

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 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 101 390,-
Felleskostn.: Kr 4 585,-
Selger: Magnar Asbjørn Lie
Astrid Haydeé Lie

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 73/79 kvm
Tomtstr.: 2422 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 44
Andelsnr.: 108
Oppdragsnr.: 1507260004

Moderne, praktisk og lettstelt 3-roms
leilighet | Trappefri adkomst |
Terrasse | Sentral beliggenhet!

Lys og innbydende leilighet med enkel, trappefri adkomst i et veletablert og populært borettslag. Boligen ble omfattende oppusset i 22 med blant annet nytt elektrisk anlegg, nye vannledninger, nye innvendige dører og nytt listverk. I 25 ble gulvet i stue og kjøkken fornyet. Leiligheten fremstår moderne og velholdt med gjennomgående god standard. Den romslige entréen har praktisk garderobeløsning. Kjøkken fra Sigdal med gode arbeidsflater. Lys stue med gode møbleringsmuligheter og utgang til skjermet terrasse med fine solforhold. Flislagt bad fra 22 med dusj, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. To soverom med fleksible bruksmuligheter. Attraktiv beliggenhet med kort vei til butikker, servicetilbud, treningssentre og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning24
Om eiendommen28
Nabolagsprofil.....43
Tilstandsrapport46
Egenerklæring58
Energiattest63
Forbrukerinformasjon 112
Budskjema 113



Flislagt entré med varme i gulv.









Badet ble oppusset i 2022. Helfliset med varmekabler i gulv.







Soverom 2





Innvendig bod.

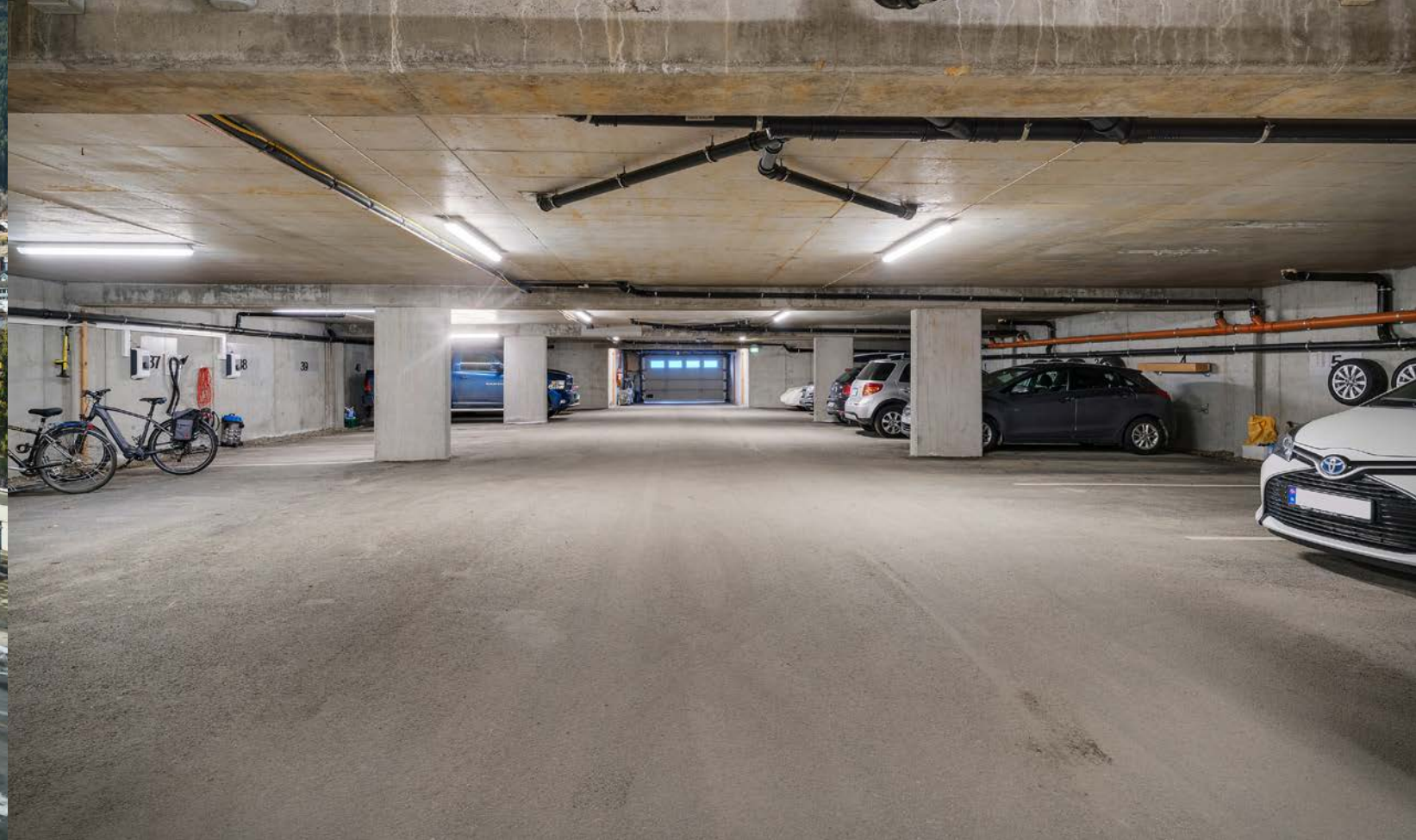


Fellesstuen kan lånes til selskaper og sosiale sammenkomster. Tilhørende stuen er det eget kjøkken.





Borettslaget har en attraktiv plassering med kort vei til "alt".



Mulighet å leie parkeringsplass i garasje.

Plantegning

1. etasje



IMOTIV.NO

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: 73 kvm
BRA - e: 6 kvm
BRA totalt: 79 kvm
TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 73 kvm Soverom (8kvm), Soverom (12kvm), Stue (19,3kvm), Entre (3,2kvm), Kjøkken og gang (16,6kvm), Bad (6,4kvm), Innvendig bod (2,8kvm).
BRA-e: 6 kvm Bod med utvendig tilkomst på samme plan (5,8kvm).

TBA fordelt på etasje

1. etasje
20 kvm Sørvendt terrasse på 19,9 kvm. 7,2 kvm av arealet er overbygd med tak.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er brukt som grunnlag for arealberegningen.
Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglende godkjennelse fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Areal er målt fra vegg til vegg i hvert rom. Om en legger sammen arealene her vil en få ett mindre tall en total BRA-i. Dette kommer av at areal som blir opptatt av innervegger ikke vil være medregent i nettoareal pr. rom. Det er ikke gjort fratrekk for eventuelle skap, trappehull, piper, sjakter osv.

Takhøyde er målt på ett tilfeldig utvalgt punkt.

Nivåforskjeller kan forekomme.
- Takhøyde er målt til 2,43 meter.

Det er opplyst at utvendig bod hører til leiligheten. Opplysningene gitt på befaringsdagen blir regnet som korrekte fra takstmann sin side. Bodarealet er derfor tatt med i arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2422 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat tomt. Bakgård med flott beplanting, asfalterte gangstier og felles uteområde med sittegrupper. Gjør oppmerksom i at tomtearealet på 2 422 m² ikke tilhører leiligheten, men borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et veletablert, trygt og populært borettslag. Bjørgatun passer perfekt for deg som ønsker en enkel hverdag med kort vei til alt du behøver i hverdagen, uten at du er avhengig av bil eller offentlig transport. Fra eiendommen er det kort vei til butikker, offentlige kontorer og fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Kjøpesenteret Thon senter er et par små minutter gange unna. Her finner du et rikt utvalg av butikker på ett plan. Utvalget av butikker er sportsforretninger, klesforretninger, apotek, bokhandel, dagligvareforretning med ferskvaredisk og kafé. Går du andre veien kommer du til Vangen som har et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, apotek, vinmonopol og offentlige kontorer.

Er du glad i å trene og holde deg i form året rundt er det gangavstand til både Skyfitness og Mova hvor du kan trene døgnet rundt med moderne treningsapparater. For den turglade er det et par hundre meter til foten av Prestegardsmoen som er et meget populært turområde. Sommerstid på vakre solskinnsdager er Prestegardmoen og stranden langs Vangsvatnet et populært område for soling og bading. Liker du å bade året rundt har du kort avstand til Vossabadet. Vossabadet tilbyr 25-meters basseng med konkurranse standard, opplæringsbasseng, et eget basseng med stupebrett, sklie og badstue. Her er noe for alle - enten du vil trene eller ha en avslappende dag i bassenget.

Ønsker du en kjekk aktivitet som både er sosial og som innbyr til mestring er det kort vei til Voss Bowling. Her er det mange bowling baner, biljard, shuffleboard og dart. For de minste er det lekeland. Voss Bowling tilbyr også mat- og drikke servering.

Er du glad i å stå på ski er det gangavstand til Voss knutepunkt hvor du finner Voss Gondol. Gondolen frakter deg til Hangurstoppen på ca. 9 minutter. Sommerstid har du mange fine tilrettelagte turstier på Hanguren. Vinterstid har du gode muligheter for både langrenn og slalom i Voss Resort sitt herlige løypenett. I Voss Resort sitt løypenett har du over 40 km preparerte løyper fordelt på 24 nedfarter og 11 heiser. I tillegg er det 18 km sporsatte langrennsløyper. Hangurstoppen Restaurant er åpen året rundt. Med sine 310 sitteplasser er Hangursrestauranten Voss sin største restaurant. Restauranten har fokus på lokal og kortreist mat.

Året rundt arrangeres det flere arrangementer og

begivenheter på Voss. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossJazz, Osafestivalen, Voss Cup med flere. Til alle arrangementene har du gangavstand fra Bjørgatun for å følge med på det som skjer.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger på gateplan. Etasjeskille og vegger mot naboer er i betong. Innvendige delevegger og yttervegger mot nord og sør er trolig oppført i lett bindingsverk. Innvendige overflater er slette med listefrie overganger i hjørne og mellom vinduene og vegg, samt vegg og himling. Fasaden er kledd med Steniplater. Vinduene med to-lags isolerglass er monterte i veggliv. Terrasse mot sør er i betong. Inngangsparti mot nord er takoverbygd. Det er stilt spørsmål til hjemmelshaver om vedlikeholdsplikt for bygningsdeler utenfor leiligheten. Hjemmelshaver opplyser at kostnader til vedlikehold og reparasjon blir dekket gjennom fellesutgifter i borettslaget. Bygningsdeler utenfor leiligheten er derfor ikke vurderte i denne rapporten. Det er ikke fremlagt beskrivelser av

konstruksjonsoppbygging. Vurdering av byggemetode er basert på visuelle observasjoner ved befaring. Utover hulltaking ved våtrom er det ikke gjennomført destruktive inngrep for å kontrollere konstruksjonen. Oppbygginga kan derfor avvike noe fra beskrivelsen.

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:

Takstmannens vurdering ved TG2
4.1 Vinduer og ytterdører
Normal aldersslitasje.
Risiko: Videre aldring kan føre til ytterligere redusert funksjon og behov for utskifting.
Konsekvens: Økt varmetap, trekk og redusert komfort kan forekomme.

6.3 Ventilasjon
Avtrekkskapasitet overstiger mengden tilluft, noe som fører til vakum/undertrykk i leiligheten.
Risiko: Vedvarende undertrykk kan over tid bidra til uønsket lufttransport gjennom konstruksjoner og redusert komfort. Dette kan medføre fukttransport og økt belastning på bygningsdeler over tid.
Redusert ventilasjonsbalanse kan òg gi varierende inneklima og påvirke energibruk.
Konsekvens: Undertrykk kan gi trekk, økt energibruk og påvirke inneklima. Det kan òg påvirke funksjon til dører og vinduer ved åpning.

Ingen forhold har fått TG3 i takstmannens tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: St.Nordvik, 2022
Beskrivelse: Ordnet alt, Verdibbygg AS på Voss har alle bilder av jobben som er utført på badet.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Vi kan ikke spesifisere hva som er gjort, badet er godkjent. Vi har sendt alle bilder til Verdibbygg AS på Voss.

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

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Mølster Installasjon AS på Voss, 2022
Beskrivelse: Hele elektriske anlegg er nytt.
Hvilket år ble jobben fullført? 2022

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja
Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold
Leiligheten inneholder entre, kjøkken, stue, bad, to soverom, innvendig bod samt en utvendig bod og sørvendt terrasse på 20kvm med 7kvm overbygd tak.

Standard
Leiligheten har en enkel og trappefri adkomst, noe som gjør hverdagen både komfortabel og lettvin. Boligen fremstår svært innbydende og ble omfattende oppusset i 2022. Innvendig er det gjort betydelige oppgraderinger med nytt elektrisk anlegg, nye vannledninger, utskiftede innvendige dører og nytt listverk. I 2025 ble gulvet i stue og kjøkken også fornyet. Her får du en moderne og velholdt leilighet med gjennomgående god standard - klar til å flytte rett inn i.

Ved inngang møtes du av en romslig entré med god plass til oppheng av yttertøy og sko. Her er det også montert garderobeløsning som gir praktisk og ryddig oppbevaring.

Kjøkkenet er romslig og funksjonelt, levert fra Sigdal. Her er det rikelig med skap- og benkeplass som gjør matlagingen både enkel og hyggelig. Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp, mens kjøleskap og oppvaskmaskin er plassert frittstående i egen nisje. Ved vinduet er det naturlig plass til en liten spiseplass - et hyggelig sted for morgenkaffen eller et lett måltid.

Stuen oppleves lys og romslig med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og mediemøbler. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en terrasse med god plass til utemøbler. Her kan du nyte fine solforhold fra formiddag til ettermiddag, og

terrassen ligger skjermet til med vegetasjon rundt.

Badet ble oppgradert i 2022 og fremstår moderne og stilrent med fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med dusj med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og en praktisk baderomsinnredning med nedfelt servant.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har adkomst fra stuen og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre rommet egner seg godt som gjesterom, kontor eller hobbyrom, og har plass til både seng, garderobe og eventuelt skrivebord.

Kort oppsummert er dette en lettstelt, moderne og komfortabel leilighet - perfekt for deg som ønsker en enkel og bekvem bolig hvor du kan flytte rett inn.

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
Overflater på bad fra 2022.
Sigdal kjøkken fra 2022.

Vanninstallasjon kjøkken fra 2022.
Innvendige vann og avløpsrør fra 2022.
Ny varmtvannsbereder i 2022.
Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2022.
Nytt gulv i stue og kjøkken desember 2025.

Modernisert/Påkostet år
2022

TV/Internett/Bredbånd
Inklusiv i felleskostnad.

Parkering
Andelseier må søke styret om å få tildelt parkeringsplass i garasjen for et kjøretøy registrert på andelseier og at andelseier kjører selv. Pris pr mnd er kr.200,- for leie av parkeringsplass.
Gjesteparkering i garasjen blir også tildelt av styret.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Tryg Forsikring, polisenummer 6601510

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

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med gulvvarme i entre, gang, kjøkken, stue og bad. Ingen oppvarming på soverom.

Informasjon om strømforbruk
Voss Energi opplyser om et årlig strømforbruk i 2025 på 9.908 kWt. Forbruk vil variere ut i fra antall husstandsmedlemmer og forbruksvaner.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke
D

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 4 100 000

Omkostninger kjøper
4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 101 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 110 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 113 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inklusiv i felleskostnad.

Formuesverdi primærbolig
Kr 841 650 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 366 600 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Sum felleskostnader er kr 4.585,- pr. mnd
Voss Fiber kr 614,-
Felleskostnader kr 3.971,-

Felleskostnader dekker driftskostnader som kommunale avgifter, eiendomsskatt, drift av bygningsmassen, byggforsikring etc. Se borettslagets regnskap i salgsoppgaven for nærere beskrivelse av hva felleskostnader går til.

Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4585

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Selger har innbetalt sin andel av fellesgjeld for denne andelen gjennom borettslagets IN-ordning.

Andel fellesformue

Kr 108 152

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjørgatun Burettslag

Organisasjonsnummer

979206933

Andelsnummer

108

Om borettslaget

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter. Bjørgatun Burettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 979206933, og ligger i VOSS Herad med følgende adresse: Hardangervegen 7 Gårds- og bruksnummer: 192 44. Boligene skal forbeholdes personer som er 50 år eller eldre, funksjonshemming, funksjonsnedsetting eller har behov for omsorg.

Borettslaget har en hybel/gjesterom og en stue med kjøkken som kan leies av borettslagets andelseiere i forbindelse med besøk og selskaper. Borgstuen m/kjøkken kan leies for private sammenkomster. Regler å forholde seg til. Utleie gjesterom. Regler å forholde seg til.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 13520379
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 3.265.339,39,-
Innfrielsesdato: 30.06.2030
Term pr år: 4
Type: Flyt
Rente: 4.14%

Vi gjør oppmerksom på at forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendringer som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil

benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskap for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter: kr. 3.313.206,-
Driftskostnader: kr. 2.069.807,-
Driftresultat før IN: kr. 1.243.399,-
Innbetalt andel fellesgjeld: kr.613.192,-
Driftsresultat: kr.1.856.591,-
Resultat av finanskostnad: Negativt kr.98.862,-
Årsresultat: Positivt kr.1.757.729,-
Omløpsmidler: kr. 1.150.315,-

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligene forbeholdes personer som er 50 år eller eldre.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

I henhold til husordensreglene er det ikke tillatt med husdyr i borettslaget. Det er heller ikke tillatt med mating av fugler. I vedtektene § 4-1 (5) fremkommer det at selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask,

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, 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 44 i Voss kommune.Andelsnr. 108 i Bjørgatun Burettslag med orgnr. 979206933

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/192/44:
09.08.1961 - Dokumentnr: 1039 - Skjønn vedr. tomtereregulering
Overført fra: Knr:1235 Gnr:192 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1918 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:1

24.07.1926 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:57

30.12.1933 - Dokumentnr: 900052 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:62

15.09.1934 - Dokumentnr: 900062 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:64

27.04.1935 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:67

06.07.1935 - Dokumentnr: 900034 - Registrering av

grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:68

24.02.1936 - Dokumentnr: 900007 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:70

07.11.1939 - Dokumentnr: 761 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:78

22.11.1939 - Dokumentnr: 804 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:80

24.08.1964 - Dokumentnr: 954 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:170

12.04.1994 - Dokumentnr: 747 - Målebrev
Veggrunn gnr. 192 bnr. 194 GAB
der 18 m2 er frådelt dette bruk
Overført fra: Knr:1235 Gnr:192 Bnr:109

12.04.1994 - Dokumentnr: 747 - Målebrev
Veggrunn gnr. 192 bnr. 194 Gab
der 19 m2 er frådelt dette bruk

12.04.1994 - Dokumentnr: 747 - Målebrev
Veggrunn gnr. 192 bnr. 194 Gab
der 31 m2 er frådelt dette bruk
Overført fra: Knr:1235 Gnr:192 Bnr:170

12.04.1994 - Dokumentnr: 747 - Målebrev
Veggrunn gnr. 192 bnr. 194 GAB
Overført fra: Knr:1235 Gnr:192 Bnr:151

12.04.1994 - Dokumentnr: 747 - Grensejustering
- mot umatrikulert veggrunn
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1997 - Dokumentnr: 3424 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:45
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:151
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:170
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:171

28.09.1998 - Dokumentnr: 1878 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:22
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:23
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:31
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:33
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:53
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:60
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:109

01.11.1999 - Dokumentnr: 1798 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:212

14.12.1999 - Dokumentnr: 2127 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:12
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:192 Bnr:42

20.06.2003 - Dokumentnr: 1016 - Målebrev
Veggrunn gnr. 192 bnr. 214. reg. i GAB
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2006 - Dokumentnr: 76 - Målebrev

09.01.2006 - Dokumentnr: 76 - Grensejustering
Gnr. 192 bnr. 209 GAB.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1793431 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:192 Bnr:44

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Bustadhus - Nybygg-
Björgatun - Gnr.192 Bnr.44, datert 02.02.2011.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
02.02.2011.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Kombinert bebyggelse og
anleggsformål

Eiendommen følger reguleringsplan
Områdereguleringsplan for Vossevangen/
Sentrumsplan (plan-ID 12352018001). Dette er en
områderegulering hvor 2148 kvadratmeter av
eiendommen er avsatt til kombinert bebyggelse og
anleggsformål (feltnavn BKB23) og 153
kvadratmeter er avsatt til veg.. 27.01.2022

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel
Kommuneplan for Voss herad 2020-2032,
ikraftttredelse 22.10.2020. I kommuneplanen er
2301 kvadratmeter av eiendommen avsatt til
sentrumsformål, nåværende, og 121 kvadratmeter
er avsatt til boligbebyggelse, nåværende.
Eiendommen ligger innenfor bestemmelsesområde
Ytre sentrumsavgrensing.

Eiendommen berøres av flere planbestemte
hensynssoner. I henhold til kommuneplanen gjelder
hensynssone for flomfare (OM320_1), ras- og
skredfare (OM310) og støy (OM220, Gul sone). I
henhold til reguleringsplan gjelder hensynssone for
flomfare (Flomsone - 53,2 moh) og vegstøy i både
rød og gul sone.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

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

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

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

Overtakelse

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

Bud skal gis på merverdien. Se salgsoppgavens punkt «Kontraktsposisjon» og «Betalingsbetingelser».

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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.

Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Betalingsutsettelse

5 500 Kommunale opplysninger

22 500 Markedspakke

5 990 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

2 000 Overtakelse

1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 500 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.

6 385 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 131 690

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

11.03.2026

Nabolagsprofil

Hardangervegen 7 - Nabolaget Haugamoen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Fredheim	1 min	
	Totalt 10 ulike linjer	0.1 km	
	Voss stasjon	14 min	
	Linje F4, R40	1.2 km	
	Bergen Flesland	1 t 39 min	

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.)	6 min	
233 elever, 16 klasser	0.5 km	
Gjernes skule (1-7 kl.)	3 min	
136 elever, 12 klasser	1.8 km	
Palmafossen skule (1-7 kl.)	3 min	
174 elever, 12 klasser	2.4 km	
Voss ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min	
562 elever, 40 klasser	0.8 km	
Voss gymnas	7 min	
370 elever	0.6 km	
Voss vidaregåande skule	5 min	

Ladepunkt for el-bil

	AMFI Voss	2 min	
	AMFI Voss	2 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

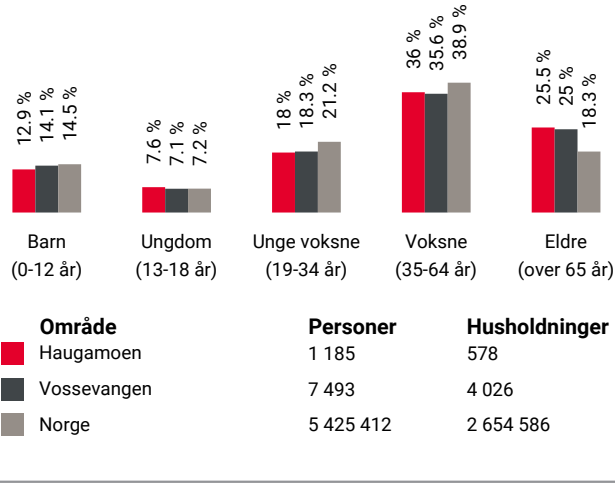
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Klausabakken barnehage (1-5 år)	11 min	
127 barn	0.8 km	
Rogne barnehage (1-5 år)	11 min	
18 barn	1 km	
Tvildemoen barnehage (1-5 år)	12 min	
98 barn	1 km	

Dagligvare

Meny Voss	3 min	
Coop Prix Voss	4 min	
Post i butikk, PostNord	0.3 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
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 81/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100

Sport

- 

Voss vidaregåande skule

5 min 

Aktivitetshall

0.5 km
- 

Vangen skule

6 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.5 km
- 

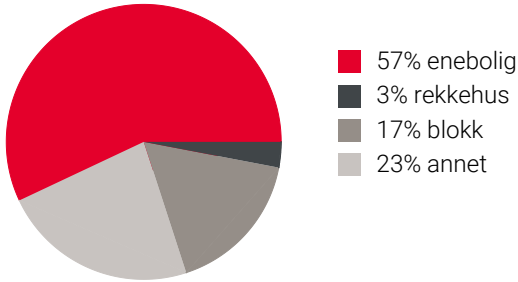
Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...

4 min 
- 

SKY Fitness Voss

4 min 

Boligmasse



«Veldig trygt og godt. Godt grendalag.
Inkluderende folk»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

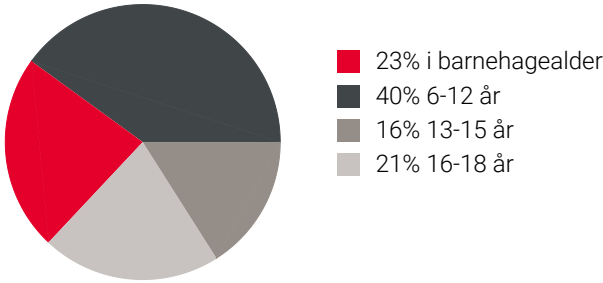
AMFI Voss

2 min 
- 

Apotek 1 Voss Amfi

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

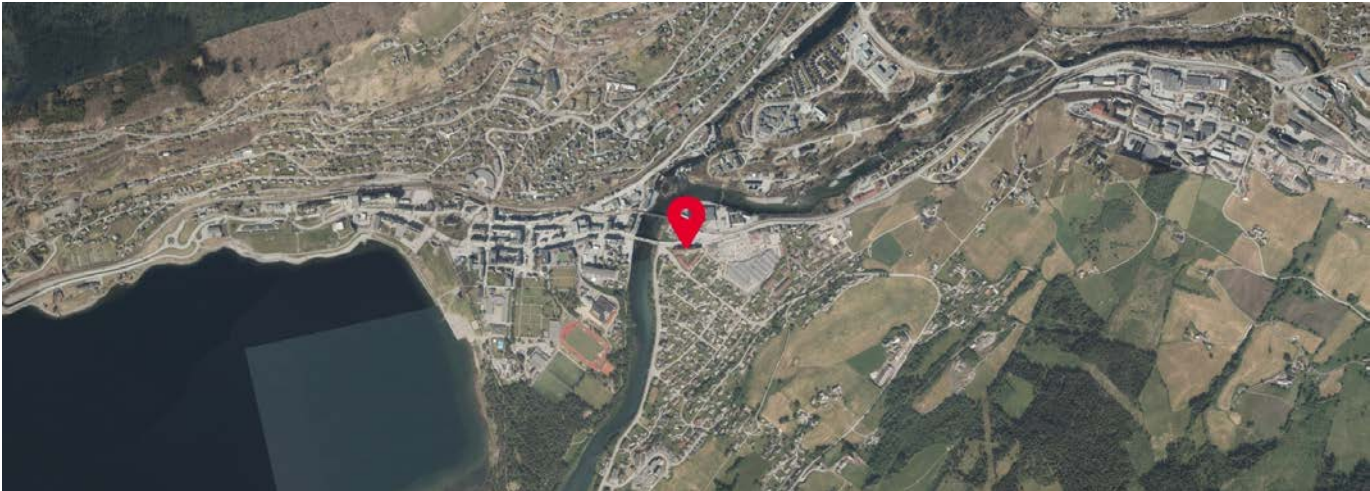


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Leiligheit
Hardangervegen 7
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 24/02/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte 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 Byggforskeren 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.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:192, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Magnar Asbjørn lie og Astrid Haydeè
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	108
Byggeår:	1999
Tomt:	2 422 m²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgeber:	Magnar Asbjørn lie
Befaringsdato:	18.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomt: 2 422 m²

Flat tomt. Bakgård med flott beplantning, asfalterte gangstier og felles uteområde med sittegrupper. Kort avstand til Voss sentrum og kjøpesenter.

Propcloud syner at egedomen er plassert i:

- Gul (55-65 dB) og raud (over 65 dB) støysone frå Hardangervegen og Aad Gjelles gata.
- Aktsomhetsområder for flom.
- Burettslaget 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.

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.

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.

Gjer merksamheit i at tomtarealet på 2 422 m² ikkje tilhøyrrer leiligheita, men burettslaget.

OM BYGGEMETODEN:

Leilegheit på gateplan.

Etasjeskilje og veggjar mot naboar er i betong. Innvendige deleveggjar og ytterveggjar mot nord og sør er truleg oppført i lett bindingsverk.

Innvendige overflater er slette med listefrie overganger i hjørne og mellom vindauge og vegg, samt vegg og himling. Fasaden er kledd med Steniplate. Vindauge med to-lags isolerglass er monterte i vegggliv. Terrasse mot sør er i betong. Inngangsparti mot nord er takoverbygd.

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om vedlikehaldsplikt for bygningsdelar utanfor leilegheita. Heimelshavar opplyser at kostnader til vedlikehald og reparasjon vert dekte gjennom fellesutgifter i burettslaget. Bygningsdelar utanfor leilegheita er difor ikkje vurderte i denne rapporten.

Det er ikkje framlagt beskriving av konstruksjonsoppbygging. Vurdering av byggemetode er basert på visuelle observasjonar ved befaring. Utover hulltaking ved våtrom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep for å kontrollere konstruksjonen. Oppbygginga kan difor avvike noko frå beskrivinga.

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 stikkprøver 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 befarar av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheita er å sjå på som godt vedlikehelden. Det er ikkje registrert avvik som overgår normal bruksslitasje og elde.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel.

ANNET:

Oppvarming:

- Det er opplyst at det er gulvvarme i: entre, gang, kjøkken, stove og bad.
- Ingen oppvarming på soverom.

PREMISS:

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig valte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. 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.

Sjølvsagt kan takstmannen analysere grundig om det forekommer skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje byggningsdelen kontrollert. Det vert òg tilbudt befararar å gjeldande byggningsdel ved eit seinare høve om rekvirerande/eigar ønskjer å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirerande/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det ikkje er gjort nevneverdige endringar ift. sist godkjente planteikning. Leilegheita er oppgradert etter byggeår, og det er utført mindre planløysingsendringar. Mellom anna er dør mellom hovudsoverom og bad fjerna.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan 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. Skjemaet skal overleverast frå noverande eigar til ny eigar i rimeleg tid før overtaking. Dette for å sikre at ny eigar er gjort kjent med opplysningane som går fram av dokumentet før eigarskiftet vert gjennomført.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av 1-stav laminatgolv. Vegg- og himlingsflater er slettbehandla gips. Betongveggar mot nabo. Badet har fliser på golv og vegg. Entre har flislagt golv. Innvendig bod har eldre vinylbelegg.

Overflatene er i hovudsak nyoppussa, med unntak av bod. Det er lite å utsette på overflatene ved visuell kontroll.

Ein eventuell bodgivar vert tilrådd å utføre grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har avgrensa omfang då eigedomen var møblert på befaringsdagen. Enkelte areal var nytta til lagring. Avvik utover det som er nemnt kan difor førekome.

Tilstandsrapporten har ikkje som formål å gi full oversikt over alle innvendige overflater eller eventuelle variasjonar mellom rom. Takstmannen sitt fokus er ikkje retta mot overflater utover det som har tyding for teknisk tilstand. Det kan difor finnast andre overflater eller materiale i bustaden enn dei som er nemnde ovanfor. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater.

Det vert gjort merksamheit om 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:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sin hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informere om forhold og svakheiter som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold som har tyding for bustaden si tekniske tilstand, skal heimelshavar/rekvirent opplyse om dette og sørge for at tilstandsrapporten vert oppdatert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at leilegheita er totaloppgradert, med unntak av innvendig og utvendig bod. Vidare vedlikehald er utført som normalt. Jamleg vedlikehald er viktig for å oppretthalde god teknisk standard over tid.

FELLESKOSTNADER:

Samla felleskostnader er i følge meklarbrev kr 4 585 per måned. Desse omfattar ordinære driftskostnader i burettslaget samt leveranse av fiber/internett. Av beløpet utgjer kr 3 971 ordinære felleskostnader og kr 614 gjeld Voss Fiber. Det er per dato ikkje registrert kapitalkostnader knytt til fellesgjeld for aktuell andel.

Felleskostnadene dekker mellom anna drift og vedlikehald av fellesareal, bygningsmessig vedlikehald, forsikring av bygget, forretningsførsel og andre løpande kostnader i burettslaget. Medlemskontingent til OBOS vert innkrevd gjennom felleskostnadene.

Det vert gjort merksam på at felleskostnader kan endrast som følge av vedtak i burettslaget eller endringar i drifts- og lånekostnader.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leiligheit	73	6	0	20
SUM BYGNING	73	6	0	20
SUM BRA	79			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Areal er målt fra 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. Det er ikkje gjort fråtrekk for eventuelle skap, troppehull, piper, sjakter osv.

- Leiligheit:
- Soverom i hjørna mot nord (ved entre): 8 m².
 - Soverom i hjørna mot aust (ved stova): 12 m².
 - Stova: 19,3 m².
 - Entre: 3,2 m².
 - Kjøkken og gang: 16,6 m².
 - Bad: 6,4 m².
 - Inv. bod: 2,8 m².

BRA-e:

Bod med utvendig tilkomst på samme plan: 5,8 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 godkjenningse frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Terrasse- og ballkongareal (TBA):
- Sørvendt terrasse på 19,9 m². 7,2 m² av arealet er overbygd med tak.

Takhøgde er målt på eit tilfeldig utvalt punkt. Nivåforskjellar kan forekoma.
- Takhøgde er målt til 2,43 meter.

Det er opplyst at utvendig bod høyrer til leilegheita. Opplysningane gitt på befaringsdagen vert rekna som korrekte frå underteikna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga.

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 ujamnheitar, 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. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheiter og skeivheiter i golv.

LYD- OG BRANNTEKNISKE EIGENSKAPAR:
For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon for aktuell leilegheit. Dokumentasjonen må inkludere:
- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til 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 tilhøyrer 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 sær 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.
- Snø på synfaringsdagen gav avgrensa oversikt over utvendige bygningsdeler.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Magnar Asbjørn lie og Astrid Haydøe

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til 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.

24/02/2026

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Våtrom	
1.1 Bad	
TG 1	1.1.1 Overflate vegger og himling
Fliser på golv og vegg. Slettbehandla himling. Overflatene er frå 2022. Ventilasjon: Avtrekk i himling. Tilluft til rom i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum, og sørger for luftveksling mellom rom.	
Bygningsdelen er som venta ift. alder.	
Merknader:	
TG 1	1.1.2 Overflate gulv
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.	
Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande på oppføringstidspunktet, jf. TEK 17: I dusjsona krav TEK17 normalt minimum 1:50 fall mot sluk, eventuelt 1:100 dersom det er etablert nedsenka dusjsone som ligg minimum 10 millimeter under resten av golvet. Utanfor dusjsona skal lekkasjevattn leiast til sluk anten med minimum 1:100 fall på heile golvet, eller ved at membranoppbygging ved dørterskel sikrar tilbakehald av vatn.	
Fallforholdet i nedsenka del ved dusjsone er målt til 1:60. Sjølve nedsenken ligg 12-15 millimeter under hovudgolv. Golvet ellers er flatt. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 2,8 cm høgdeforskjel. Terskelhøgd: 3,8 cm på bad, og 6,3 i gang. Heimelshavar opplyser at membranoppkant ved dør går 2,5 cm opp på terskel. Badet tilfredstillar krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 17).	
Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Det er ikkje registrert avvik.	
Utføring og tilstand er som venta ut frå alder.	
Merknader:	
TG 1	1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2022	
Det vert ikkje utført destruktive inngrep for å kontrollere membran under flis. Det vert lagt til grunn at tettesjikt er etablert i alle våtsoner. På bakgrunn av badet sin alder og etter ønske frå heimelshavar er det ikkje utført hulltaking for kontroll av fukt i vegg.	
Membran er ført til sluk og forankra under klemring.	
Våtrommet er oppført i ei tid med krav om uavhengig kontroll av våtrom, opplyst av heimelshavar. Dette vert rekna som ei kvalitetssikring som tilseier at tettesjikt og fallforhold er utført i samsvar med gjeldande regelverk på oppføringstidspunktet, jf. TEK17.	
Det er ikkje registrert forhold som tilseier behov for tiltak utover normalt vedlikehald.	
Merknader:	
2. Kjøkken	
TG 1	2.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 2022	
Kjøkkentype: Sigdal. Kjøkkenet er frå 2022. Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og skap. Fliser på vegg mellom laminat benkeplate og overskap. Glassplate er montert på vegg bak platetopp til fordel for ein meir lett overflate. Underlimt vask. Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er montert.	
©mstr.no	9/12
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask. Det er ikkje observert avvik som overgår normal bruksslitasje. Bygningsdelen er som venta ift. alder.	
Med fare for å skade sokkel er denne ikkje demontert ved befaring. Heimelshavar opplyser at sokkel tidlegare vart demontert i samband med golvskift, og at det då ikkje vart registrert avvik under kjøkkenskrog.	
3. Andre Rom	
Ingen	3.1 Andre rom
Det finst ingen spesialrom som kjølerom, rom under terreng, badstove eller tilsvarande i leilegheita. Punktet er difor ikkje relevant.	
Merknader:	
4. Vinduer og ytterdører	
TG 2	4.1 Vinduer og ytterdører
Vindauge og dører med to-lags isolerglass frå byggeår. Alder medfører at pakningar ikkje lenger har same tettheit og energieffektivitet som opphavleg. Maling, smøring, reinhald og justering vert tilrådd. Dette inngår i normalt vedlikehald. Heimelshavar opplyser at vindauge og dører er planlagt utskifta med nye karmar og tre-lags isolerglass. Tidspunkt er ikkje fastsett. Arbeidet skal gjennomførast i regi av burettslaget.	
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av alder og redusert funksjon knytt til tettheit og energiegenskapar. Tiltak må påreknast over tid.	
Merknader:	
5. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Terrassen er utført med betongplate på mark. Det er registrert mindre riss i overflata. Dette vert vurdert som normalt for konstruksjonstype og alder.	
Det er ikkje registrert forhold som tilseier behov for tiltak utover normalt vedlikehald.	
Merknader:	
6. VVS	
TG 1	6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.	
Vassrør: Vatn vert fordelt via Sanipex rør-i-rør-system til vassinstallasjonane. Stoppekran er observert i innvendig bod og er enkelt funksjonstesta med tilfredsstillande resultat på befaringsdagen. Følar for automatisk lekkasjestoppar er montert på golv ved varmtvannstank, oppvaskmaskin, kjøkkenvask og i fordelerskap på bod/teknisk rom. Deler av anlegget er frå byggeår, mellom anna synlege komponentar i eit eige fordelarskap på bad (bak vaskemaskin).	
Avløp: Avløpsrør er i plast. Anlegget er i hovudsak skjult, med unntak av vasslåsar under servant og kjøkkenvask. Dette medfører avgrensa kontrollmoglegheit. Vasslåser er kontrollerte for lekkasje utan registrerte avvik.	
Det vert generelt gjort merksam på at plastmateriale kan bevege seg ved temperaturendringar, noko som kan medføre lekkasje i koplingar på vasslåser. Jamnleg kontroll og ettersnøring ved behov vert tilrådd. Dette inngår i normalt vedlikehald.	
Det er ikkje registrert forhold som tilseier behov for tiltak utover normalt vedlikehald.	
©mstr.no	10/12
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
TG 1	6.2 Varmtvannsbereder
Høiax bereder på 190 liter og 1,95 kW effekt er installert i inv. bod. Føler for automatisk lekkasjestopper fungerer som lekkasjesikkring. Berederen er fast tilkopa El-anlegget. Heimelshavar opplyser at berederen er ny i 2022. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.	
Merknader:	
TG 2	6.3 Ventilasjon
Avtrekk frå bad, kjøkken og innvendig bod er kopla til mekanisk avtrekk styrt via kjøkkenventilator. Avtrekksanlegget er oppgradert i 2022. Det er kontinuerleg avtrekk, noko som gir betre fukthandtering samanlikna med tidlegare løysing der avtrekk måtte styrast manuelt. Avtrekkskapasiteten kan aukast ved behov via kjøkkenventilator.	
Anlegget medfører undertrykk i leilegheita. Frisk luft vert tilført via ventilar i vindauge og enkelte veggventilar. Luftespalte i underkant av dørblad legg til rette for luftveksling mellom rom.	
Det er registrert undertrykk ved opning av vindauge og dører. Dette indikerer at talet på tilluftsventilar ikkje fullt ut står i forhold til avtrekkskapasiteten. Heimelshavar opplyser at inneklima ikkje har vore opplevd som problematisk.	
Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av ubalanse mellom avtrekk og tilluft, trass i oppgradert avtrekksløyising.	
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 elektriske anlegget ble installert i 1999	
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2022	
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.	
Sikringskap med automatsikringer er installert i entre. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 1999, men total oppgradert i 2022. Antallet sikringer stemmer ift. antallet i kursforteiknelsen. Eigar er ikkje kjend med avvik knytt til El-anlegget. Samsvarserklæring er framlagt for deler av anlegget.	
Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse, og vurderinga er avgrensa til visuell observasjon.	
Det vert på generelt grunnlag tilrådd å kartleggje eventuelle avvik ved eigarskifte. Kartlegginga må utførast av eit kvalifisert elektroforetak, og NEK 405 bør nyttast som grunnlag for kontrollen. Ei slik kartlegging vil gi ein god oversikt over eventuelle feil og manglar som bør utbetrast for å oppnå trygg og forskriftsmessig drift av anlegget.	
Merknader:	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vær oppmerksom på:	
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget. Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.	
Tilleggsopplysninger:	
Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om risiko 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".	
BRANN:	
Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum ein 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 varsling om brann. Seriekopla røykvarslarar vert anbefalt for auka tryggleik.	
Leilegheita har tre seriekopla røykvarslarar (gang og to soverom) som varslar internt i leilegheita. I tillegg er det montert felles røykvarslar i gang som er tilkopa brannvarslingssystemet i blokka. Etter forgie befaring opplyser eigar at felles brannvarslingssystem er oppgradert med ny røykvarslar. Systemet er utforma slik at mindre hendingar, til dømes røyk frå matlaging, i utgangspunktet vert varsla lokalt i aktuell leilegheit før eventuell vidare varsling til resten av bygget. Dersom alarm vert stoppa lokalt, vert ikkje alle varslarar i burettslaget utløyst. Eigar opplyser at dette har redusert talet på unødige alarmutløysingar.	
Slukkeutstyr:	
Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannsløkkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr må det vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.	
Brannslange tilkopa vatn er montert i innvendig bod.	
Anbefalar ein eventuell budgivar å utføre grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har avgrensa omfang då eigedomen var fullmøblert på befaringsdagen. Les seljar sitt egenerklæringsskjema. Nærare undersøking av nemnde forhold vert anbefalt.	
Branntekniske tiltak framstår som tilfredsstillande ved visuell kontroll. Oppgradert felles brannvarslingssystem bidreg til meir målretta varsling og redusert risiko for unødige alarmutløysingar. Funksjonstest av systemet inngår ikkje i tilstandsanalysen. Vidare jamnleg kontroll og vedlikehald av røykvarslarar og slukkeutstyr vert anbefalt.	
Takstmannens vurdering ved TG2:	
4.1	Vinduer og ytterdører
Normal aldersslitasje.	
Risiko: Vidare aldring kan føre til ytterlegare redusert funksjon og behov for utskifting.	
Konsekvens: Auka varmetap, trekk og redusert komfort kan førekoma.	
6.3	Ventilasjon
Avtrekkskapasitet overstig mengden tilluft, noko som fører til vakum/undertrykk i leilegheita.	
Risiko: Vedvarande undertrykk kan over tid bidra til uønskt lufttransport gjennom konstruksjonar og redusert komfort. Dette kan medføre fukttransport og auka belastning på bygningsdelar over tid. Redusert ventilasjonsbalanse kan òg gi varierende inneklima og påverke energibruk.	
Konsekvens: Undertrykk kan gi trekk, auka energibruk og påverke inneklima. Det kan òg påverke funksjon til dører og vindauge ved opning.	
Takstmannens vurdering ved TG3:	



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Magnar Asbjørn Lie
	Astrid Haydeé Lie

Boligen	- Boligen ble kjøpt 2022 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
---------	---

Hardangervegen 7
5705 VOSS

4621-192/44/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Firmanavn: St.Nordvik
Beskrivelse av arbeidet: Ordnet alt, Verdibbygg AS på Voss har alle bilder av jobben som er utført på badet.

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

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

Vi kan ikke spesifisere hva som er gjort, badet er godkjent.
Vi har sendt alle bilder til Verdibbygg AS på Voss.

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Mølster Installasjon AS på Voss
Beskrivelse av arbeidet: Hele elektriske anlegg er nytt.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Hardangervegen 7, 5705 VOSS	
Dato for energimerking 03.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-265684
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 18915448
Gårdsnummer 192	Bruksnummer 44
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0108

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1999	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 73,0 m²	Oppvarmet bruksareal 53,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
157,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
157,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 366 kWh



Hardangervegen 7, 5705 VOSS



Detaljering

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



Hardangervegen 7, 5705 VOSS



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

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: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6164
BJØRGATUN BURETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BJØRGATUN 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:

10. april 2025 kl. 17:00, Borgstova.

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. Endring av borettslaget vedtekter 10-1 Inhabilitet (1)
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRGATUN 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
Velges på årsmøtet

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
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 70 000

Sak 7

Endring av borettslaget vedtekter 10-1 Inhabilitet (1)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tilføyning i borettslagets vedtekter 10-1 Inhabilitet (1)

Dagens vedtekter lyder: Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Forslag til endring:

10-1 Inhabilitet (1)

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Styret kan ikke fatte vedtak om betaling eller annen form for godtgjøring til seg selv. Dersom styret mener at det er nødvendig med godtgjøring av arbeid utover ordinært styrearbeid, må dette vedtas av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Godkjent med 2 /3 flertall

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Torhild Bye

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johannes Seim

Sak 9

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

Årsmelding for 2024-2025

Det har vore 7 styremøte.

Styret ynskjer å komma med litt info om det som me har fått gjort etter årsmøte i 2024. Det har vore gjort, ein god dugnadsinnsats frå styret og bebuarar. Blomsterbeda har fått nye planter, med hjelp frå Bjørg Rykke, som hjelpte oss utan å ta betaling. Dette arbeide vil fortsette til våren. Styret ser og det er ein del vedlikehaldsarbeid som ein må jobba vidare med.

Det har vore sommarfest i lag med Haugatun Brl., Me har hatt bingo og pizza, og bingo med kaffi og kaker. Det har vert felles pynting til jol, med gløgg og peparkaker. Det var jolabord i desember med 42 påmeldt, utruleg kjekt! Me ser no at det er blitt fleire leilegheiter med 2 personer i. I den forbindelse er det kjøpt 2 bord og bestilt 12 stolar. Dette har me fått godkjent til å få betalt via miljømidlar, som me har fått av OBOS. Styret har berre fått positive tilbakemeldingar på den sosiale aktiviteten som har vert, og det er utruleg kjekt.

Av anna styrearbeid: så har det vert eit firma å sett på lekkasjen i taket i kjellaren. Dette arbeide vil bli jobba vidare med i 2025.

Lampar i fellesareal er blitt bytta ut til leddlys og det er kome bevegelse sensor. Garasjen er blitt vaska. Det har vore mykje snakk om takrennene. Kenneth Kleppe har vore her med drone og inspisert tak og takrenner pluss varmetap på bygget. På taket var det ei stripa med bly som hadde delvis løysna, den er no fjerne. Takrennene er fulle av skitt. Dei må reingjerast, dette er no ute på ambod, jobben vil bli gjort til våren.

Kommen ved garasjeporten og ved trappa inn til garasjen har blitt reingjorde, slamsugd. Skutle Betong har vert å utbetra sprekkene i vegg mellom fyrste etg. og kjellar.. Det er no komme faktura frå Voss Fiber så utgiftene til TV og internett vil då stiga med 26,- kr pr. bustad pr. mnd. Utover dette vil ikkje husleiga stiga.

Me i styret håpar at det gode arbeide vil fortsette i kommande år.

BJØRGATUN BURETTSLAG
ORG.NR. 979 206 933, KUNDENR. 6164

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.		1 065 510	599 331
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 757 729	964 816
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-828 068	-893 292
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-613 192	-392 941
Innsk. øremerk. bankkto		-590 850	-112 403
Uttak øremerk. bankkto		0	900 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-274 382	466 180
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		791 129	1 065 510

SPESTIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 150 315	1 464 323
Kortsiktig gjeld	-359 186	-398 813
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		791 129 1 065 510

BJØRGATUN BURETTSLAG
ORG.NR. 979 206 933, KUNDENR. 6164

RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		970 598	1 001 825	1 007 160	1 007 160
Innkrevde felleskostnader	2	2 314 525	2 036 139	2 354 840	2 354 840
Ladeinntekter EL-bil		19 683	7 785	20 000	20 000
Andre inntekter	3	8 400	22 700	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 313 206	3 068 449	3 402 000	3 402 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-68 297	-63 500	-17 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 686	-7 294	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-68 645	-65 190	-69 500	-73 000
Konsulenthonorar	7	-22 714	-26 688	-25 000	-25 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-7 800	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-834 425	-659 932	-975 000	-998 000
Forsikringer		-104 744	-91 794	-99 500	-119 000
Kommunale avgifter	9	-347 040	-844 145	-698 500	-598 000
Energi/fyring		-110 302	-114 536	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 728	-270 810	283 000	294 000
Andre driftskostnader	10	-203 853	-180 505	-243 500	-240 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 069 807	-2 406 991	-2 102 300	-1 987 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 243 399	661 458	1 299 700	1 414 500
Innbetalt andel fellesgjeld		613 192	392 941	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 856 591	1 054 399	1 299 700	1 414 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	145 400	119 723	0	0
Finanskostnader	12	-244 262	-209 306	-227 000	-212 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-98 862	-89 583	-227 000	-212 000
ÅRSRESULTAT		1 757 729	964 816	1 072 700	1 202 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 757 729	964 816		

BJØRGATUN BURETTSLAG
ORG.NR. 979 206 933, KUNDENR. 6164

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 642 764	40 642 764
Tomt		3 506 092	3 506 092
Øremerkede bankinnskudd	14	3 285 843	2 696 857
Miljøbankkonto, øremerket		59 376	49 201
SUM ANLEGGSMIDLER		47 494 075	46 894 914
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		1 420	249
Andre kortsiktige fordringer	15	3 044	10 009
Driftskonto OBOS-banken		1 092 655	501 426
Sparekonto OBOS-banken		2 197	2 121
Innestående i andre banker		50 998	950 449
SUM OMLØPSMIDLER		1 150 315	1 464 323
SUM EIENDELER		48 644 390	48 359 237
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Opptjent egenkapital	16	31 356 412	29 598 683
SUM EGENKAPITAL		31 360 312	29 602 583
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 358 008	5 799 268
Borettsinnskudd	18	12 510 488	12 510 488
Avsetning bomiljøtiltak	19	56 396	48 085
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 924 892	18 357 841
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 253	93 604
Skyldige offentlige avgifter		0	903
Påløpte renter		55 623	56 051
Påløpte avdrag		179 949	195 848
Annen kortsiktig gjeld	20	76 361	52 406
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 186	398 813

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 644 390	48 359 237
--------------------------	------------	------------

Pantstillelse	21	38 490 000	38 490 000
Garantiansvar		0	0

Voss, 06.03.2025
Styret i Bjørgatun Burettslag

Magnar Lie/s Jon Terje Brakestad/s Inger Torhild Bye/s

Marianne Sonja Riber/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.

INNETEKTER

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

INNKRERDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 820 844
Voss Fiber	275 184
Garasje	151 050
Lån	103 140
Avregning finanslån	-1 376
Kapitalkostnader på IN-lån	970 419
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	179
Overført til kapitalkostnader	-970 598
SUM INNKRERDE FELLESKOSTNADER	2 348 842

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-34 317
SUM INNKRERDE FELLESKOSTNADER	2 314 525

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	1 000
P-plass	2 000
Utleie	5 400
SUM ANDRE INNETEKTER	8 400

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 70 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 450, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 686.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 119
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 595
SUM KONSULENTHONORAR	-22 714

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-62 955
Drift/vedlikehold elektro	-151 006
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 275
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 904
Drift/vedlikehold brannsikring	-472 213
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 494
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-86 123
Kostnader leiligheter, lokaler	-456
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-834 425

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-180 373
Vann- og avløpsavgift	-20 940
Renovasjonsavgift	-145 727
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-347 040

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-160
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 045
Driftsmateriell	-5 428
Lyspærer og sikringer	-360
Vaktmestertjenester	-15 069
Vakthold	-3 318
Renhold ved firmaer	-98 412
Snørydding	-21 166
Andre fremmede tjenester	-28 877
Kontor- og datarekvisita	-1 784
Trykksaker	-899
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 450
Andre kontorkostnader	-13 036
Telefon, annet	-3 098
Porto	-975
Bank- og kortgebyr	-2 482
Velferdskostnader	-1 794
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-203 853

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av øremerkede midler	125 489
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 413
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 940
Renter bank	14 558

SUM FINANSINNTEKTER	145 400
---------------------	---------

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-9 364
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-234 898
SUM FINANSKOSTNADER	-244 262

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1997	38 621 753
Tilgang 2000	2 021 011
SUM BYGNINGER	40 642 764

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.192/bnr.44

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	553
Fordringer for tillitsvalgte	2 882
Innkrevd etterslep på finanslån (kat. 140)	-391
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 044

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	30 276 089
Egenkapital fra IN tidligere år	3 036 648
Egenkapital fra IN 2024	613 192
Reduksjon EK fra IN	-2 569 517
SUM ANNEN EGENKAPITAL	31 356 412

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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,89 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-4 450 000
Nedbetalt tidligere	4 284 127
Nedbetalt i år	92 368
	-73 505

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2000	-22 120 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 063 149
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	735 700
Nedbetalt tidligere, IN	2 423 456
Nedbetalt i år, IN	613 192
	-4 284 503
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 358 008

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1997	-12 510 488
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 510 488

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-56 396
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-56 396

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-53 000
Faktura Voss Fiber Desember 2024	-23 361
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-76 361

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 510 488
Pantelån	4 358 008
Påløpte avdrag	179 949
Beregnete IN-forpliktelser	681 774
TOTALT	17 730 219

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

Bygninger	40 642 764
Tomt	3 506 092
TOTALT	44 148 856

Til generalforsamlingen i Bjørgatun Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Bjørgatun Burettslag** som viser et overskudd på kr 1 757 729. 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 17. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS


Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25
Selskapsnummer: 6164 Selskapsnavn: BJØRGATUN 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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bjørgatun Burettslag

Møtedato: 10.04.2025
Møtetidspunkt: 17:00
Møtested: Borgstova

Til stede: 30 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 32 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Thomas Tonheim.

Møtet ble åpnet av Magnar Lie.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Thomas Tonheim 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 Marianne Riber foreslått. Som protokollvitne ble Astrid Lie 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

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 70 000.

Vedtak: Godkjent

2		Bjørgatun Burettslag
Behandling av innkomne forslag og saker		
6. Endring av borettslaget vedtekter 10-1 Inhabilitet (1)		
Saksframstilling: Tilføyning i borettslagets vedtekter 10-1 Inhabilitet (1) Dagens vedtekter lyder: Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.		
Forslag til endring:		
10-1 Inhabilitet (1)		
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Styret kan ikke fatte vedtak om betaling eller annen form for godtgjøring til seg selv. Dersom styret mener at det er nødvendig med godtgjøring av arbeid utover ordinært styrearbeid, må dette vedtas av generalforsamlingen		
Vedtak: Ikke godkjent. 20 For / 12 I mot		
7. Valg av tillitsvalgte		
A Som styremedlem for 2 år, ble Inger Torhild Bye foreslått.		
Vedtak: Godkjent		
B Som varamedlem for 1 år, ble Johannes Seim foreslått.		
Vedtak: Godkjent		
D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:		
Delegert Marianne Riber		
Varadelegert Magnar Lie		
Vedtak: Godkjent		
E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Lilly Helland og Gerd Nesheim Hovda foreslått		
Vedtak: Godkjent		
Møtet ble hevet kl.: 17:50. Protokollen signeres av		
Møteleder		
Navn: Thomas Tonheim /s		
Fører av protokollen		
Navn: Marianne Riber /s		
Protokollvitne 1		
Navn: Astrid Lie /s		

Vedtekter

for **Bjørgatun Burettslag** org nr **979 206 933**.

tilknyttet Obos boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den
06.05.1997, endret den 27. mai 04, 19.09.2008, 22.03.2010,
17.06.15, 10.04.19, 25.04.2022 og 10.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Borettslaget er tilknyttet 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(4) Boligene skal forbeholdes personer som er 50 år eller eldre.

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men Erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

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.
Jfr. for øvrig punktene 2-1(4) og 2-3(1)
- (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) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avsenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn Boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (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.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, 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, 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 innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter 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 samt rør eller 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (5) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (6) 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 besluttet 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

Bjørgatun Burettslag

Nattero: Etter kl.23.00 skal det være ro på eigedom,fellesareal og husvære.

Låsing: Ytterdører er låste heile døgret.

Parkering: Parkering i tunet er forbode.På grunn av tilgang for Ambulanse, Brannbil og Taxi.Unødvendig kjøring inn i tunet er til stor ulempe for alle som bur her. VIS HENSYN.

Garasje: Ingen utanforståande har adgang til garasjen. Parkering etter avtale med styret på tilvist plass.
Framleige av garasjeplass er forbode .Sjå ordensreglar for garasje.

Nødutgang/

Rømningsveg: Det skal ikkje plasserast ting i eller på område som er nødutgang/rømningsveg.

Tepper: Tepper skal ikkje ristast frå leilighet/altan. Heller ikkje spyling av altan.

Boss: Bosset skal sorterast som anvist i bossrom.

Husdyrhald: Det er IKKJE tillete med husdyr i burettslaget. Heller ikkje mating av fuglar.

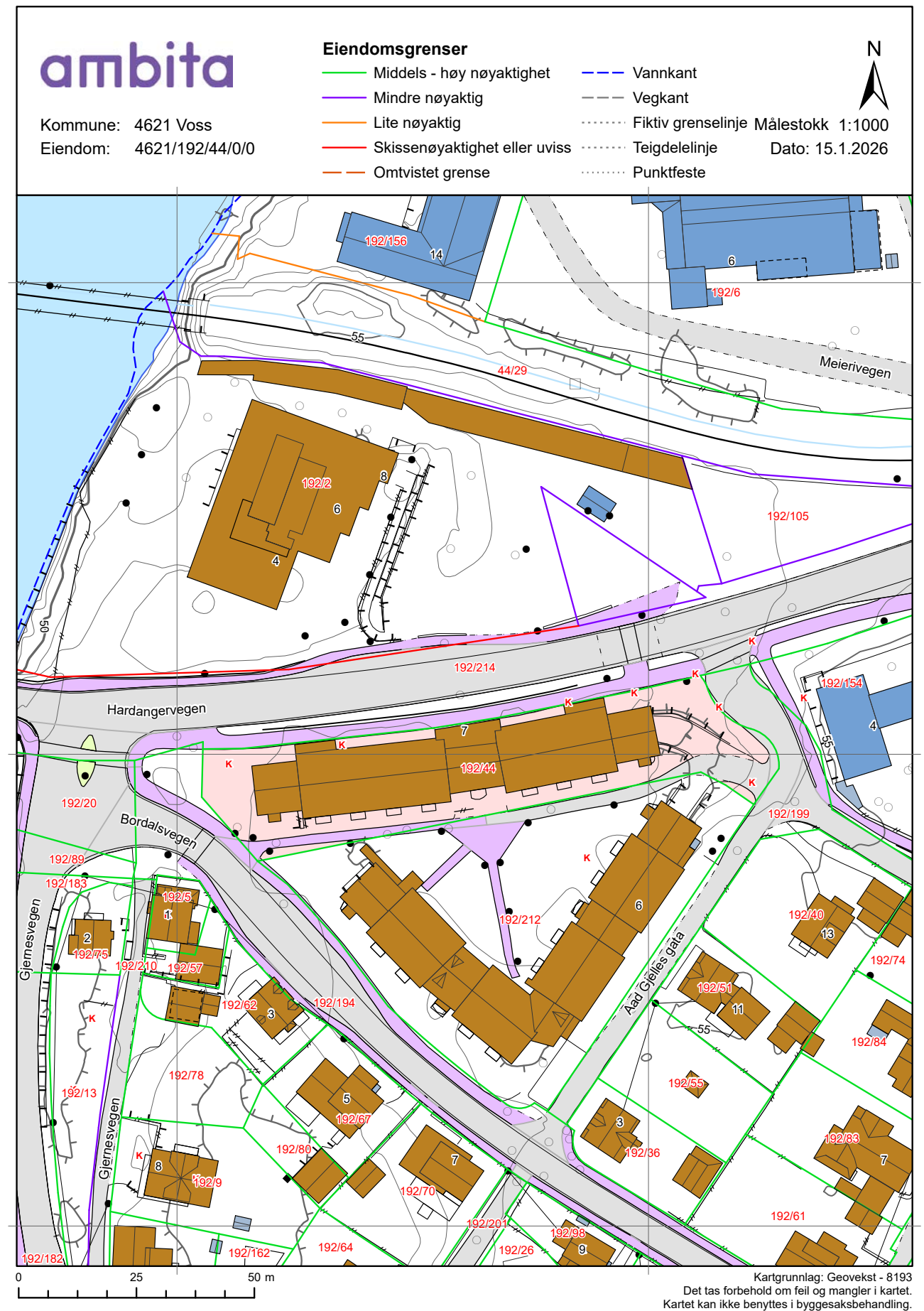
Internkontroll: Burettslaget er pålagt å informera andelseigarane om deira plikter som angår internkontroll i eigen bustad.

Boring: Det er ikkje lov å bore i vegg som er brannskillevegg.

Borgstova: Borgstova kan leigast av bebuarar.Det må vaskast og ryddast etter bruk.

Utleierom: Rom i 2.etg.kan leigast av bebuarar. Vaskast og ryddes etter bruk.

April 2023 - Styret



Tegnforklaring

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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: Hardangervegen 7
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