvberg	attval 2 år til 2027
	Ingerid Jordal	ny, 2 år til 2027
	Hogne Berge	ny, 2 år til 2027
Varamedlem:	Karen Marie Stalheim Dahl	ny, 1 år til 2026
Røysting:	Halldor Havsgård, 1 år	40 for, __ mot, __ blanke
	Gro Sølvberg, 2 år	40 for, __ mot, __ blanke
	Ingerid Jordal, 2 år	40 for, __ mot, __ blanke
	Hogne Berge, 2 år	40 for, __ mot, __ blanke
	Karen Marie Stalheim Dahl, 1 år	40 for, __ mot, __ blanke

Vedtak: Valnemnda sitt framlegg til styre vart godkjent.

b) Miljønemnd

Valnemnda sitt framlegg:

Leiar:	Eli Brandseth	til 2026
Medlemer:	Gunnar Styve	attval 1 år til 2026
	Oddbjørn Nestås	til 2026
	Jorunn Nå	til 2026
	Olav Sognnæs	til 2027
	Dinah Varberg Sabri	attval 4 år til 2029
	Anne Katrine Jåstad	til 2027
	Gurid Bonsaksen	til 2027
	Inger Karin Bidne	til 2026
Røysting:	Gunnar Styve, 1 år	40 for, __ mot, __ blanke
	Dinah Varberg Sabri, 4 år	40 for, __ mot, __ blanke

Vedtak: Valnemnda sitt framlegg til miljønemnd vart godkjent.

c) Valnemnd

Valnemnda sitt framlegg:

Leiar:	Dinah Varberg Sabri	til 2026
Medlemer:	Oddbjørg Vestrheim	attval 2 år, til 2027
	Torhild Eitrheim	ny, til 2027
Varamedlem:	Ann-Kristin Gustad	1 år til 2026
Røysting:	Oddbjørg Vestrheim, 2 år	40 for, __ mot, __ blanke
	Torhild Eitrheim, 2 år	40 for, __ mot, __ blanke

Vedtak: Valnemnda sitt framlegg til valnemnd vart godkjent.

8. Rehabilitering av nordside og 6 gavlar

8.1 Val av entreprenør.

Styret sitt framlegg :

Lindstad bygg AS i Voss vert tildelt oppdraget med rehabilitering av 6 gavlar og nordside mot offentlig veg. Dette er i samsvar med tilråding BOB.

Røysting: 40 for, ___ mot, ___ blanke.

Vedtak : Lindstad bygg AS i Voss vert tildelt oppdraget med rehabilitering av 6 gavlar og nordside mot offentlig veg.

8.2 Godkjenning av låneopptak inntil 13 mkr.

Styret sitt framlegg :

Styret har motteke lånetilbod frå Voss Sparebank. Styret ber og om tilbod frå Vekselbanken. Styret veljer det beste tilbodet, og ber generalforsamlinga fatte vedtak om låneopptak i bank med inntil kr 13 mkr for rehabiliteringsarbeider, samt at Finne burettslag kan nytta 1-1,5 mkr som egenkapital av oppsparte midlar på om lag kr 3,5 mkr.

Røysting : 40 for, ___ mot, ___ blanke.

Vedtak : Låneopptak i bank med inntil 13 mkr og bruk av 1-1,5 mkr som egenkapital, begge for rehabiliteringsarbeider, vert godkjent.

8.3 Honorar BOB, prosjekt- og byggjeleiing.

Styret sitt framlegg :

Styret gjer framlegg om at BOB-honorar i byggeperioden vert sett til kr 1 375 000 inkl.mva, FASE 2. Det er så langt betalt ut kr 425 000 til BOB som honorar FASE 0 og FASE 1. Total utbetaling i rehab-prosjektet til BOB blir 1,8 mkr inkl.mva.

Røysting : 24 for, 8 mot, 0 blanke.

Vedtak : Honorar til BOB i byggeperioden fase 2 pålydende kr 1 375 000 inkl.mva vert godkjent.

8.4 Honorar Halldor Havsgård, byggherre sin representant.

Styret sitt framlegg :

Styreleiar ber om ekstra honorar i perioden som rehabiliterings-prosjektet pågår. Han vil fungera som byggherre Finne burettslag sin representant, dette vil gå ut over hans vanlege yrke som advokatfullmektig og ingeniør. Honorar er satt til kr 25.000 + mva = Kr 30.000 pr mnd inkl mva. Styret har godkjent at styreleiar Halldor Havsgård kan fakturera burettslaget med kr 30.000 inkl mva kvar mnd i byggjetida, samt godkjent vedlagte avtale.

Røysting : 26 for, 9 mot, 1 blanke.

Vedtak : Honorar til Ingeniør Halldor Havsgård som byggherre-representant i byggeperioden fase 2 pålydende kr 25.000 + mva = Kr 30.000 pr mnd inkl mva vart X godkjent, ___ ikkje godkjent.

Følgjande endringar i framlegg vart opplyst til generalforsamlinga :
- Det er presisert at avtalen er ei rein konsulentavtale med Havsgård sitt firma.
- Punkt 6 i avtalen med Havsgård om ekstra honorar utgår.

9. Isolering av garasjetak

Styret sitt framlegg :

Styret vil innhenta pris på dette arbeidet, og koma tilbake til dette via ekstraordinær generalforsamling dersom det ikkje kan utførast innanfor rehab-vedtak i punkt 8.2.

Røysting : 24 for, 5 mot, 5 blanke.

Vedtak : Styret innhentar pris på isolering av garasjetak, og kjem tilbake til dette via ekstraordinær generalforsamling dersom det ikkje kan utførast innanfor rehab-vedtak i punkt 8.2.

10. Lekkasje balkongar

Styret sitt framlegg :

Styret ynskjer å høyra kva bebuarane vil velja, via røysting :

Alternativ 1 : Full utbetring av 72 balkongar, i første omgang kartlegging av kvar balkong.

Alternativ 2 : Utbetra kvar balkong etter kvar lekkasje.

Dersom bebuarane ønsker Alternativ 1, vil styret kartleggja og innhenta pris på dette arbeidet, og koma tilbake til dette via ekstraordinær generalforsamling. Dette vert i så fall eit nytt og kostnadskrevjande prosjekt.

Røysting : ___ alternativ 1, ___ alternativ 2, ___ blanke.

Vedtak : ~~Det vart fleirtal for alternativ 1.~~ Sak utsatt til senere ekstraordinær generalforsamling.
Fleirtal = 31.

11. Saker frå Mijønemnda

11.1 Byta ut flagg med vimpel ?

Styret sitt framlegg :

Skal me framleis ha flaggstong og flagga på alle offisielle flaggdagar?

Eller skal me ha vimpel i staden for flagg ? Eller skal me fjerna flaggstonga heilt ?
Det er ei utfordring å koma seg fram til flaggstonga i vinter-dagane med snø og is. Likeins kan snora vera/verta fastfrosen, slik at ein ikkje klarar heisa/fira flagget. Det er også vanskeleg å få tak i bebuarar som vil ta på seg oppgåva med flagging.

Difor ynskjer styret at bebuarane vedtar via røysting kva alternativ laget skal velja.

Men før slik røysting, vil styret be dykk tenkja gjennom om 2-3 av bebuarane kan tenkja seg å vidareføra ordninga med flagging.

Dersom det ikkje melder seg 2-3 personar i laget i generalforsamlinga, vil styret at bebuarane røyster over følgjande alternativ :

Alternativ 1 :Skal me framleis ha flaggstong og erstatta flagg med vimpel ?

Alternativ 2 : Skal me fjerna flaggstonga heilt ?

Røysting : 30 alternativ 1, 4 alternativ 2, 0 blanke.

Vedtak : Det vart fleirtal for alternativ 1 .

11.2 Skal ytterdørrar vera låst heile døgeret ?

Styret sitt framlegg :

Det er kome førespurnad frå bebuarar om å halda inngangsdørene låste heile døgeret.

Når dørene står opne heile dagen kan kven som helst gå inn, og det er vanskeleg å vita om det er uvedkomande. Det er ein del kostbare sykklar som står i kjellaren som kan forsvinna, og andre ting kan verta borte.

I mange burettslag er det låste dører heile døgeret.

Kva meiner bebuarane ? Generalforsamlinga gjer vedtak.

Alternativ 1: Inngangsdørene låst heile døgeret.

Alternativ 2: Inngangsdørene opne heile dagen (låst kveld/natt som i dag).

Røysting : 4 alternativ 1, 28 alternativ 2, 2 blanke.

Vedtak : Det vart fleirtal for alternativ 2 .

12. Innkomne saker

Det er ingen innkomne saker frå bebuarar innan frist 31.03.2025.

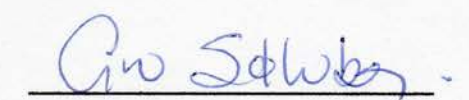
MØTET SLUTT

Underskrifter :

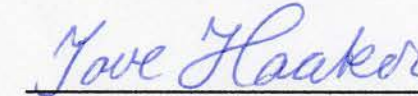
Møteleiar



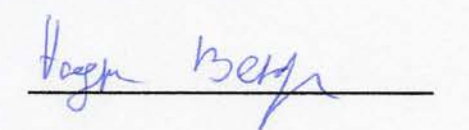
Referent



Protokollunderskrivar



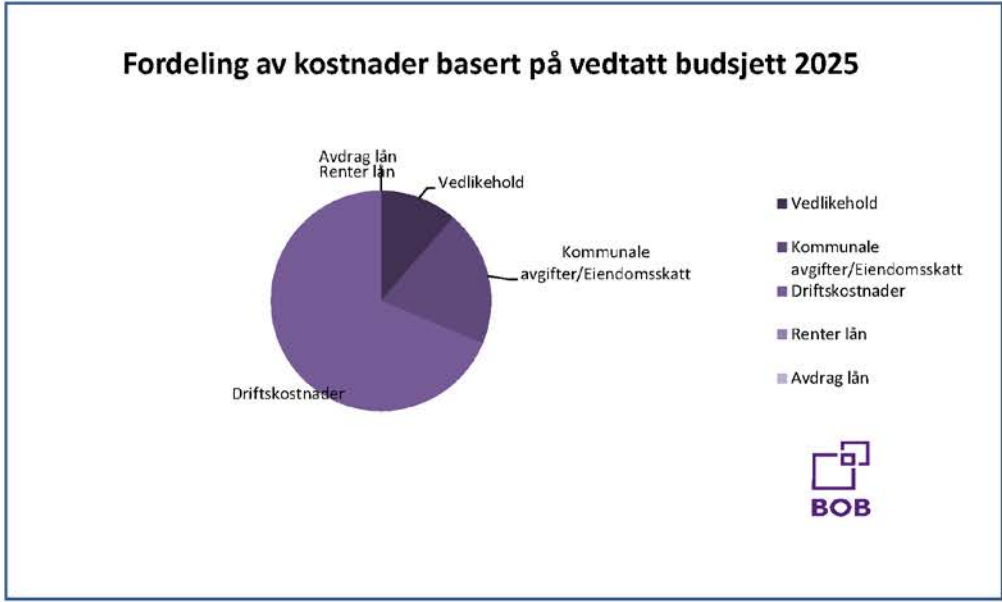
Protokollunderskrivar



Boligselskapets navn	81	FINNE BURETTSLAG (0081)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	400 000	9 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	700 000	16 %
Driftskostnader	2 412 900	56 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	809 096	19 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	4 321 996	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 2024

Vedtekter

for Finne Burettslag org nr 853359882

Finne burettslag er tilknytta Bergen og Omegn Boligbyggelag

Vedtektene vart vedtekne på konstituerande generalforsamling den 9. mai 1975, endra 16. mars 1988, 6. mars 1996 og den 26. januar 2006 med iverksetting av lov om burettslag frå 6. juni 2003 si ikrafttreding, 1. august 2005.
Sist endra på generalforsamling 07. april 2022 og 08. mai 2024.

1. Innleiande bestemmelsar

1-1 Føremål
Finne Burettslag er eit samvirkeføretak som har til formål å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom (burett), og å drive verksemd som står i samanhang med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytingsforhold

- (1) Burettslaget ligg i Voss kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Burettslaget er tilknytt Bergen og Omegn Boligbyggelag, som er forretningsfører.

2. Andelar og andelseigarar

2-1 Andelar og andelseigarar

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

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

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

(4) Voss kommune eig husvære nr. 13.

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

2-2 Sameige i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseigar

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringar av bustaden

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovudregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Fristar for å gjere forkjopsrett gjeldande

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

3-3 Nærare om forkjopsretten

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

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

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

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

4. Burett og bruksoverlating

4-1 Burett

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehald

5-1 Andelseigar si vedlikehaldsplikt

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

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

Vedlikehaldet omfattar vassrøyr i leilegheita fram til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikkje er montert gjeld ansvaret fram til hovudstamme.

Andelseigar har også ansvaret for ringe- og tv-leidningar, elektriske leidningar og porttelefon frå ringjeknappen ved døra og inn til den enkelte bustad og inne i bustaden, samt øvrige trekkerøyr og leidningar. Våtrom må brukast og vedlikehaldas slik at ein unngår lekkasjar. Ventilrar og andre luftekanalar må vere opne for å sikre ei forsvarleg utlufting av bustaden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Burettslaget si vedlikehaldsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om sal og tvangsfråviking

6-1 Misleghald

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

6-2 Pålegg om sal

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

6-3 Tvangsfråviking

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

7. Felleskostnader og pantesikkerheit

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Burettslaget si pantesikkerheit

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

8. Styret og deira vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styret sine oppgåver

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

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

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

8-3 Styret sine vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlinga

9-1 Myndigheit

Den øvste myndigheit i burettslaget vert utøvd av generalforsamlinga.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandlast på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteleiing og protokoll

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlinga

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

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

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

10. Inhabilitet, teieplikt og mindretalsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Teieplikt

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

10-3 Mindretalsvern

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

11. Vedtektsendringar og tilhøvet til burettsløvene

11-1 Vedtektsendringar

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

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

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

11-2 Tilhøvet til burettsløva

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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

13. Ordensreglar

Burettslaget har fastsett eigne husordensreglar.

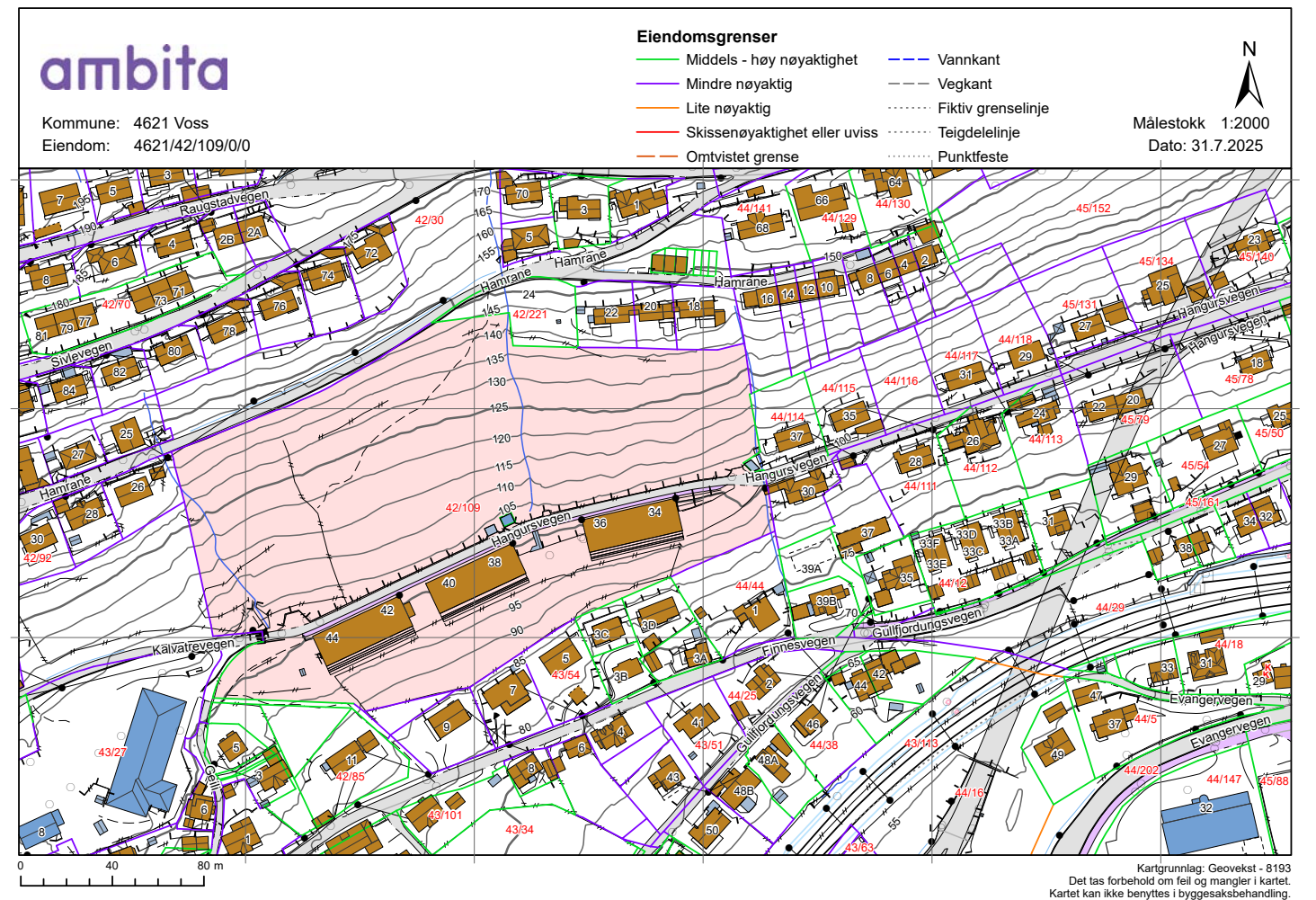
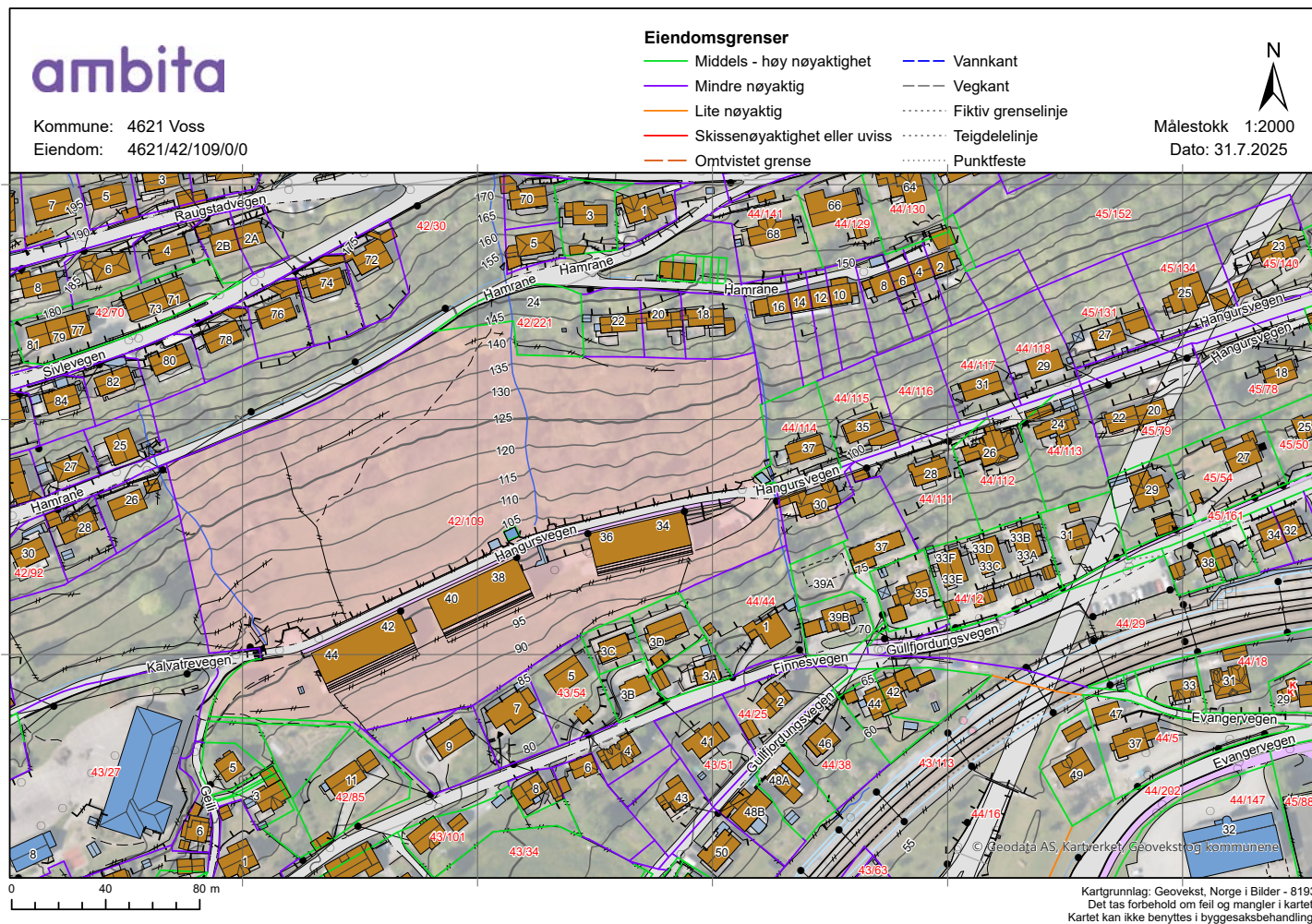
Vedlegg til Vedtekter for Finne Burettslag:

Voss, den 3.september 2020 RA

Ordensreglar for burettshavarane.

Sist vedtekne på generalforsamling 28.08.2020 og sist endret på
generalforsamling 07.05.2024

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



Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hangursvegen 36
5704 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre