

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 3 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 243 762,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 345 112,-
Felleskostn.: Kr 7 037,-
Selger: Arnhild Ødegaard
Nils Grjotland
Marit Grjotland
Anne Grete Almåsbro

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 64/69 kvm
Tomtstr.: 2789.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 89, bnr. 35
Andelsnr.: 16
Oppdragsnr.: 1507250073

Kjekk 3-roms leilighet i veletablert
borettslag | Veranda og carport |
IN-ordning på fellesgjeld | Ingen
dok.avgift.

Sentralt beliggende leilighet på populære Tvildemoen!

Velkommen til en lettstelt og praktisk leilighet med gangavstand til Voss sentrum og tur- og rekreasjonsmuligheter. Her bor du nært alt – enten du ønsker kaféliv, kulturarrangementer eller fantastiske friluftsopplevelser sommer som vinter. Leiligheten har stue med utgang til solrik veranda, delvis åpen kjøkkenløsning, helfliset bad og to soverom - hvor hovedsoverommet har egen bod/walk-in. God lagringsplass med loft og innvendig bod. Bygget i 2004, med standard fra byggeår. Et perfekt hjem for deg som ønsker både komfort og nærhet til natur og sentrum!

Det medfølger en parkeringsplass i carport og en utvendig bod til leiligheten.

Velkommen til visning!



Innhold

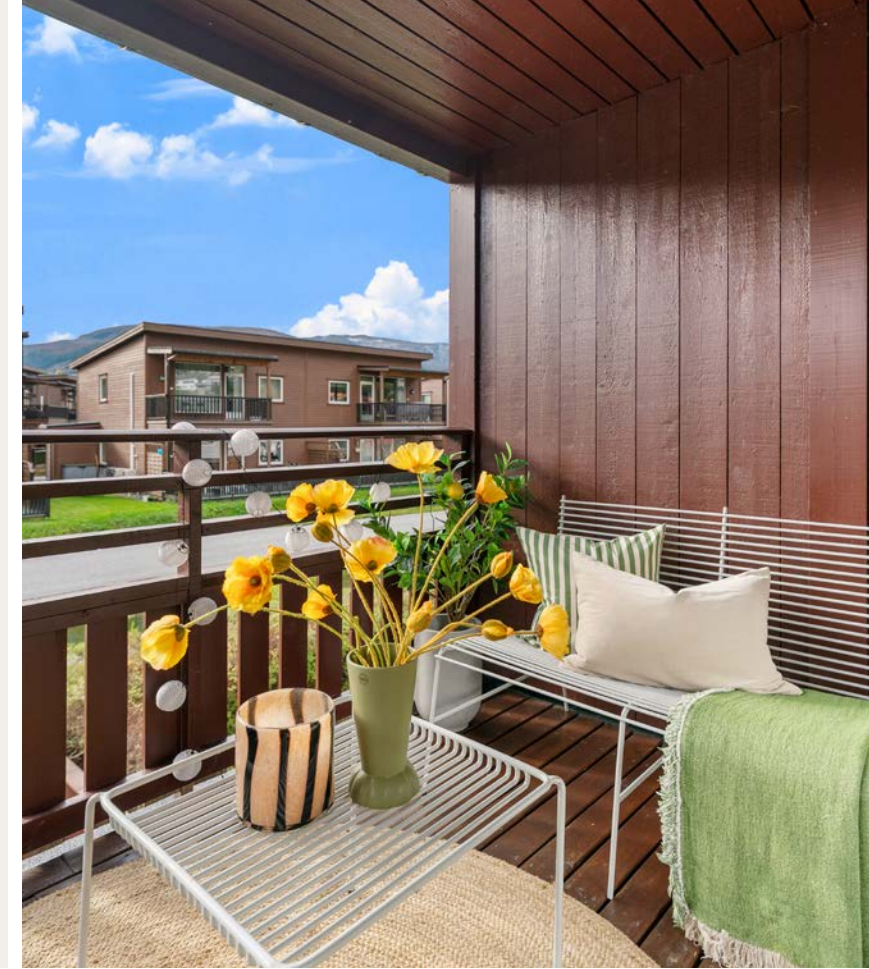
Velkommen2
Plantegning20
Om eiendommen24
Nabolagsprofil.....39
Tilstandsrapport42
Egenerklæring59
Energiattest64
Forbrukerinformasjon 112
Budskjema 113







Veranda





Bad



Hovedsoverom med adkomst til bod/walk-in.



Soverom 2





Plantegning

2. 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: 64 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 6 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

2. etasje

BRA-i: 64 m² Stue og kjøkken: 26,8 m2. Teknisk rom:

3,6 m2. Bad: 4,2 m2. Entre: 2,5 m2. Hovedsoverom:

12,1 m2. Soverom: 6,3 m2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Sørvendt balkong på 6,4 m². Arealet er

overbygd med tak.

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod: 5 m2.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en legger sammen arealene her vil en få et mindre tall enn total BRA-i. Dette kommer av at areal som blir opptatt av innervegger ikke vil være medregnet i nettoareal pr. rom. Skap, trappehull, piper, sjakter osv. er ikke trukket fra i areal pr. rom. Takhøyde er målt på tilfeldig utvalgte punkt.

Små måleavvik eller avrundinger kan føre til

prosentvise arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det brukes hele tall, og avrundinger i disse kan gjøre at differansen virker større enn den reelle forskjellen i kvadratmeter. Slike avvik er vanlige i leiligheter og påvirker sjelden den praktiske bruken av arealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2789.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har god tilkomst via asfaltert vei.

Uteområdet er opparbeidet med grøntareal, blomsterfelt og asfaltflater som gir et ryddig og tiltalende inntrykk.

Gjør oppmerksom i at tomtarealet som er nevnt ikke tilhører leiligheten, men borettslaget.

Beliggenhet

Tvildemoen har gjennom årene utviklet seg til å bli et svært ettertraktet område, med et variert utvalg av leiligheter, rekkehus og eneboliger. Beliggenheten er svært sentral, med gangavstand til Voss sentrum, barnehager, skoler, flere arbeidsplasser og flotte tur- og rekreasjonsområder – noe som gjør området spesielt populært for både familier og unge voksne.

Til Vangen tar det kun 10–15 minutter å gå. Her finner du et rikt utvalg av butikker som tilbyr det meste man trenger i hverdagen. I tillegg byr sentrum på en rekke hyggelige kaféer og restauranter med god mat og drikke i trivelige omgivelser. I Voss sentrum finner man ikke bare ulike service- og tjenestetilbud, men også flotte rekreasjonsmuligheter ved Prestegardsmoen og

Vangsvatnet. Her har man både turløype, bademuligheter og aktivitetspark for både store og små. Her ligger også utebassenget som er populært på sommeren, og ikke langt unna finner man Vossabadet som er et innendørs bassenganlegg.

Voss er kjent for sine mange kulturelle arrangementer. Blant de mest kjente er Ekstremsportveko, Vossa Jazz og Osafestivalen. I tillegg holdes det jevnlig konserter og kulturelle innslag på ulike kulturarenaer. Bibliotek og kino finner man på Voss kulturhus.

I enden av sentrum finner du Voss sitt knutepunkt, med gode bussforbindelser, Bergensbanen til både Oslo og Bergen, og ikke minst Voss Gondol. Gondolen tar deg til toppen av Hanguren på under ti minutter – hele 820 meter over havet – med fantastisk utsikt og turstier om sommeren. Vinterstid byr Voss Resort på 40 kilometer med preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter og flotte offpiste-muligheter. Langrennsentusiaster finner 18 kilometer med oppkjørte løyper. Her er det utfordringer for både nybegynnere og erfarne. Hangurstoppen Restaurant holder åpent året rundt, og om vinteren arrangeres stemningsfull afterski i helgene.

For deg som er glad i friluftsliv, finnes det flotte turmuligheter rett i nærheten. Tvildesåsen byr på stier for både fotturer og sykkelturet, mens Bømoen har lysløyper og godt tilrettelagte joggeruter. Nede langs elven Vosso finner du idylliske badeplasser som frister på varme sommerdager. Og for dem som liker å kjenne vinden under vingene, ligger vindtunnelen Voss Vind kun få minutters gange unna.

Velkommen!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Etablert boligområde med leiligheter, eneboliger og rekkehus. Det er også noe næringseiendommer i området.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen har ringmur i betong og plate på mark i 1. etasje. Over dette er konstruksjonen oppført i lett bindingsverk. Utvendig fasade er kledd med en kombinasjon av liggende og stående trekledning. Vinduer og ytterdører har tolags isolerglass fra byggeår. Terrassedør har to-lags isolerglass, produsert i 2004. Ytterdør er fra byggeår, med to-lags isolerglass fra 2009. Ventilrister er integrert i vinduer. Både ytterdør og terrassedør er overbygde og står godt skjermet mot ytre påkjenninger. Balkongen er festet i veggliv, og hviler på dragerer som er opplagret av søyler i front. Arealet er overbygd med tak. Takkonstruksjonen er et saltak tekt med betongstein. Under taksteinen er det nyttet sutaksplater. Kaldloftet viser W-takstoler. Under taksteinen er det brukt sutaksplater. Vann blir ledet bort via takrenner og nedløp i aluminium.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2004.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: El- kontroll i 2024 i burettslaget.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje, og inneholder entré, gang, stue, kjøkken, balkong, bad, to soverom og innvendig bod. I tillegg er det utvendig bod ved carport.

Standard

Leiligheten ble bygget i 2004 og har generell standard fra byggeår. Overflatene består i hovedsak av 3-stavs parkett på gulv i oppholdsrom, fliser på bad og vinylbelegg på soverom, entré og i bod. Veggene overflater består av slettbehandlet gips.

Det første som møter deg er en entré med plass til oppheng av yttertøy og sko i garderobe. Videre inn er det et gangareal med adkomst til stue, soverom og bad.

Stuen har god plass til å innrede med sofagruppe, mediebank og spisebord. Det er pipegjennomføring i leiligheten og mulighet for å sette inn vedovn her. Det bør avklares med styret i borettslaget før det evt. settes inn vedovn. Fra stuen er det utgang til veranda med plass til utemøbler. En herlig forlengelse av stuen på varme sommerdager.

Det er delvis åpen løsning til kjøkken. Kjøkkenet er et heltre eikekjøkken med profilerte fronter. Benkeplate er av laminat. Det er integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med gulvstående toalett, dusj, servant med tilhørende innredning og opplegg for vaskemaskin. Badet er fra byggeår og fungerer fint slik det står i dag, men alder tilsier at utskiftning nærmer seg.

Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobe. Fra hovesoverommet er det adkomst til innvendig bod som kan fungere ypperlig som walk-in garderobe. Det andre soverommet har plass til seng, kommode/garderobeskap og/eller skrivebord.

I gangen er det loftsluke til loft. Loftet gir mulighet for ytterligere oppbevaringsplass.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.1. Bad Overflate vegger og himling

Avvik:

- Svelling i servantskap er observert, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid.
 - Gulvmontert toalett er ikke forsvarlig festet og står løst.
 - Manglende fuger i enkelte felt mellom fliser, samt sprekkdanning i eksisterende fuger.
 - Lokal skade på flis med sår og avskaling.
- Avvikene innebærer redusert vann- og fuktsperrende funksjon i flisflatene, noe som over tid kan gi fuktskader i underliggende konstruksjoner eller tilstøtende bygningsdeler. Svelling i servantskap viser at vannpåvirkning allerede har skjedd, og videre fuktbelastning vil kunne forkorte levetid på

innredningen. Løst toalett øker risikoen for lekkasje fra avløpssystemet, særlig ved forskyving av pakninger. Lokal skade på fliser gjør overflata mer sårbar for videre skadeutvikling og kan øke risiko for fuktinntrengning.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Avvik:

- Fallforholdet tilfredsstiller ikke minstekravet i TEK 97.
- Sprekker i fug er observert.
- Det er montert silikonert dusjskinne på gulv. Denne hindrer frie lekkasjer fra andre vann installasjoner i å renne direkte mot sluk, og kan dermed øke risikoen for vannansamling på gulvflater utenfor dusjonen. Manglende fall øker risikoen for vannansamling på gulv og redusert avrenning mot sluk, noe som kan medføre vannbelastning på gulvflater utenfor våtsonen. Over tid kan dette gi fuktskader i undergulv eller tilgrensende konstruksjoner. Sprekker i gulv reduserer vannavrenning fra andre installasjoner til sluk, og vil derfor kunne forsterke risikoen for vannansamling og påfølgende fuktskader. Usikkerhet knyttet til membran ved terskel gir vurderingen ytterligere usikker, og det kan ikke utelukkes at lekkasjer vil passere til konstruksjonene utenfor våtrommet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik:

- Slukrist er ikke sentrert over sluk, og det er derfor usikkert om vannlås er demonterbar. Tørr vannlås på befaringsdagen.
- Tettesjiktet er fra 2004 og blir regnet som utdatert i følge SINTEF Byggforsk.
- Fordelerskap for nært dusjvegg.
- Punktet må sees i sammenheng med merknader under 1.1 og 1.2.

- Hyppigere bruk av rommet kan forsterke risiko for lekkasjer.

Normal teknisk levetid for smøremembran under flis er 10-20 år. Med en alder på over 20 år må tettesjiktet regnes som å være i restlevetid, og oppgradering/utskiftning burde påregnes innen kort tid. At sluk ikke er sentrert gjør tilkomsten til vannlåsen usikker, og tørr vannlås på befaringen tyder på at sluket ikke har vært i bruk over tid. Tørr vannlås kan og indikere feil ved selve vannlåsen, noe som reduserer funksjonen som luktsopp og kan gi luktproblem eller lekkasjer dersom feilen ikke blir utbedret. Plassering av fordelerskap 25 cm fra dusjvegg er under minstekravet på 1 meter. Dette øker risikoen for at vann kan trenge inn i veggen i overgang mellom membran og fordelerskap, med fuktskade som følge. Sammen med observerte avvik under punkt 1.1 og 1.2 innebærer dette en funksjonell og teknisk risiko som øker dersom rommet blir brukt hyppig.

2.1 Kjøkken

Avvik:

- Dur fra ventilator er observert.
- Knirk i gulv, samt synlige slitasjeskader.
- Bruks- og slitasjemerker på innredningen.
- Føler for automatisk lekkasjestopper er montert under vask, men ikke under oppvaskmaskin og varmtvannsbereder. Det var ingen krav til automatisk lekkasjesikring for oppvaskmaskin og varmtvannsbereder i 2004. Siden slik sikring er montert i nyere tid, er det naturlig å nevne at plasseringen ikke er korrekt. Registrerte slitasjemerker og knirk i gulv har primært estetiske og bruksmessig betydning, men vitner om normal aldring og bruk. Dur fra ventilator kan indikere behov for vedlikehold eller utskifting. Feilplassering av lekkasjeføler innebærer at lekkasje

fra oppvaskmaskin eller varmtvannsbereder ikke blir varslet. Dette kan gi en falsk trygghetsfølelse og øke risikoen for uoppdaget vannkader. Kjøkkenet fungerer ellers som tiltenkt, men har normal bruksslitasje i samsvar med alder.

3.1 Kaldtloft

Avvik:
- Åpent hull i kanalgjennomføring.
- Fuktskjolder i undertak ved pipegjennomføring. Åpen isolasjon kan redusere isolasjonseffekt og øke risikoen for kondens og fuktskader. Åpent hull i gjennomføring kan gi ukontrollert luftlekkasje og inntrenging av fukt. Fuktskjolder rundt pipegjennomføring er et tegn på at lekkasje har skjedd, eller kan være pågående. Forholdet ligg mest trolig under borettslagets sitt ansvar og burde følges opp av styret.

4.1 Vinduer og ytterdører

Avvik:
- Pakninger i vinduer og dører viser aldringstegn og har noe redusert tetthet.
- Svelling i foring på kjøkken, trolig som følge av fuktpåvirkelse fra blomsterpotter eller lignende.
- Vinduer og dører er over 20 år gamle. Det er observert stedvise skader og skader på overflatebehandling som krever mindre reparasjoner og vedlikehold.
Alderen tilsier at komponentene er inne i senere del av normal levetid. Svekket pakninger reduserer isolasjonsevne og komfortnivå, mens skader på overflatebehandling kan føre til ytterligere nedbryting dersom vedlikehold ikke blir utført. Tilstanden er samlet sett i samsvar med forventninger til bygningsdeler av denne alderen, men krever jevnlig oppfølging og vedlikehold.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Avvik:
- Det er ikke etablert fallforhold på tettesjiktet. Motfall er registrert.
Selv om arealet er overbygd og normalt blir utsatt for avgrenset mengder vann, skal det likevel være fall på tettesjiktet for å sikre forsvarlig avrenning. Manglende fall øker risikoen for vannansamling og påfølgende belastning på tettesjiktet, noe som over tid kan føre til redusert levetid og potensiell fuktinntrennging.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Avvik:
- Silikonert dusjskinne på badegulv hindrer et eventuelt lekkasjevann fra foreldreskapet i å renne fritt mot sluk.
Silikonert dusjskinne gjør at lekkasjesikring av fordelerskapet ikke fungerer etter forutsetningen. Vann fra en eventuell lekkasje kan bli stående på gulvet isteden for å renne mot sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Ellers er anlegget vurdert til å være i normal teknisk stand for alder.

6.2 Varmtvannsbereder
Avvik:
- Bereder er 21 år, og er eldre enn anbefalt brukstid for VVB.
- Knekk på rør fra sikkerhetsventil.
- Plassering i kjøkkeninnredning gir risiko for merskader ved lekkasje.
Berederen er i restlevetid og har økt risiko for lekkasje. Plassering i kjøkkeninnredningen gjør at en lekkasje kan føre til omfattende merskader. Knekk på rør fra sikkerhetsventil kan redusere avrenning fra rørføringen som fungerer som en enkel lekkasjesikring. Det blir anbefalt å skifte ut

berederen og føre lekkasjesensor inn under varmtvannsbereder (se punkt 2.1 i Kjøkken for nærmere omtale av automatisk lekkasjestopper).

6.3 Ventilasjon
Avvik:
- Ventilasjonsløsningen er enklere enn anbefalt etter dagens standard.
- Manglende ventiler/luftespalter mellom rom gjør at luftutskiftningen blir utilstrekkelig når innerdører er lukket.
- Dur fra kjøkkenventilator.
Ventilasjonsløsningen fungerer, men gir redusert komfort og dårligere luft utskiftning sammenlignet med moderne system. Manglende ventiler/luftespalter mellom rom kan føre til opphoping av fukt og lukt. Dur fra kjøkkenventilator kan indikere behov for service eller utskifting.

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Avvik: Enkelte løse stikkontakter og brytere. Trolig mer enn fem år siden sist DLE-tilsyn.
Samsvarserklæring er ikke framlagt. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal foreligge for alt arbeid utført etter 1999.

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

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Det er ikke utført endringer utover normalt vedlikehold.

TV/Internett/Bredbånd
Inklusiv i felleskostnad.

Parkering
Parkering i egen carport.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer
89626570

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

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor

boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket 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)

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten har varmekabel på bad og panelovner i øvrige rom. Skorstein går gjennom leiligheten og åpner for installasjon av vedovn. Tillatelse må avklares med styret i borettslaget.

Info strømforbruk

Eiendommen selges som dødsbo og årlig strømforbruk har derfor ikke latt seg innhente.

Energikarakter

D

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. og f.gjeld

Kr 3 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 858 300

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 433 198

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

Lån nr: 9820799209; IN lån 2 - Akonto renter: 69,06
Lån nr: 9820799209; IN lån 2 - Akonto avdrag: 90,41
Lån nr: 9820799208; IN lån 1 - Akonto renter: 1.177,61
Lån nr: 9820799208; IN lån 1 - Akonto avdrag: 1.603,66
Kabel-tv/bredbånd: 660
Felleskostnader: 3.437

Se borettslagets regnskap for spesifisering av felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7037

Andel Fellesgjeld

Kr 243 762

Fellesgjeld pr. dato

12.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Bank; Obos-banken AS
Lånenr: 98207992089
Restsaldo: 230.753,25
Kapitalkostnad: 8.256,-

Bank: Obos-banken AS
Lånenr: 98207992097
Restsaldo: 13.009,01,-
Kapitalkostnader: 473,52,-

Andel fellesformue

Kr 127 865

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rognsfossen Burettslag

Organisasjonsnummer

984859856

Andelsnummer

16

Om borettslaget

ROGNSFOSSEN BURETTSLAG (org.nr. 984859856) er et borettslag i Voss kommune. Bebyggelsen består av andelsleiligheter. Forretningsfører for

selskapet er OBOS boligbyggelag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-banken AS

Lånenr: 98207992089

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,74 %

Restsaldo: 2.116.749,00

Innfrielsesdato: 30.09.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Bank: Obos-banken AS

Lånenr: 98207992097

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,74 %

Restsaldo: 78 079,00

Innfrielsesdato: 30.09.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Borettslagets resultatregnskap for 2024 viser driftsinntekter på kr. 1.104.435,-. Driftskostnader var kr. 729.159,-. Driftsresultat før IN stort kr. 375.276,-. Resultat av finanskostnader: kr. -95.687,-. Årsresultat: kr.279.588,-. Borettslaget har omløpsmidler stort kr.1.974.557,-.

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom

kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold må godkjennes av styret og skal ikke være til sjenanse for øvrige bebuere. For hunder er det båndtvang på borettslaget sin eiendom.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres årlig vårdugnad for borettslagets beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 89, bruksnummer 35 i Voss kommune.Andelsnr. 16 i Rognsfossen Burettslag

med orgnr. 984859856

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/89/35:
19.03.2003 - Dokumentnr: 507 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:33

10.02.2004 - Dokumentnr: 278 - Målebrev

10.02.2004 - Dokumentnr: 278 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1751333 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:89 Bnr:35

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for 4 mannsbustader - nybygg på gnr 89 bnr 35 - Tvildemoen datert 08.10.2004.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.10.2004.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

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

Ikrafttredelse 22.10.2020

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2 F%c3%b8resegner arealdel 2020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert i tr%c3%a5d med HSTvedtak.pdf

Delarealer Delareal 2 790 m
BestemmelseOmrådenavnYtre sentrumsavgrensing KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
Delareal 2 790 m

KPHensynsonenavnOm910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 2 787 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 2 790 m

KPHensynsonenavnOM310

KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Id 123501010

Navn Tvildemoen 2-bustadføresmål, delfelt A

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 14.11.2002

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/226/f%c3%b8resegner.pdf>

Delarealer Delareal 1 522 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Delareal 23 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 1 244 m

Formål Felles parkeringsplass

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 100 000 (Prisantydning)

243 762 (Andel av fellesgjeld)

3 343 762 (Pris inkl. fellesgjeld)

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)

3 345 112 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 353 012 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 355 812 (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 finansinstitusjon. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av kjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. 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 1,95% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 22 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 2 000 Overtakelse per stk.
- 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: 121 440

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på markedspakke, kommunale opplysninger, info 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

01.10.2025

Nabolagsprofil

Regimentsvegen 131D - Nabolaget Hagebyen/Tvildemoen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Båbrekko Linje 965	1 min	0.1 km
	Voss stasjon Linje F4, R40	20 min	1.7 km
	Bergen Flesland	1 t 38 min	

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 233 elever, 16 klasser	12 min	1.1 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 12 klasser	3 min	2.1 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	16 min	1.4 km
Voss gymnas 370 elever	14 min	1.3 km
Voss vidaregåande skule	3 min	

Ladepunkt for el-bil

	Voss Strandavegen	10 min
	AMFI Voss	14 min

«Nærhet til alt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

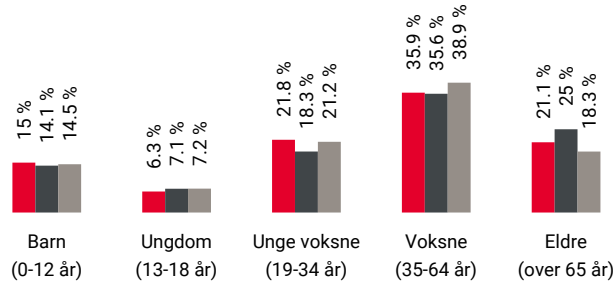
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hagebyen/Tvildemoen	1 065	582
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Voss barnehage (1-5 år) 103 barn	1 min	0.1 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	4 min	0.4 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 127 barn	14 min	1.1 km

Dagligvare

Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	10 min	0.9 km
Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	11 min	1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

 Støynivået

Lite støynivå 93/100

 Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

- 

Ballbane Nye Lundhaugen barnehage 14 min 

Ballspill 1.2 km
- 

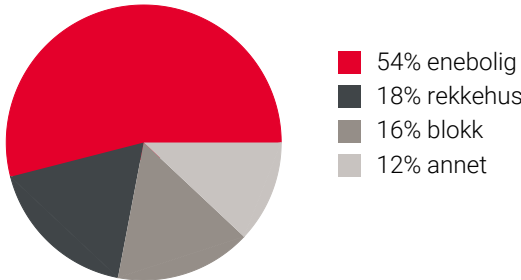
Vangen skule 14 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.2 km
- 

Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...11 min 
- 

SKY Fitness Voss 11 min 

Boligmasse



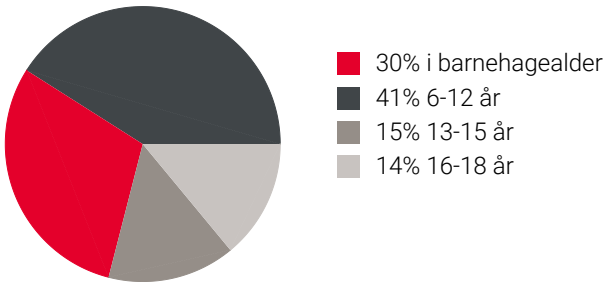
Varer/Tjenester

- 

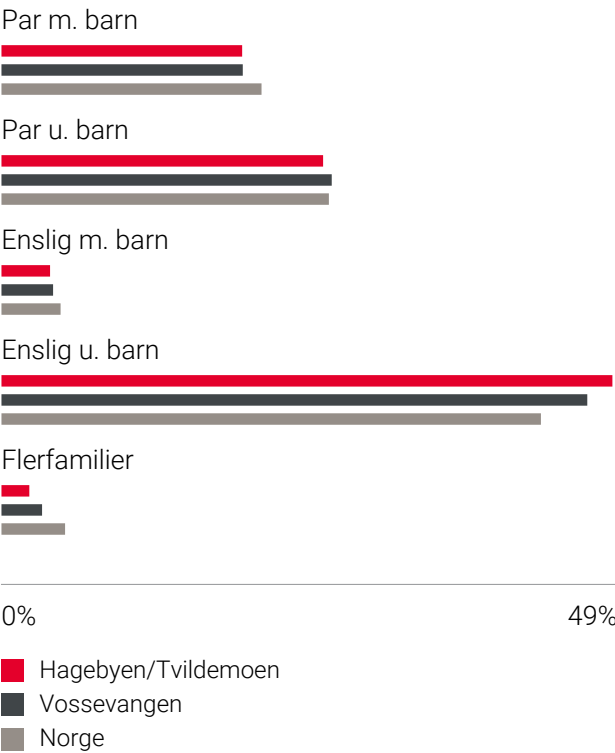
Vangen 11 min 
- 

Apotek 1 Voss 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

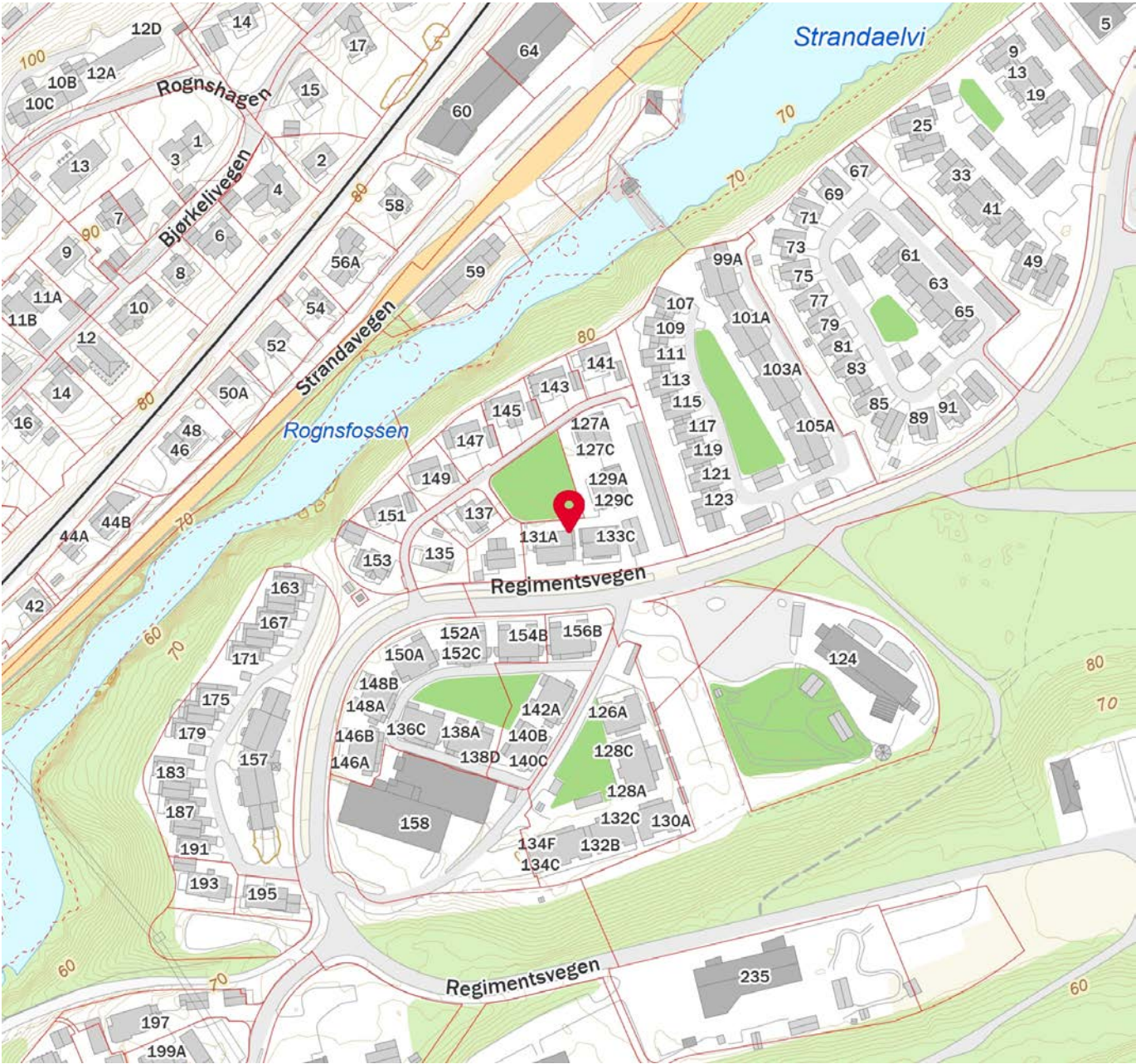


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Andelsleilegheit
Regimentsvegen 131D
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 24/09/2025

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:89, Bnr: 35
Hjemmelshaver:	Målfrid Grjotland
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	16
Byggeår:	2004
Tomt:	2 789 m²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Arnhild Ødegaard
Befaringsdato:	17.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eigedomen har god tilkomst via asfaltert veg. Uteområdet er opparbeidd med grøntareal, blomsterfelt og asfaltflater som gir eit ryddig og titalande inntrykk. Det er gangavstand til offentlig transport, leikeplass og Voss sentrum med tilhøyrande fasilitetar.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Grå sone (Usikre områder) ift. radongass i grunn.

Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.

- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørande eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

Gjer merkksamheit i at tomtarealet som er nemnt ikkje tilhøyrer leiligheita, men burettslaget.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen har ringmur i betong og plate på mark i 1. etasje. Over dette er konstruksjonen oppført i lett bindingsverk. Utvendig fasade er kledd med ei kombinasjon av liggjande og ståande trekledning. Vindauge og ytterdører har tolags isolerglass frå byggeår. Balkongen er festa i veggliv, og kviler på dragar som er opplagra av søyler i front. Arealet er overbygd med tak. Takkonstruksjonen er eit saltak tekt med betongstein. Kaldloftet syner W-takstolar. Lastene vert i hovudsak førte ned til grunn via dei to langvegane. Enkelte innerveggar kan ha hjelpande berande funksjon. Under taksteinen er det nytta sutaksplater. Vatn vert leia bort via takrenner og nedløp i aluminium.

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

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekkja gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten byggjer på visuell befaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må pårekna.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor påreknaast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekkja ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:

Leilegheita har varmekabel på bad og panelomnar i øvrige rom.

Skorstein går gjennom leilegheita og opnar for installasjon av vedomn. Tillatelse må avklarast med styret i burettslaget.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

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

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

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av:
Golv: 3-stav parkett. Fliser på bad. Vinylbelegg på soverom og i teknisk rom.
Vegg: Slettbehandla overflater av gips. U-sparkla gips i teknisk rom. Fliser på bad.
Himling: Slettbehandla overflater av gips.

Tepper, møblar eller anna lausøyre er ikkje flytta ved kontroll av innvendige overflater. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater. Det kan ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er nemnt i denne rapporten.

- Merknader:
- Normale bruks- og slitasjemerker i overflater.
 - Grov slitasje i golv ved kjøkken.
 - Hakk og sår i enkelte overflater.
 - Innfestingar i veggar etter bilder.
 - Opningar i og under listverk (spessielt for golvlist ved skorstein).

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til rekvirent om eventuelle bygningsmessige endringar etter oppføringsåret. Rekvirent opplyser at det ikkje er utført endringar utover normalt vedlikehald.

FELLESKOSTNADER:

- Månadlege felleskostnader utgjer kr. 7 038,– pr. månad. Desse omfattar følgjande postar:
- Akonto renter og avdrag på andel av burettslagets lån
 - Kostnader til kabel-TV og breiband
 - Ordinære felleskostnader knytt til drift og vedlikehald av burettslaget

Burettslaget har ei sikringsordning gjennom OBOS som garanterer for innbetaling av felleskostnader. Eventuelle framtidige endringar i storleiken på felleskostnadene vil vere avhengige av utviklinga i rentenivå, lånevilkår og driftskostnader i burettslaget.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilegheit	64	0	0	6	60	4
SUM BYGNING	64	0	0	6	60	4
SUM BRA	64					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig bod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	0	5	0	0	0	5
SUM BRA	5					

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom. Takhøgð er målt på tilfeldig utvalte punkt.

- Leilegheit: Takhøgð er målt til 2,42 meter.
- Stova og kjøkken: 26,8 m².
 - Teknisk rom: 3,6 m².
 - Bad: 4,2 m².
 - Entre: 2,5 m².
 - Hovudsoverom: 12,1 m².
 - Soverom: 6,3 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
Utvendig bod: 5 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Små måleavvik eller avrundingar kan føre til prosentvise arealavvik på over 2%. I arealoppsettet skal det nyttast heile tal, og avrundingar i desse kan gjere at differansen verkar større enn den reelle skilnaden i kvadratmeter. Slike avvik er vanlege i leilegheiter og påverkar sjeldan den praktiske bruken av arealet. Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.

Terrasse- og balkongareal:
- Sørvendt balkongt på 6,4 m². Arealet er overbygd med tak.

Det er opplyst at utvendig bod i carport tilhøyrrer leilegheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Opplysningane gitt på befaringsdagen vert rekna som riktige frå underteikna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga. Det er vidare opplyst om parkering i eigen carport.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom. Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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

LYD- OG BRANNTEKNIISK EIGENSKAPAR:
For at underteikna skal kunna kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit. Dokumentasjonen må inkludere:
- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

VEDLIKEHALDSPLIKT:
Forklart i enkle trekk har andelseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrrer leilegheita, inkludert innvendige overflater, installasjonar, røyr og leidningar fram til tilkopling til fellesanlegget. Dette gjeld òg varmekablar. Burettslaget har ansvar for utskifting og vedlikehald av vindauger, ytterdører, fasadar, tak, bærande konstruksjonar og andre felles bygningsdelar. Det er sær s viktig at ein andelseigar gjer seg godt kjend med vedtektene i burettslaget, då desse gir nærare og bindande føringar for kva som er den enkelte eigar sitt ansvar og kva som ligg under fellesansvaret. Eventuelle tvilstilfelle vert som regel løyst med utgangspunkt i desse vedtektene.

Utvendige deler og bygningskomponenter utanfor leilegheita er ikkje vurderte i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring.
Rekvirent var tilgjengeleg på telefon under heile synfaringa.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Bjørnar Helland

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

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

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

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

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

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

24/09/2025

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Våtrom	
1.1 Bad	
TG 2	1.1.1 Overflate vegger og himling
Badet har fliser på golv og vegg. Slettbehandla gips i himling. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i himling med styring frå kjøkkenventilator. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørking av vassdamp.	
Vaskemaskin og varmtvannstank fører til begrensa oversikt av badets overflater. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.	
Avvik - Svelling i servantskap er observert, noko som indikerer fuktpåverknad over tid. - Golvmontert toalett er ikkje forsvarleg festa og står laust. - Manglande fuger i enkelte felt mellom fliser, samt sprekkdanning i eksisterande fuger. - Lokal skade på flis med sår og avskaling.	
Avvika inneber redusert vass- og fuktsperrande funksjon i flisflatene, noko som over tid kan gje fuktskadar i underliggjande konstruksjonar eller tilstøytande bygningsdelar. Svelling i servantskap viser at vasspåverknad allereie har skjedd, og vidare fuktbelastning vil kunne forkorte levetid på innreiinga. Laust toalett aukar risikoen for lekkasje frå avløpssystemet, særleg ved forskyving av pakningar. Lokal skade på fliser gjer overflata meir sårbar for vidare skadeutvikling og kan auke risiko for fuktinntrenging.	
Merknader:	
TG 2	1.1.2 Overflate gulv
Fallforholdet er kontrollert med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som gjaldt ved oppføringstidspunktet (TEK 97).	
TEK 97 opnar for følgjande løysing ved oppbygging av fall i våtrom: minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Det er ikkje sett spesifikke krav til fall utanfor dusjsona, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Flate parti og motfall vert ikkje rekna som akseptable.	
Måleresultat: - Lokalt fall på 1:200 innanfor eit område på ca. 40 cm rundt sluk. - Golvet utanfor dusjsona har eit fall på om lag 1:150. - Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 1,2 cm høgdeforskjell. Terskelhøgde: 2,2 cm. - Det er usikkert om membran er ført opp ved terskel.	
Avvik: - Fallforholdet tilfredsstillar ikkje minstekrava i TEK 97. - Sprekker i fug er observert. - Det er montert silikonert dusjskinne på golv. Denne hindrar frie lekkasjar frå andre vassinstallasjonar i å renne direkte mot sluk, og kan dermed auke risikoen for vassansamling på golvflater utanfor dusjsona.	
Manglande fall aukar risikoen for vassansamling på golv og redusert avrenning mot sluk, noko som kan medføre vassbelastning på golvflater utanfor våtsona. Over tid kan dette gje fuktskadar i undergolv eller tilgrensande konstruksjonar. Sprekker i fug reduserer golvets vass- og fuktsperrande funksjon og gjer overflata meir sårbar for fuktinntrenging. Den silikonerte dusjskinna kan hindre vassavrenning frå andre installasjonar til sluk, og vil difor kunne forsterke risikoen for vassansamling og påfølgjande fuktskadar. Usikkerheit knytt til membran ved terskel gjer vurderinga ytterlegare usikker, og det kan ikkje utelukkast at lekkasjar vil passere til konstruksjonane utanfor våtrommet.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Rekvirent opplyser at badets tettesjikt er frå 2004, og at membrantype er smøremembran under/bak flis. Det vert ikkje utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis, og det vert føresett at tettesjikt er nytta i alle våtsoner. Membran ser ut til å vere forankra til sluk under slukets klemring, slik det skal.	
Hullboring er utført frå tilstøytande rom (kjøkken) i området ved dusj. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i holet på befaringsdagen. Holet er tildekt med forblendingslokk som kan fjernast for framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert tilrådd.	
Avvik: - Slukrist er ikkje sentrert over sluk, og det er difor usikkert om vasslås er demonterbar. Tørr vasslås på befaringsdagen. - Tettesjiktet er frå 2004 og vert rekna som utdatert i følge SINTEF Byggforsk. - Fordelarskap for nært dusjvegg. - Punktet må sjåast i samanheng med merknader under 1.1 og 1.2. - Hyppigare bruk av rommet kan forsterke risiko for lekkasjar.	
Normal teknisk levetid for smøremembran under flis er 10–20 år. Med ein alder på over 20 år må tettesjiktet reknast som å vere i restlevetid, og oppgradering/utskifting bør påreknast innan kort tid. At sluk ikkje er sentrert gjer tilkomsten til vasslåsen usikker, og tørr vasslås på befaringsdagen tyder på at sluket ikkje har vore i bruk over tid. Tørr vasslås kan òg indikere feil ved sjølvv vasslåsen, noko som reduserer funksjonen som lukstopp og kan gje luktproblem eller lekkasjar dersom feilen ikkje vert utbetra. Plassering av fordelarskap 25 cm frå dusjvegg er under minstekravet på 1 meter. Dette aukar risikoen for at vatn kan trenge inn i veggen i overgang mellom membran og fordelarskap, med fuktskade som følgje. Saman med observerte avvik under punkt 1.1 og 1.2 inneber dette ein funksjonell og teknisk risiko som aukar dersom rommet vert brukt hyppig.	
Merknader:	
2. Kjøkken	
TG 2	2.1 Kjøkken
Kjøkkenet har profilerte frontar i heiltre. Benkeplate er i laminat, med stålvaske med to kummar og avrenningsfelt. Det er montert integrerte kvitevarer. Kjøkkenventilator fører matos og fukt til friluft.	
Ingen avvik vart registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde dører og skuffer. Ingen avvik vart registrert ved enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå 2004.	
Avvik: - Dur frå ventilator er observert. - Knirk i golv, samt synlege slitasjeskadar. - Bruks- og slitasjemerker på innreiinga. - Følar for automatisk lekkasjestoppar er montert under vask, men ikkje under oppvaskmaskin og varmtvassberedar. Det var ingen krav til automatisk lekkasjesikring for oppvaskmaskin og varmtvassberedar i 2004. Sidan slik sikring er montert i nyare tid, er det naturleg å nemne at plasseringa ikkje er korrekt.	
Registrerte slitasjemerker og knirk i golv har primært estetisk og bruksmessig tyding, men vitnar om normal aldring og bruk. Dur frå ventilator kan indikere behov for vedlikehald eller utskifting. Feilplassering av lekkasjefølar inneber at lekkasje frå oppvaskmaskin eller varmtvassberedar ikkje vert varsla. Dette kan gje ein falsk tryggleikskjensle og auke risikoen for uoppdaga vasskadar. Kjøkkenet fungerer elles som tiltenkt, men har normal bruksslitasje i samsvar med alder.	
Merknader: Sjølv om komfyrvakt ikkje var kravd på oppføringstidspunktet, vert det tilrådd å installere dette ved platetopp då tiltaket reduserer risikoen for brann og aukar den generelle tryggleiken på kjøkkenet.	
3. Andre Rom	

TG 23.1 Andre rom

KALDTLOFT

Tilkomst til kaldloft er frå gang via luke. På kaldloftet er motor for avtrekk frå bad og kjøkkenventilator plassert, med kanalføring ut gjennom tak. I himling under kaldloftet vart det observert open isolasjon.

- Avvik:
- Ope hol i kanalgjennomføring.
 - Fuktskjolder i undertak ved pipegjennomføring.

Open isolasjon kan redusere isolasjonseffekt og auke risikoen for kondens og fuktskadar. Ope hol i gjennomføring kan gje ukontrollert luftlekkasje og inntrenging av fukt. Fuktskjolder rundt pipegjennomføring er eit teikn på at lekkasje har skjedd, eller kan vere pågåande. Forholda ligg mest truleg under burettslaget sitt ansvar og bør følgjast opp av styret.

Merknader: Fuktskjolder rundt pipegjennomføring



4. Vinduer og ytterdører

TG 24.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og terrassedør har to-lags isolerglass, produsert i 2004. Ventilrister er integrert i vindauga. Ytterdør er frå byggeår, med to-lags isolerglass frå 2009. Både ytterdør og terrassedør er overbygde og står godt skjerma mot ytre påkjenningar.

Punkterte vindaugsruter er ikkje observert, men dette kan ikkje heilt utelukkast då fenomenet kan koma til syne under andre årstider eller værforhold. Tilfeldig utvalde vindauge og dører er enkelt funksjonstesta utan registrerte større avvik.

- Avvik:
- Pakningar i vindauge og dører viser aldringsteikn og har noko redusert tettheit.
 - Svelling i foring på kjøkken, truleg som følge av fuktpåverknad frå blomsterpotter eller liknande.
 - Vindauger og dører er over 20 år gamle. Det er observert stadvise skadar og skadar på overflatebehandling som krev mindre reparasjonar og vedlikehald.

Alderen tilseier at komponentane er inne i seinare del av normal levetid. Svekte pakningar reduserer isolasjonsevne og komfortnivå, medan skadar på overflatebehandling kan føre til ytterlegare nedbryting dersom vedlikehald ikkje vert utført. Tilstanden er samla sett i samsvar med forventningar til bygningsdelar av denne alderen, men krev jamleg oppfølging og vedlikehald.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignendeTG 25.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er festa i veggliv og kviler på dragarar som er opplagra på søyler i front. Arealet er overbygd med tak, noko som skjermer konstruksjonen frå direkte nedbør og reduserer vassbelastninga på overflata.

- Avvik:
- Det er ikkje etablert fallforhold på tettesjiktet. Motfall er registrert.

Sjølv om arealet er overbygd og normalt vert utsett for avgrensa mengder vatn, skal det likevel vere fall på tettesjiktet for å sikre forsvarleg avrenning. Manglande fall aukar risikoen for vassansamling og påfølgjande belastning på tettesjiktet, noko som over tid kan føre til redusert levetid og potensiell fuktinntrenging.

Merknader:

6. VVS

TG 26.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VASSRØYRER:

Vatn vert fordelt til installasjonane via innebygd Sanipex-rør-i-rør-system. Leilegheita har fordelarskap med drenering som leiar eventuelt lekkasjevatn til rom med sluk som lekkasjesikring. Vassinntak og stoppekran er plassert på teknisk rom. Stoppekran vart funksjonstesta og fungerte som føresett på befaringsdagen.

AVLØPSRØYRER:

Avløpsanlegget er utført med innebygde rør i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult, noko som avgrensar kontrollmoglegheitene. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken vart kontrollert utan å registrere lekkasje. Det vart ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag vert det merka at plastmateriale kan utvide og trekke seg saman ved temperaturendringar, noko som kan føre til lekkasje i koplingar ved vasslås. Jamnleg kontroll og ettersnøring av vasslås inngår i normalt vedlikehald. Det vart ikkje registrert lukt frå anlegget på befaringsdagen, og det vert antatt at avløpslufta er ført ut via tak.

Store delar av anlegget ligg skjult i konstruksjonen, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan førekoma. Rekvirent er ikkje kjend med at det har vore problem med vatn- eller avløpsanlegget tidlegare. Anlegget er frå byggeår.

- Avvik:
- Silikonert dusjskinne på badegolv hindrar eit eventuelt lekkasjevatn frå fordelarskapet i å renne fritt mot sluk.

Silikonert dusjskinne gjer at lekkasjesikring av fordelarskapet ikkje fungerer etter føresetnaden. Vatn frå ein eventuell lekkasje kan bli ståande på golvet i staden for å renne mot sluk, noko som aukar risikoen for fuktskadar i golv og tilstøytande konstruksjonar. Elles er anlegget vurdert å vere i normal teknisk stand for alder.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Oso varmtvassberedar på 116 liter med 2 kW effekt står plassert i kjøkkenhjørnet. Produsert i 2004. Beredaren er tilkopla straum via stikkontakt med støpsel.

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

- Avvik:
- Beredar er 21 år, og er eldre enn anbefalt brukstid for VVB.
 - Knekk på røyr frå sikkerheitsventil.
 - Plassering i kjøkkeninnreiing gir risiko for meirskadar ved lekkasje.

Beredaren er i restlevetid og har auka risiko for lekkasje. Plassering i kjøkkeninnreiinga gjer at ein lekkasje kan føre til omfattande meirskadar. Knekk på røyr frå sikkerheitsventil kan redusere avrenning frå røyrføringa som fungerer som ei enkel lekkasjesikring. Det vert tilrådd å skifte ut beredaren og å føre lekkasjesensor inn under varmtvassberedar (sjå punkt 2.1 Kjøkken for nærare omtale av automatisk lekkasjestoppar).

Berederen er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2014 kom det krav om at beredere med effekt over 1,5 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberederen trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før 2014-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.

Merknader: Knekk på røyr frå sikkerheitsventil



TG 2 6.3 Ventilasjon

Bustaden har ventilasjon løyst med friskluftsventilar i vindaugskarmer og ein klaffventil på kjøkken. Avtrekket frå bad og kjøkken er styrt via kjøkkenventilator, med motor plassert på kaldtloftet.

Avtrekkssystemet skapar undertrykk i leilegheita, slik at ny frisk luft vert trekt inn via friskluftsventilar. Dette bidreg til luftsirkulasjon. Løysinga gir funksjonell ventilasjon, men er enklare enn det som vert kravd etter dagens standard (TEK17), der balansert ventilasjon med både mekanisk tilluft og avtrekk er påkrevd.

- Avvik:
- Ventilasjonsløysinga er enklare enn anbefalt etter dagens standard.
 - Manglande ventilar/luftespalter mellom rom gjer at luftutskiftinga vert utilstrekkeleg når innerdører er lukka.
 - Dur frå kjøkkenventilator.

Ventilasjonsløysinga fungerer, men gir redusert komfort og dårlegare luftutskifting samanlikna med moderne system. Manglande ventilar/luftespalter mellom rom kan føre til opphoping av fukt og lukt. Dur frå kjøkkenventilator kan indikere behov for service eller utskifting.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. På generelt grunnlag vert det anbefalt å kartleggje eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet må utførast av eit kvalifisert føretak, og NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Dette vil gje ei god oversikt over eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringsskap med automatsikringar er plassert i teknisk rom. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteikninga. Deksel i skapet er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar m.m.

Leilegheita vert seld som dødsbo. Normalt vert det stilt spørsmål til heimelshavar om elanleggets daglege bruk og kjende forhold, men dette er ikkje mogleg i dette tilfellet.

- Merknad:
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
 - Truleg meir enn fem år sidan sist DLE-tilsyn.
 - Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligge for alt arbeid utført etter 1999.

Lause stikkontaktar og brytarar utgjer ein sikkerhetsrisiko og bør utbetrast. Manglande samsvarserklæring gjer det uvisst om arbeid på elanlegget er utført forskriftsmessig. At det er lenge sidan siste DLE-tilsyn, kombinert med manglande brukarinformasjon grunna sal som dødsbo, gjer at det ligg ein auka usikkerheit knytt til elanleggets tilstand. Ein el-kontroll etter NEK405 vert difor tilrådd.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vær oppmerksom på:	
Tilleggsopplysninger:	
Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: "Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."	
BRANN: Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varslng om brann. I denne bustaden er det: Røykvarslar i og på hovudsoverom.	
Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt. I denne bustaden er det montert brannslange tilkopla vatn på teknisk rom.	
REKKVERK: Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Følgjande avvik er registrert: - Håndrekke på vegg manglar i tropp fram til inngangsdør. Lysopning mellom trinn er over minstekravet på 10 cm. - Rekkverket på balkongen har horisontale lysopningar på over 10 cm med ein avstand på 60 cm frå golv. Slike opningar skal i følge dagens krav vera minimum 75 cm over golv.	
Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.	
DØDSBU: Eigedomen vert seld som dødsbu. Rekvirent har avgrensa kunnskap om eigedomen og konstruksjonen, og tilgjengeleg dokumentasjon er begrensa. Skjulte feil og manglar som tidlegare heimelshavar hadde kjennskap til, er difor ikkje kartlagt. Rapporten utgjer ikkje ei fullstendig vurdering, og kjøpar bør sjølv gjennomføre undersøkingar for å avdekke eventuelle skjulte manglar. Risikoen for skjulte feil og manglar kan vera høgare enn ved ordinære eigedomar, og dette må takast omsyn til ved kjøp.	
Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling	
Avvik - Svelling i servantskap er observert, noko som indikerer fuktpåverknad over tid. - Golvmontert toalett er ikkje forsvarleg festa og står laust. - Manglande fuger i enkelte felt mellom fliser, samt sprekkdanning i eksisterande fuger. - Lokal skade på flis med sår og avskaling.	
Avvika inneber redusert vass- og fuktsperrande funksjon i flisflatene, noko som over tid kan gje fuktskadar i underliggjande konstruksjonar eller tilstøytande bygningsdeler. Svelling i servantskap viser at vasspåverknad allereie har skjedd, og vidare fuktbelastning vil kunne forkorte levetid på innreiinga. Laust toalett aukar risikoen for lekkasje frå avløpssystemet, særleg ved forskyving av pakningar. Lokal skade på fliser gjer overflata meir sårbar for vidare skadeutvikling og kan auke risiko for fuktinntrenging.	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
1.1.2 Bad Overflate gulv	
Avvik: - Fallforholdet tilfredsstillr ikkje minstekrava i TEK 97. - Sprekker i fug er observert. - Det er montert silikonert dusjskinne på golv. Denne hindrar frie lekkasjar frå andre vassinstallasjonar i å renne direkte mot sluk, og kan dermed auke risikoen for vassansamling på golvflater utanfor dusjsona.	
Manglande fall aukar risikoen for vassansamling på golv og redusert avrenning mot sluk, noko som kan medføre vassbelastning på golvflater utanfor våtsona. Over tid kan dette gje fuktskadar i undergolv eller tilgrensande konstruksjonar. Sprekker i fug reduserer golvets vass- og fuktsperrande funksjon og gjer overflata meir sårbar for fuktinntrenging. Den silikonerte dusjskinna kan hindre vassavrenning frå andre installasjonar til sluk, og vil difor kunne forsterke risikoen for vassansamling og påfølgjande fuktskadar. Usikkerheit knytt til membran ved terskel gjer vurderinga ytterlegare usikker, og det kan ikkje utelukkast at lekkasjar vil passere til konstruksjonane utanfor våtrommet.	
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk	
Avvik: - Slukrist er ikkje sentrert over sluk, og det er difor usikkert om vasslås er demonterbar. Tørr vasslås på befaringsdagen. - Tettesjiktet er frå 2004 og vert rekna som utdatert i følge SINTEF Byggforsk. - Fordelarskap for nært dusjvegg. - Punktet må sjåast i samanheng med merknader under 1.1 og 1.2. - Hyppigare bruk av rommet kan forsterke risiko for lekkasjar.	
Normal teknisk levetid for smøremembran under flis er 10–20 år. Med ein alder på over 20 år må tettesjiktet reknast som å vere i restlevetid, og oppgradering/utskifting bør påreknast innan kort tid. At sluk ikkje er sentrert gjer tilkomsten til vasslåsen usikker, og tørr vasslås på befaringsdagen tyder på at sluket ikkje har vore i bruk over tid. Tørr vasslås kan òg indikere feil ved sjølv vasslåsen, noko som reduserer funksjonen som lukstopp og kan gje luktpproblem eller lekkasjar dersom feilen ikkje vert utbetra. Plassering av fordelarskap 25 cm frå dusjvegg er under minstekravet på 1 meter. Dette aukar risikoen for at vatn kan trenge inn i veggen i overgang mellom membran og fordelarskap, med fuktskade som følgje. Saman med observerte avvik under punkt 1.1 og 1.2 inneber dette ein funksjonell og teknisk risiko som aukar dersom rommet vert brukt hyppig.	
2.1 Kjøkken Kjøkken	
Avvik: - Dur frå ventilator er observert. - Knirk i golv, samt synlege slitasjeskadar. - Bruks- og slitasjemerker på innreiinga. - Følar for automatisk lekkasjestoppar er montert under vask, men ikkje under oppvaskmaskin og varmtvassberedar. Det var ingen krav til automatisk lekkasjesikring for oppvaskmaskin og varmtvassberedar i 2004. Sidan slik sikring er montert i nyare tid, er det naturleg å nemne at plasseringa ikkje er korrekt.	
Registrerte slitasjemerker og knirk i golv har primært estetisk og bruksmessig tyding, men vitnar om normal aldring og bruk. Dur frå ventilator kan indikere behov for vedlikehald eller utskifting. Feilplassering av lekkasjefølar inneber at lekkasje frå oppvaskmaskin eller varmtvassberedar ikkje vert varsla. Dette kan gje ein falsk tryggleikskjensle og auke risikoen for uoppdaga vasskadar. Kjøkkenet fungerer elles som tiltenkt, men har normal bruksslitasje i samsvar med alder.	
3.1 Andre rom	
KALDTLOFT: - Ope hol i kanalgjennomføring. - Fuktskjolder i undertak ved pipegjennomføring.	
Open isolasjon kan redusere isolasjonseffekt og auke risikoen for kondens og fuktskadar. Ope hol i gjennomføring kan gje ukontrollert luftlekkasje og inntrenging av fukt. Fuktskjolder rundt pipegjennomføring er eit teikn på at lekkasje har skjedd, eller kan vere pågåande. Forholda ligg mest truleg under burettslaget sitt ansvar og bør følgjast opp av styret.	
4.1 Vinduer og ytterdører	

Avvik:

- Pakningar i vindaug og dører viser aldringsteikn og har noko redusert tettheit.
- Svelling i foring på kjøkken, truleg som følge av fuktpåverknad frå blomsterpotter eller liknande.
- Vindauger og dører er over 20 år gamle. Det er observert stadvise skadar og skadar på overflatebehandling som krev mindre reparasjonar og vedlikehald.

Alderen tilseier at komponentane er inne i seinare del av normal levetid. Svekte pakningar reduserer isolasjonsevne og komfortnivå, medan skadar på overflatebehandling kan føre til ytterlegare nedbryting dersom vedlikehald ikkje vert utført. Tilstanden er samla sett i samsvar med forventningar til bygningsdelar av denne alderen, men krev jamleg oppfølging og vedlikehald.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Avvik:

- Det er ikkje etablert fallforhold på tettesjiktet. Motfall er registrert.

Sjølv om arealet er overbygd og normalt vert utsett for avgrensa mengder vatn, skal det likevel vere fall på tettesjiktet for å sikre forsvarleg avrenning. Manglande fall aukar risikoen for vassansamling og påfølgjande belastning på tettesjiktet, noko som over tid kan føre til redusert levetid og potensiell fuktinntrenging.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik:

- Silikonert dusjskinne på badegolv hindrar eit eventuelt lekkasjevattn frå fordelarskapet i å renne fritt mot sluk.

Silikonert dusjskinne gjer at lekkasjesikring av fordelarskapet ikkje fungerer etter føresetnaden. Vatn frå ein eventuell lekkasje kan bli ståande på golvet i staden for å renne mot sluk, noko som aukar risikoen for fuktskadar i golv og tilstøytande konstruksjonar. Elles er anlegget vurdert å vere i normal teknisk stand for alder.

6.2 Varmtvannsbereider

Avvik:

- Beredar er 21 år, og er eldre enn anbefalt brukstid for VVB.
- Knekk på røyr frå sikkerheitsventil.
- Plassering i kjøkkeninnreiing gir risiko for meirskadar ved lekkasje.

Beredaren er i restlevetid og har auka risiko for lekkasje. Plassering i kjøkkeninnreiinga gjer at ein lekkasje kan føre til omfattande meirskadar. Knekk på røyr frå sikkerheitsventil kan redusere avrenning frå røyrføringa som fungerer som ei enkel lekkasjesikring. Det vert tilrådd å skifte ut beredaren og å føre lekkasjesensor inn under varmtvassberedar (sjå punkt 2.1 Kjøkken for nærare omtale av automatisk lekkasjestoppar).

6.3 Ventilasjon

Avvik:

- Ventilasjonsløysinga er enklare enn anbefalt etter dagens standard.
- Manglande ventilar/luftespalter mellom rom gjer at luftutskiftinga vert utilstrekkeleg når innerdører er lukka.
- Dur frå kjøkkenventilator.

Ventilasjonsløysinga fungerer, men gir redusert komfort og dårlegare luftutskifting samanlikna med moderne system. Manglande ventilar/luftespalter mellom rom kan føre til opphoping av fukt og lukt. Dur frå kjøkkenventilator kan indikere behov for service eller utskifting.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Voss
Oppdragsnr.
1507250073

Selger 1 navn
Arnhild Ødegaard

Gateadresse
Regimentsvegen 131D

Poststed	Postnr
VOSS	5705

Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja
Avdødes navn	Målfrid Grjøtland

Er det salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja
Hjemmelshavers navn	Arnhild Ødegaard

Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Nei ☒ Ja
----------------------------------	---

Når kjøpte du boligen?	2004
------------------------	------

Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	☐ Nei ☐ Ja
---	--

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalendr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AØ

Document reference: 1507250073

2

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

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

El- kontroll i 2024 i burettslaget.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1507250073

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 1507250073

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: 1507250073

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnhild Ødegaard	630806990c4d710f61a03a6c8707091f1a9fe8ea	17.09.2025 05:02:02 UTC	Signer authenticated by One time code

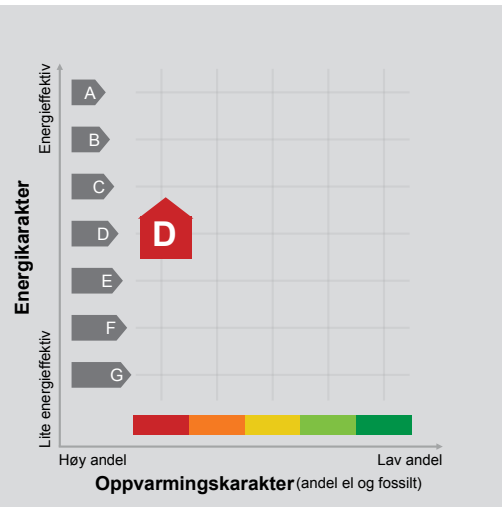
Document reference: 1507250073

- 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	Regimentsvegen 131D
Postnummer	5705
Sted	VOSS
Kommunenavn	Voss
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18921480
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-175412
Dato	01.10.2025



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)

- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggear	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
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

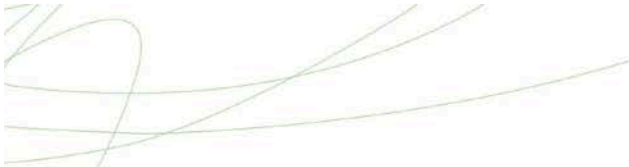
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på 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: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6170
ROGNSFOSSEN BURETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ROGNSFOSSEN BURETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 18:00, Park Hotel Vossevangen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ROGNSFOSSEN BURETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kari Agerlie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 55 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingeborg Almeland Tveit
- Laila Slettemark

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ragnhild Jordalen
- Solveig Mundal Alme

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret har i 2024 gjennomført 5 styremøter etter nytt styre vart valt. Det har vore handsama vanlege styresaker som drift, vedlikehald, økonomi og HMS/IK samt andre forfallande saker.

Plan for oppgradering av fellesområde / leikeplass vart påbegynt i gamalt styre i 23 men det vart ikkje fleirtal for utbetringa som var planteikna.

Eit synkehol ved asfaltkanten mot leikeplassen måtte utbetrast og vart gjort av Voss bygg- og anlegg rett over sommarferien. Den gamle sandkassa vart fjerna mens me hadde maskiner på plass. Dette fekk me dekkja gjennom midlar frå OBOS. Det vart sådd i plen på dugnad i etterkant.

Det har vore takst og synfaring på utbetring av innkøyring til carportane. Her vart det gjennomført anonym spørjerunde med ja eller nei blant bebruarane. Det vart fleirtal for utbetring. Utbetring av sprosser er avtalt skal gjerast og det er kjøpt inn brannsløkkingsapparat som står i boden.

Midlar til framtidig vedlikehald er plassert i Voss Sparebank. Styret har bunde 1.2 mill av kapitalen fram til 4.6.2025 med fastrente 5,0 % p.a.

Vårdugnad 14. mai. Det vart rydda, kosta opp og fjerna strøsand etter vinteren og avslutta med kaffi og vafler.

Jolegateåpning med lystenning og gløgg er eit populært innslag i byrjinga av desember.

Det har ikkje vore meldt inn skadar som har vorte dekkja av forsikring i 2024.

Det har vore gjennomført 2 bebuarmøte. Etter årsmøte med buffet og jolemøte med joletallerken på Park Hotell den 10.12.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.			
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		279 588	411 513
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-170 058	-171 819
Innsk. øremerk. bankkto		-621	-522
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		108 909	239 172
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 961 044	1 852 134
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 974 557	1 934 841
Kortsiktig gjeld		-13 513	-82 707
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 961 044	1 852 134

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		319 789	306 419	314 388	314 388
Innkrevde felleskostnader	2	761 592	754 872	761 612	761 612
Andre inntekter	3	23 054	6 820	8 000	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 104 435	1 068 111	1 084 000	1 079 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 754	-7 050	-7 500	-8 000
Styrehonorar	5	-54 995	-50 000	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-6 026	-5 719	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-47 245	-44 865	-47 500	-50 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-2 063	-3 000	-3 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-6 420	-38 790	-100 000	-201 000
Forsikringer		-44 668	-40 972	-45 000	-54 000
Kommunale avgifter	9	-223 959	-211 549	-222 500	-245 000
Energi/fyring		-11 917	-7 095	-12 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 809	-94 085	-127 000	-132 000
Andre driftskostnader	10	-163 983	-66 056	-88 500	-92 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-729 159	-571 443	-712 700	-865 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		375 276	496 668	371 300	214 000
DRIFTSRESULTAT		375 276	496 668	371 300	214 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	54 044	49 445	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-149 731	-134 600	-134 000	-140 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-95 687	-85 155	-84 000	-90 000
ÅRSRESULTAT		279 588	411 513	287 300	124 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		279 588	0		
Til annen egenkapital		0	411 513		

ROGNSFOSSEN BURETTSLAG
ORG.NR. 984 859 856, KUNDENR. 6170

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 703 031	16 703 031
Tomt		1 684 769	1 684 769
Miljøbankkonto, øremerket		6 414	24 622
SUM ANLEGGSMIDLER		18 394 214	18 412 422
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	1 406	1 591
Driftskonto OBOS-banken		312 866	320 540
Sparekonto OBOS-banken		8 128	7 845
Innestående i andre banker		1 652 156	1 604 865
SUM OMLØPSMIDLER		1 974 557	1 934 841
SUM EIENDELER		20 368 771	20 347 264
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital	15	12 160 455	11 880 866
SUM EGENKAPITAL		12 162 055	11 882 466
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 329 617	2 499 675
Borettsinnskudd	17	5 858 400	5 858 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	5 186	24 015
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 193 203	8 382 090
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 731	2 619
Påløpte renter		782	38 545
Påløpte avdrag		0	41 543
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 513	82 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 368 771	20 347 264
Pantstillelse		18 387 800	18 387 800
Garantiansvar		0	0

Voss, 26.02.2025
Styret i Rognsfossen Burettslag

Kari Agerlie/s Jan Granlie/s Ingeborg Almeland Tveit/s

Laila Slettemark/s

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	634 872
Kabel-TV	126 720
Kapitalkostnader IN lån II	11 304
Kapitalkostnader på IN-lån	307 422
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	754
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	309
Overført til kapitalkostnader	-319 789
SUM INNKR EVDE FELLE SKOST NADER	761 592

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Gatelys	815
Miljøfond	22 239
SUM ANDRE INNTEKTER	23 054

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 754
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 754

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 54 995.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 026.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	-2 183

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 301
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 119
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 420

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-78 296
Vann- og avløpsavgift	-80 496
Feieavgift	-11 197
Renovasjonsavgift	-53 970
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-223 959

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-21 075
Snørydding	-115 555
Gressklipping	-17 688
Andre fremmede tjenester	-264
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-397
Gaver	-800
Bank- og kortgebyr	-2 065
Velferdskostnader	-5 640
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 983

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 498
Renter av sparekonto i OBOS-banken	904
Renter bank	47 291
Andre renteinntekter	4 351
SUM FINANSINNTEKTER	54 044

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-144 172
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 559
SUM FINANSKOSTNADER	-149 731

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2002	16 703 031
SUM BYGNINGER	16 703 031

Tomten ble kjøpt i 2002
Gnr.89/bnr.35 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	1 406
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 406

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 051 620
Egenkapital fra IN tidligere år	5 953 026
Egen kapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-3 844 191
SUM ANNEN EGENKAPITAL	12 160 455

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2004	-12 133 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 938 627
Nedbetalt i år, ordinær avdrag	164 004
Nedbetalt tidligere, IN	5 783 628
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 246 741
OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2004	-394 800
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	136 472
Nedbetalt i år, ordinær avdrag	6 054
Nedbetalt tidligere, IN	169 398
Nedbetalt i år, IN	0
	-82 876
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 329 617

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-5 858 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 858 400

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 858 400
Pantelån	2 329 617
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN forpliktelser	2 108 835
TOTALT	10 296 852

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 703 031
-----------	------------

Tomt	1 684 769
TOTALT	18 387 800

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-5 186
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-5 186

Til generalforsamlingen i Rognsfossen Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Rognsfossen Burettslag** som viser et overskudd på kr 279 588. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 de 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 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets 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.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 28.02.2025
Revisorgruppen Hordaland AS


Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 6170 Selskapsnavn: ROGNSFOSSEN BURETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Rognsfossen Burettslag

Møtedato: 07.04.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Park Hotel, Vossevangen

Til stede: 9 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Thomas Tonheim.
Møtet ble åpnet av Kari Agerlie.

Konstituering

- 1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Kari Agerlie foreslått.
Vedtak: Godkjent
- 2. Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent
- 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Thomas Tonheim foreslått. Som protokollvitne ble Solveig Mundal Alme foreslått.
Vedtak: Godkjent
- 4. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

- A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent
- B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 55 000.

Vedtak: Godkjent

7. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 1 år, ble Ingeborg A. Tveit foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Laila Slettemark foreslått.
Vedtak: Godkjent
- B Som varamedlem for 1 år, ble Ragnhild Jordalen foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Solveig Mundal Alme foreslått.
Vedtak: Godkjent
- C Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, Gunvor Almeland og Guro Helen Samland ble foreslått
Vedtak: Godkjent

8. Valg av delegater til Obos `generalforsamling

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Laila Slettemark
Varadelegert Hildegunn Gjerde
Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18:30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Kari Agerlie /s

Fører av protokollen
Navn: Thomas Tonheim /s

Protokollvitne 1
Navn: Solveig Mundal Alme /s

Vedtekter

for Rognsfossen borettslag org nr 00984859856.

tilknyttet
OBOS

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. juni 2002, sist endret den 19.05.2021
Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har SB til sammen rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

(6) Det gies adgang til Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget etter nærmere regler.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

(5) Borettslaget krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegleren eller eventuell fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLAR
FOR
ROGNSFOSSEN BURETTSLAG

Husordensreglane inneheld reglar om bruk av bustad og fellesareal - og har som mål å fremja miljø og trivsel på eigedomen.

Grunnprinsippa er at du held deg til omgjevnadane på same måte som du sjølv ynskjer at omgjevnadane skal halda seg ovanfor deg. - Det er likevel naudsynt å fastsetja nokre grenser og interimsstyret har difor fastsett nokre husordensreglar.

Partseigarane er ansvarlege for at ordensreglane vert overhaldne av husstanden og andre som vert gjevne tilgjenge til leilegheita. Avgjerdene i husordensreglane er ein del av leigekontrakta.

ALLMENNE ORDENSREGLAR

NATTERO	Etter klokka 23.00 skal det i den utstrekning det er mogeleg vera ro på eigedomen og i leilegheitene. Skal du ha fest, er det lurt å seia ifrå til naboane på førehand.
BORING OG BANKING	Boring, banking og plenklipping kan kun skje i tidsrommet kl. 08.00 - kl. 20.00 på kvardagar og 10.00 - 18.00 på laurdagar.
PRIVAT REINHOLD	Banking og risting av tepper, matter, løparar o.l. gjer du ikkje frå vindauge eller balkong.
BOS	Alt bos og avfall skal pakkast godt inn og leggjast i ulike boscontainer/ bosspann som er merka.
VASKE-MASKINER	Dersom oppvask- og vaskemaskiner ikkje er plassert i rom med sluk, må dei vera utstyrte med aquastopp eller tilsvarande sikring.
HUSDYRHOLD	Husdyrhald må godkjennast av styret, (på eige skjema) og skal ikkje vera til sjenanse for øvrige bebuarar. For hundar er det bandtvang på burettslaget sin eigedom.

Husordensreglane er førebels og kan endrast om behovet tilsier dette. Du vil få skriftleg melding om endringar dersom dette vert aktuelt .Du kan sjølv koma med forslag til endringar av husordensreglane ved å melda dette skriftleg til styret.

Vedtatt i styremøte 13. mai 2004
Interimsstyret i Rognsfossen B/L

Til styret i Rognsfossen B/L

Søknad om dyrehold

Undertegnede.....adresse.....
tlf.....
søker herved om å holde.....Begrunnelsen er:.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler om dyrehold i borettslaget.

Erklæring

- 1. Som eier av dyret er jeg kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det er ikke tillatt å overlate til barn å føre hund som det på grunn av størrelse eller gemytt kan være vanskelig å ha full kontroll over.
- 2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
- 3. Jeg forplikter meg straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier plener i bed og lignende.
- 4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- 5. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene.

Bergen den...../..... Andelseiers underskrift.....

NB! Utfylt naboerklæring på baksiden

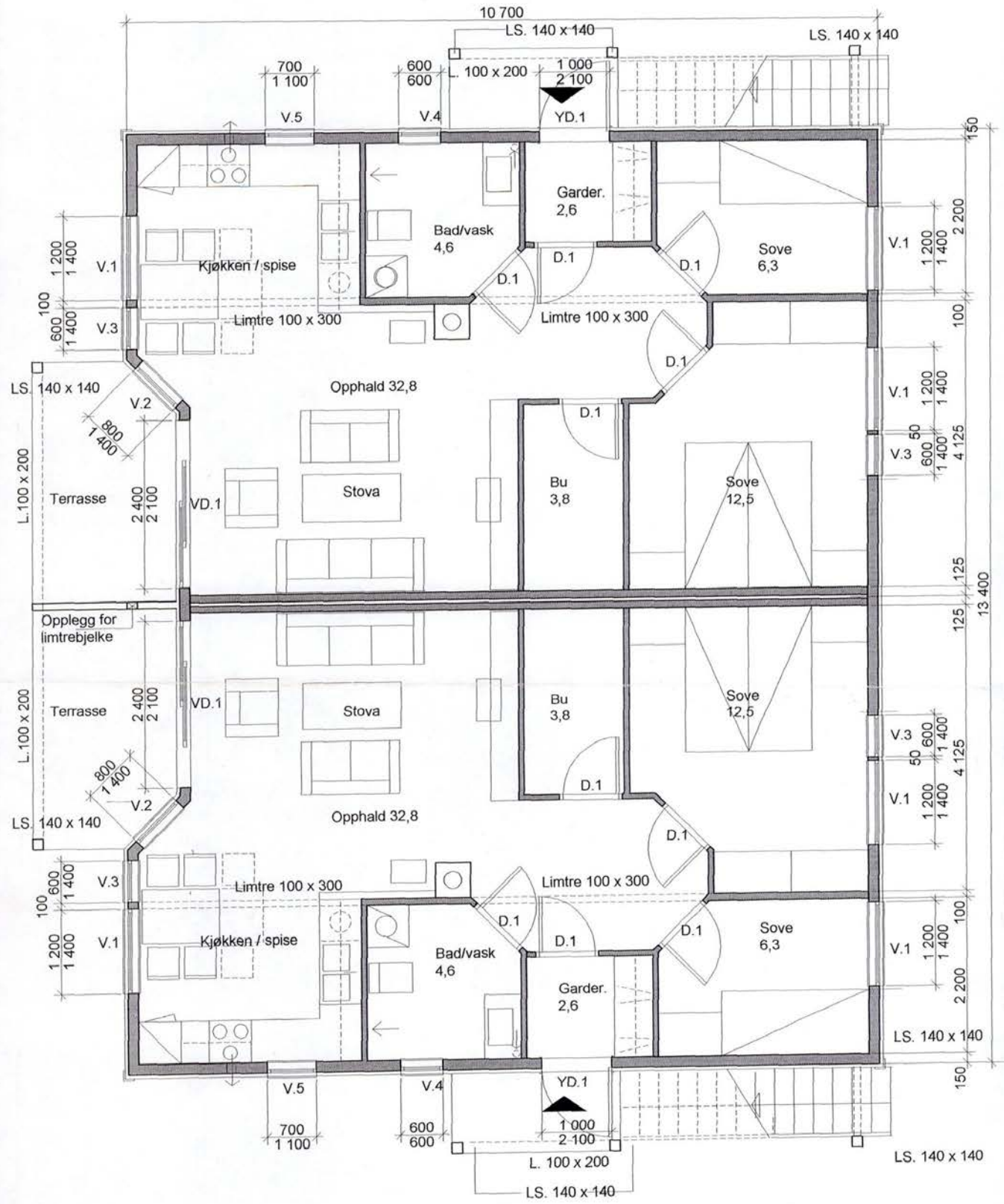
- 1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
- 2. Styret avslår søknaden på grunn av.....

Bergen den...../..... Styrets leder

NABOERKLÆRING

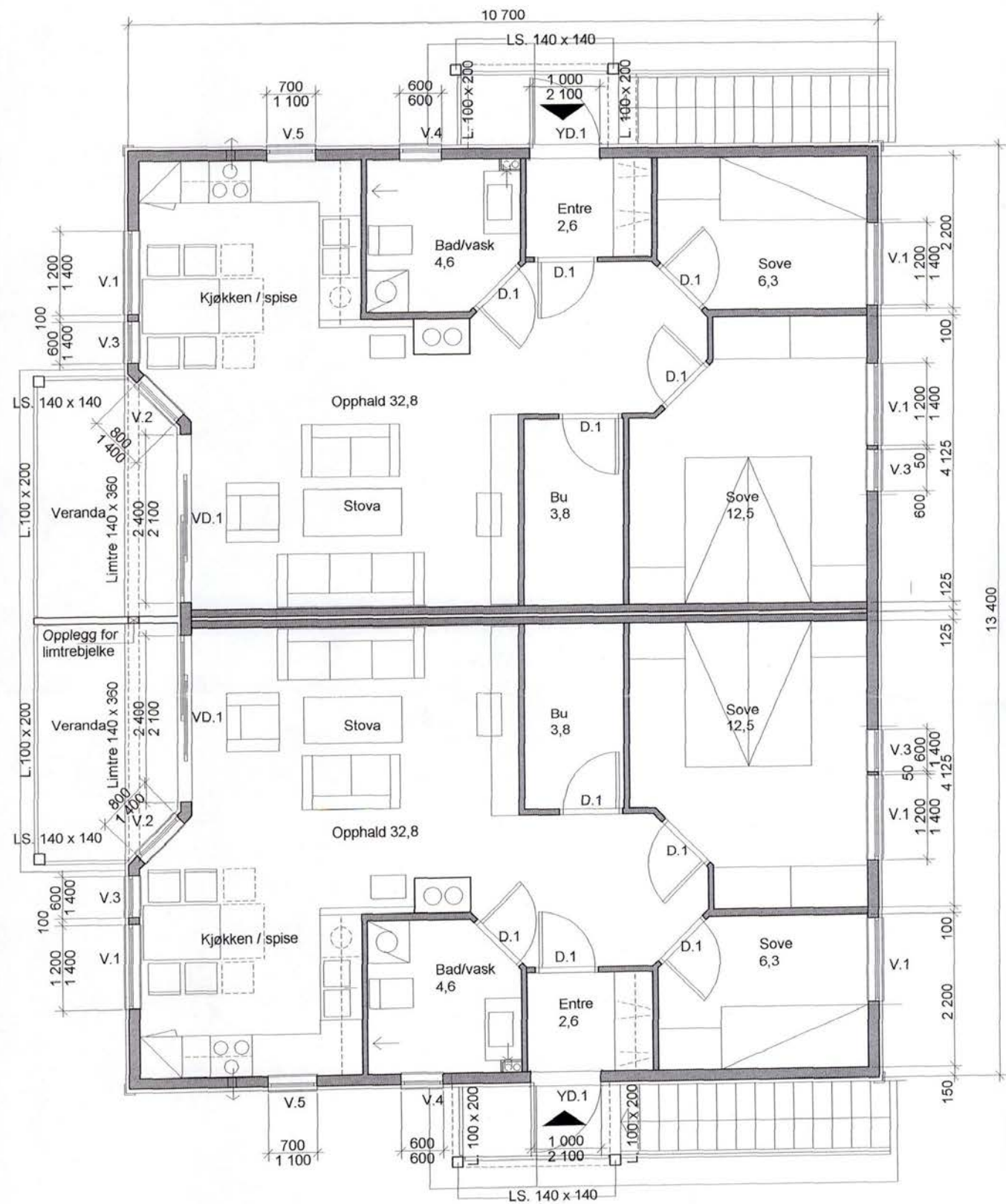
Jeg har ikke noe i mot at holder hund / katt

..... leil. nr.
.....leil. nr.
.....leil. nr.
.....leil. nr.



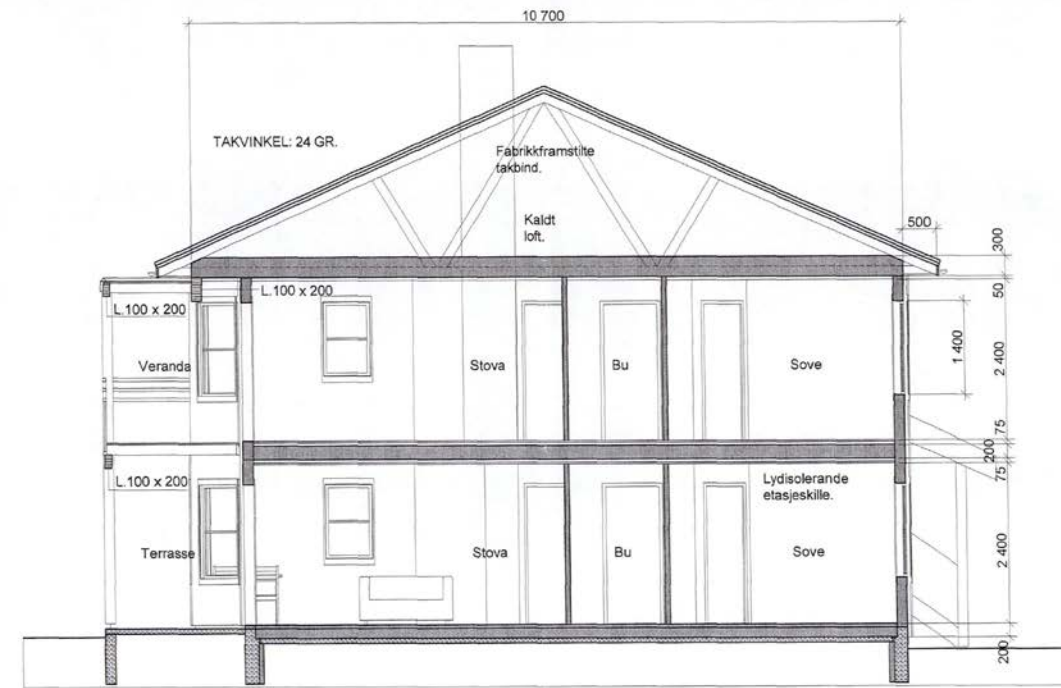
Arealar:
Beb. areal: 166,8 m2
BRA og BA: 65 + 5 m2
BRA-K: 65 m2

Rognsfossen burettslag. 4 mannsbustad - 3 roms, plan 1. etasje.		Tegning nr.	E.01
Arkitektbruket ans		Målestokk	1:50
Sivilarkitektar mnl Uttrågt. 20, Boks 90, 5701 VOSS. Fax: 56 51 66 33		Dato	12.03.03
Sigbjørn Dugstad.....Tlf. 56 51 23 55 Knut Myklebust.....Tlf. 56 51 03 74 Ingebrigt Nesheim.....Tlf. 56 51 07 48 Ole Kristian Skorve.....Tlf. 56 51 29 50		Signatur	OKS



Arealar:
Beb. areal: 166,8 m²
BRA og BA: 65 + 5 m²
BRA-K: 65 m²

Rognsfossen borettslag. 4 mannsbustad - 3 roms, plan 2. etasje.		Tegning nr.	E.02
Arkitektbruket ans		Målestokk	1:50
Sivilarkitekt mml Uttrågt: 20. Boks 90, 5701 VOSS. Fax: 56 51 66 33		Dato	12.03.03
Sigbjørn Dugstad.....Tlf. 56 51 23 55 Knut Myklebust.....Tlf. 56 51 03 74 Ingebrigt Nesheim.....Tlf. 56 51 07 48 Ole Kristian Skovve.....Tlf. 56 51 29 50		Signatur	OKS



Tvildetunet revidert. 4 mannsbustad - 3 roms. Snitt.		Tegning nr.	E.03
Arkitektbruket ans		Målestokk	1:50
Sivilarkitekt mml Uttrågt: 20. Boks 90, 5701 VOSS. Fax: 56 51 66 33		Dato	12.03.03
Sigbjørn Dugstad.....Tlf. 56 51 23 55 Knut Myklebust.....Tlf. 56 51 03 74 Ingebrigt Nesheim.....Tlf. 56 51 07 48 Ole Kristian Skovve.....Tlf. 56 51 29 50		Signatur	OKS



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for service

Arkitektbruket
Postboks 90

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
03/00364-012	SER	GOP	BYGG 89/35		08.10.2004

**4 MANNSBUSTADER - NYBYGG PÅ GNR. 89 BNR. 35 - TVILDEMOEN -
FERDIGATTEST**

Saksnr D FPL 0077/03

Løyve er gjeve 28.03.03.

Gjeld:	<i>Nybygg. 4-mannsbustader.</i>
Gnr/Bnr:	<i>89/35</i>
Byggestad:	<i>Tvildemoen</i>
Tiltakshaver:	<i>Tvildemoen Boligutvikling A/S</i>
ANSVSØKER:	<i>Arkitektbruket</i>
ANSVPRO:	<i>Arkitektbruket</i>
ANSVKPR:	<i>Arkitektbruket</i>
ANSVPRO:	<i>Robak VVS A/S</i>
ANSVKPR:	<i>Robak VVS A/S</i>
ANSVPRO:	<i>Selmer Skanska A/S</i>
ANSVKPR:	<i>Selmer Skanska A/S</i>
ANSVSAM:	<i>Selmer Skanska A/S</i>
ANSVUTF:	<i>Rørleggermeister Henry Gjøen A/S</i>
ANSVKUT:	<i>Rørleggermeister Henry Gjøen A/S</i>
ANSVUTF:	<i>Selmer Skanska A/S</i>
ANSVKUT:	<i>Selmer Skanska A/S</i>

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

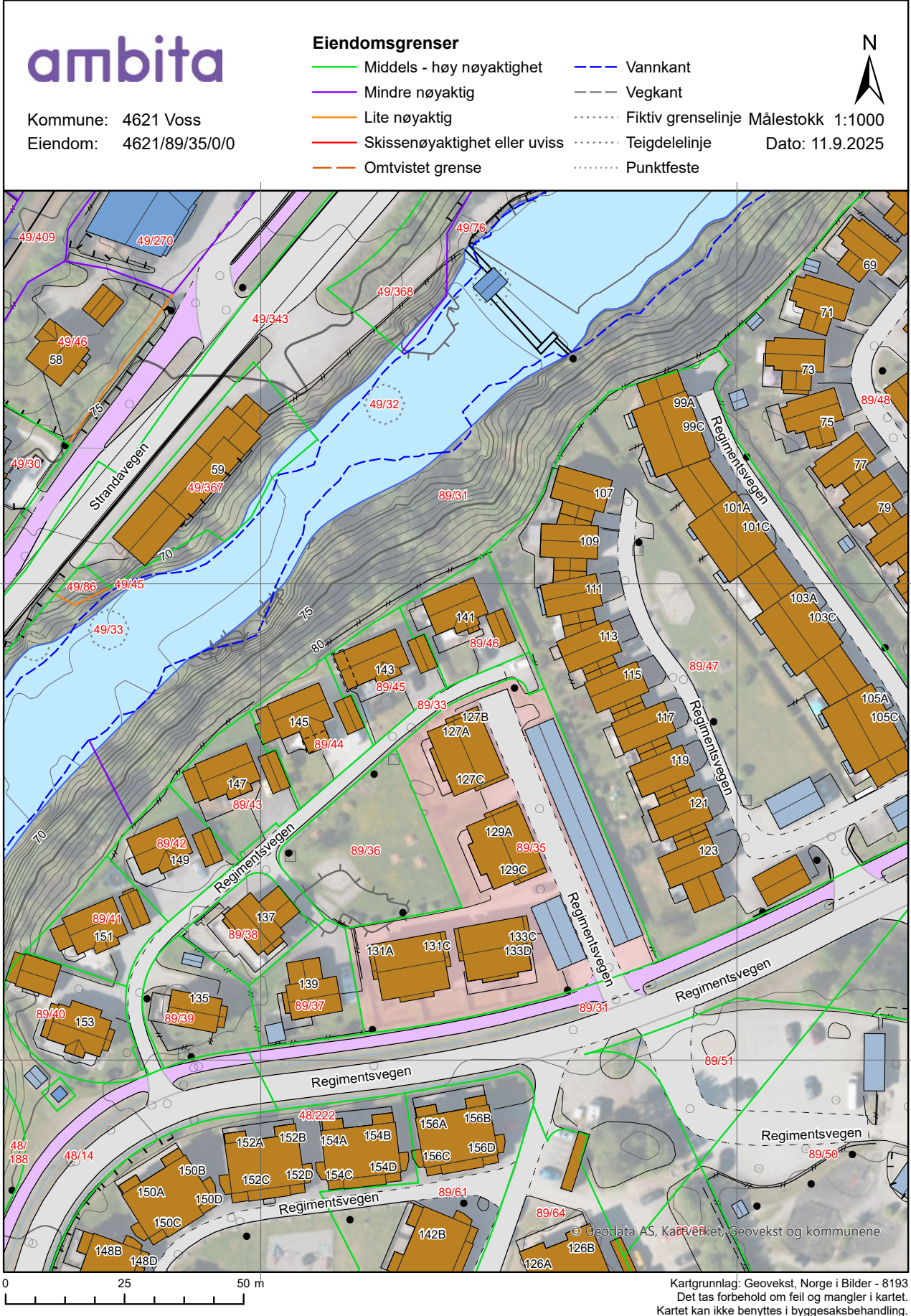
Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan-og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningslova § 93.

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9625			
	Telefaks: 5651 9651			

Med helsing

Geir Oxe Pedersen
byggesaksbehandlar

Kopi til: Tvildemoen Boligutvikling A/S, Postboks 65 Laksevåg, 5847 BERGEN
Indre Hordaland Miljøverk DA, Postboks 161, 5701 VOSS
Driftsavdelinga v/Jon Hårklau
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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: Regimentsvegen 131D
5705 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Vegard Fjose

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre