

aktiv.





Eiendomsmegler | Fagansvarlig

Kristina Ringheim

Mobil 986 03 164
E-post kristina.ringheim@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 131 508,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 991 304,-
Felleskostn.: Kr 3 595,-
Selger: Solgun Rystad
Fritjof Rystad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 67/72 kvm
Tomtstr.: 8274.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 89, bnr. 48
Andelsnr.: 19
Oppdragsnr.: 1507260015

Kjekk 3-roms leilighet i etablert
borettslag | Trappefri adkomst |
Parkering i carport | Ingen dok.avgift.

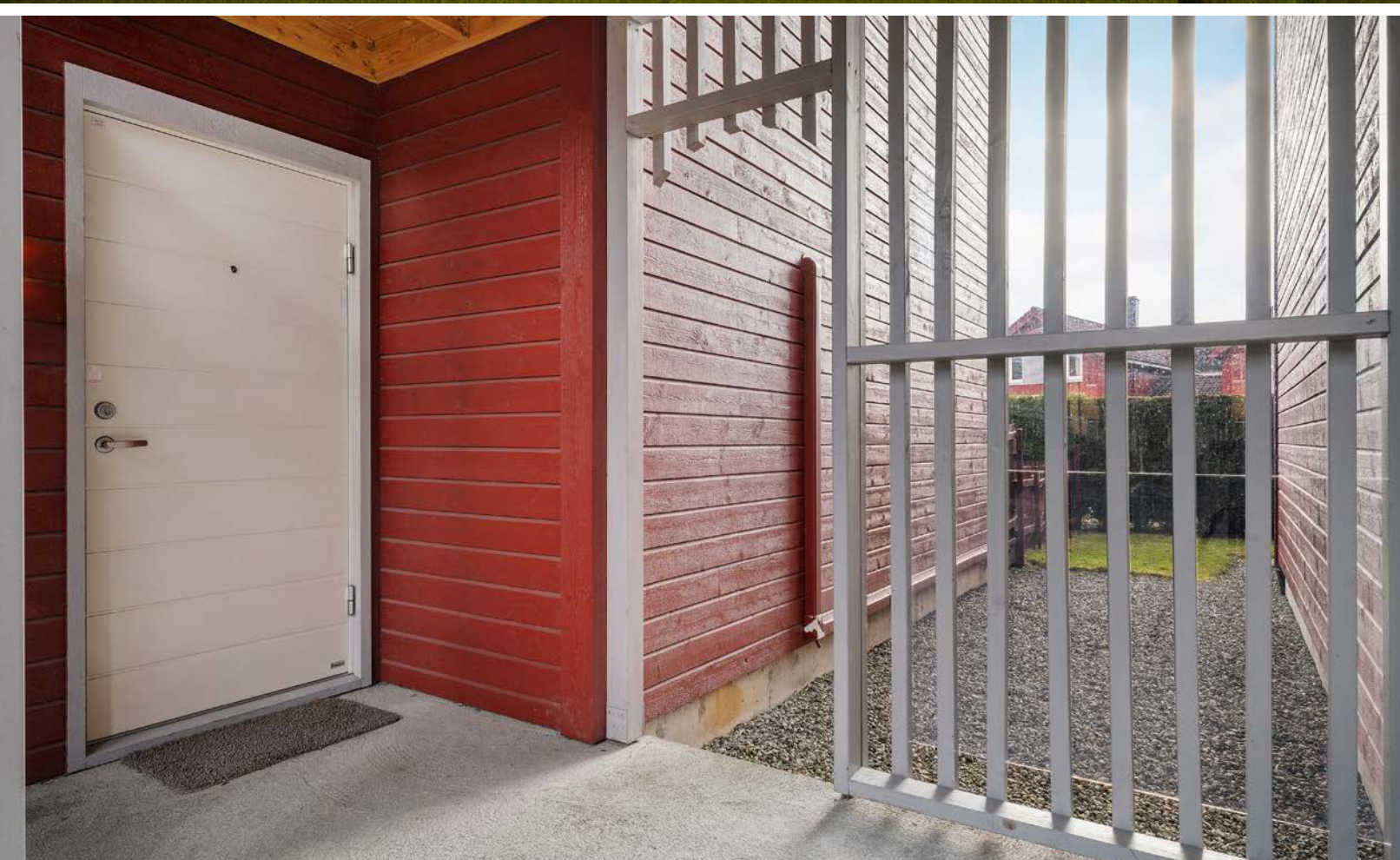
Tvildemoen har blitt et populært nabolag med bla. leiligheter, rekkehus og eneboliger. Herfra er det gåavstand til Voss sentrum hvor du finner et rikt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og kaféer. Fine rekreasjonsmuligheter i Storåsen, Bømoen og Prestegardsmoen.

Leiligheten fra 2007 holder en god standard sett ut fra byggeår. Her har man entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, to soverom og en innvendig bod. Fra stuen har man utgang til terrasse og hage. Leiligheten byr på et flott laminatgulv på alle rom utenom entré og baderom som er flislagt med varmekabler under. Videre har man fine kvaliteter som vedovn og varmepumpe - sistnevnte er supert både sommer og vinter! Kjøkkeninnredningen er av eik og innehar det man trenger. Videre disponerer man carport, samt en utvendig bod.

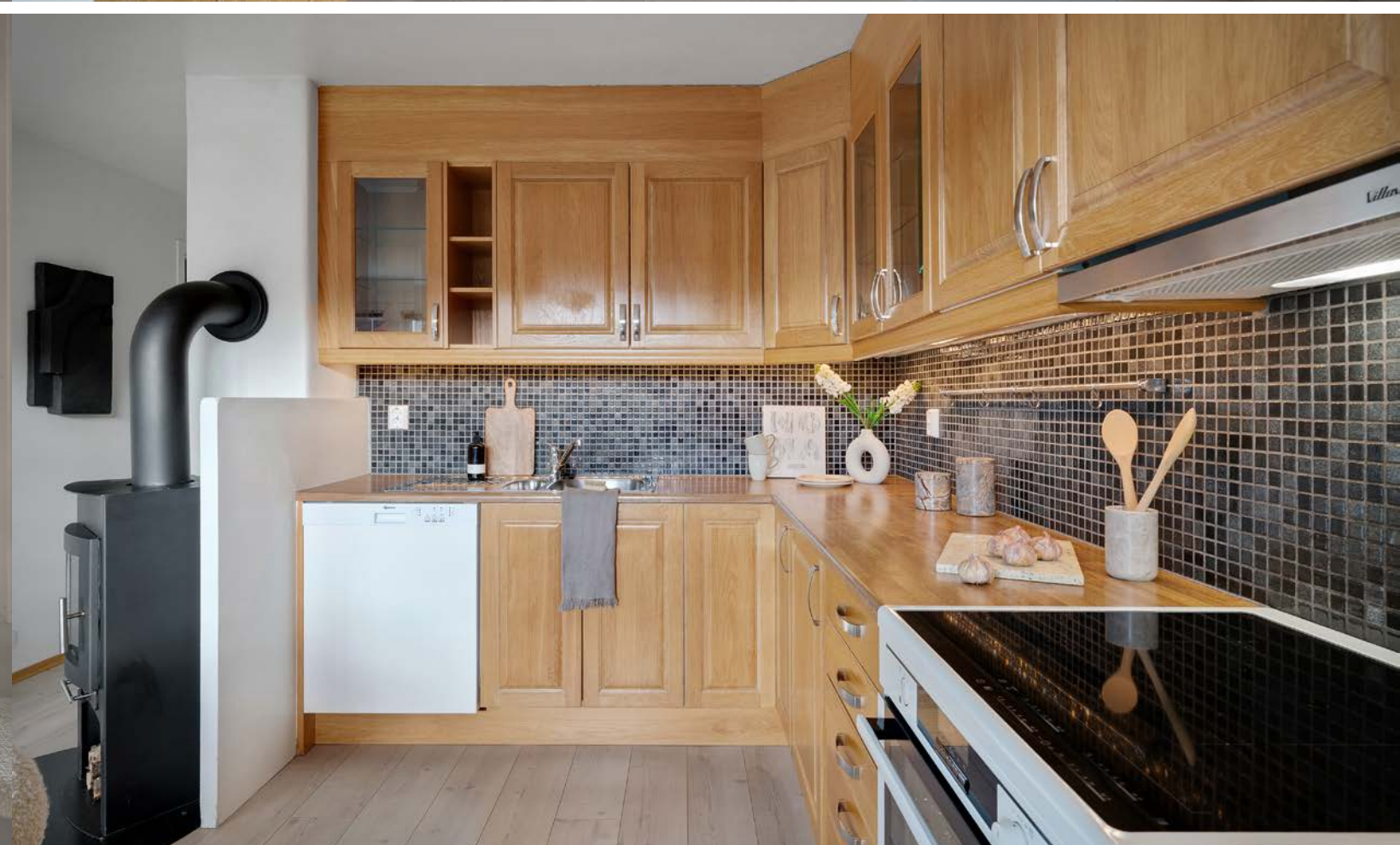


Innhold

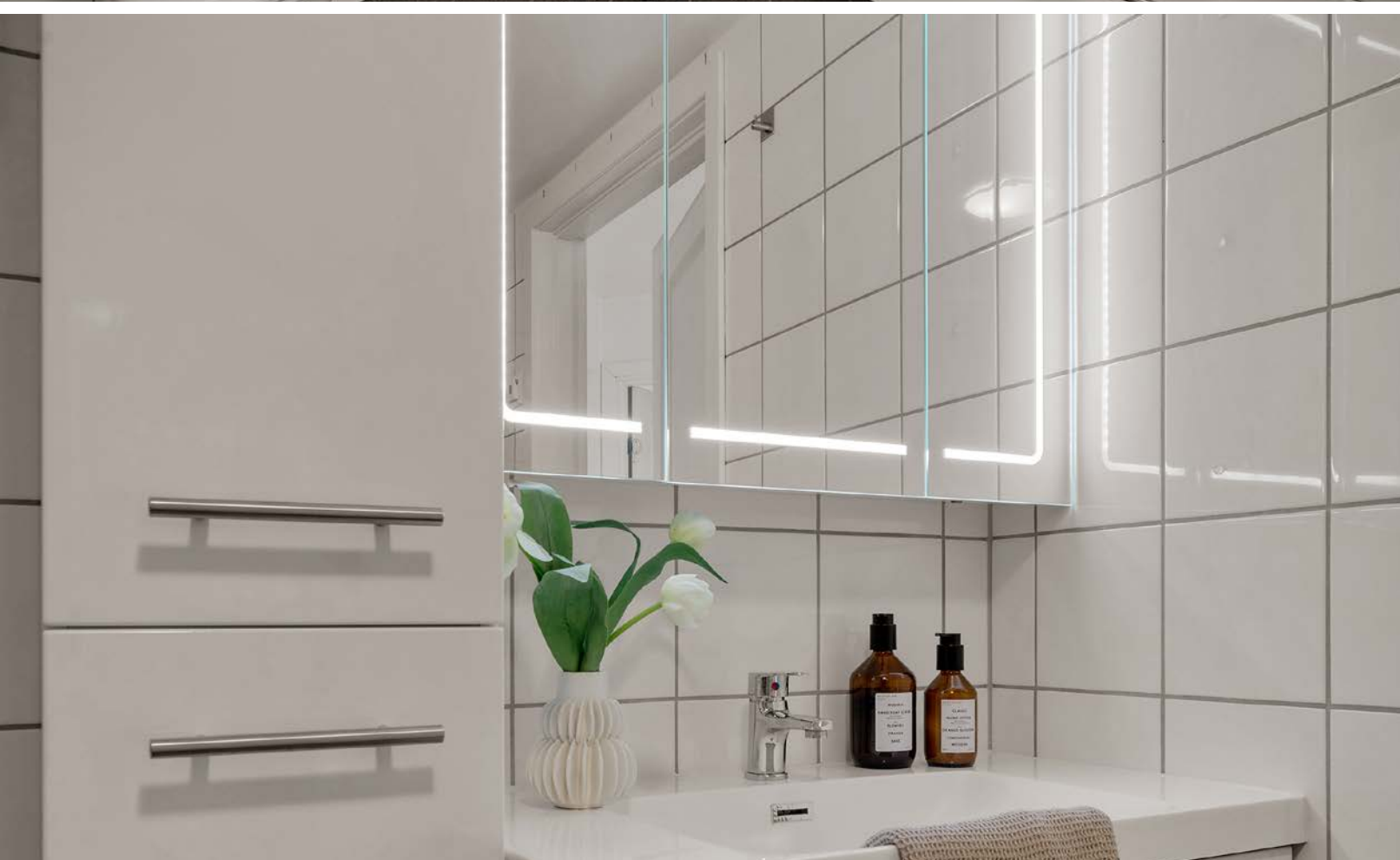
Velkommen2
Plantegning19
Om eiendommen22
Tilstandsrapport36
Egenerklæring51
Energiattest56
Husordensregler62
Vedtekter64
Årsberetning71
Byggetegninger89
Fasadetegninger91
Ferdigattest93
Eiendomskart96
Nabolagsprofil98
Forbrukerinformasjon 106
Budskjema 107













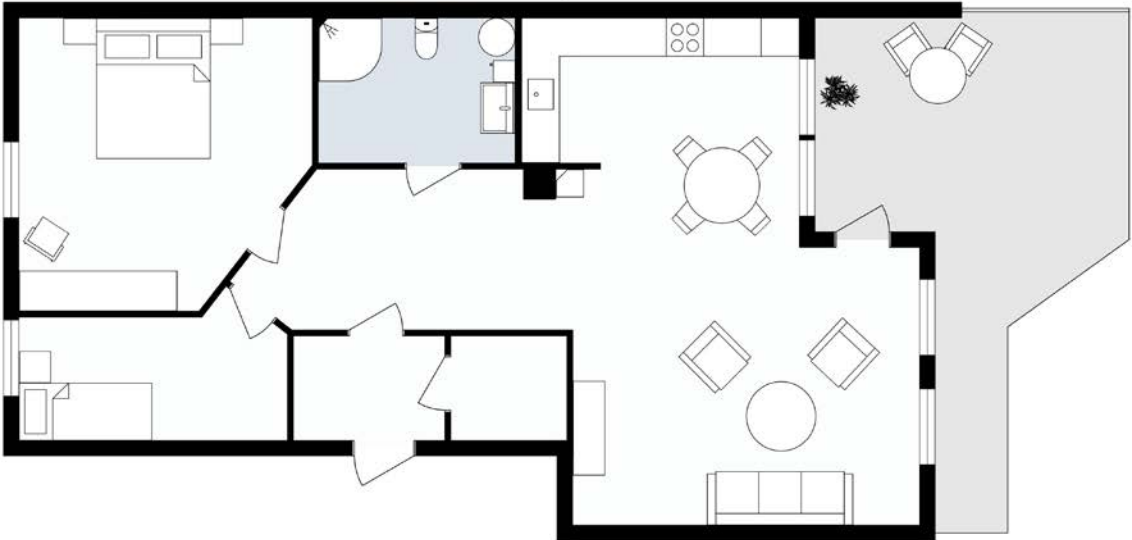




Plantegning

1. etasje

Regimentsvegen 61



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 72 kvm

TBA: 7 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré (3,1 m²), gang (5,6 m²), stue og kjøkken (26,6 m²), soverom 1 (10,4 m²), soverom 2 (6,5 m²), bad(5,2 m²) og innvendig bod (2,9 m²).

Takhøyde er målt til 2,39 meter. Himling på bad er senket ned til fordel for tekniske installasjoner, så her er takh

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm Terrasse med adkomst fra stue/kjøkken.

Bod ved carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er benyttet 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.

Det er opplyst at utvendig bod hører til leiligheten. Dokumentasjon er ikke fremlagt, men opplysningene gitt på befaringsdagen blir regnet

som korrekte fra undertegnede sin side. Bodarealet er derfor tatt med i arealberegningen.

Det er videre opplyst om fast parkeringsplass i carport.

Terrasse- og balkongareal:

Sørvestvendt terrasse. 6,5 m² av arealet er overbygget med tak. Resterande areal er ikke målbart da areal utenfor overbygget er tildekket av store mengder snø på befaringsdagen.

Tomtetype

Felles, eiet

Tomtestørrelse

8274.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Tvildemoen har med årenes løp blitt et meget attraktivt nabolag med leiligheter, rekkehus og eneboliger. Kanskje ikke så rart siden det er gangavstand til sentrum, barnehage, skoler, flere store arbeidsplasser og mange fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Til Vangen bruker du ca. 10-15 minutter om du tar bena fatt. Sentrum av Voss har et rikt utvalg av klesforretninger, sportsforretninger, bokhandlere, apotek, dagligvarebutikker og vinmonopol. I tillegg er det mange koselige kaféer og restauranter som tilbyr god mat og drikke i hyggelige omgivelser.

Hvert år arrangeres det små og store begivenheter i Sentrum. Verdt å nevne er Ekstremsportsveko, VossaJazz, Osafestivalen og flere til. Det arrangeres også jevnt og trutt mindre konserter og lyriske opplevelser i "gamle kinoen" som du finner et par hundre meter unna. Filmopplevelser får du i en av de tre kinosalene i Voss Kulturhus. Her finner du også bibliotek.

I enden av sentrum finner du knutepunktet på Voss med bussforbindelser, Bergensbanen til Oslo og Bergen, og sist, men ikke minst, Voss Gondol. Gondolbanen frakter deg til Hangurens topp på knappe 9 minutter. Gondoltoppen befinner seg ca. 820 meter over havet med flott utsikt og fine turstier sommerstid. Vinterstid tilbyr Voss Resort 40 km preparerte alpinløyper, 11 heiser, 24 nedfarter, fantastisk terreng med gode off-piste muligheter. I tillegg er det 18 km med preparerte og sporsatte langrennsløyper. Bakkene passer fint for alt fra nybegynnere til de aller beste. Her finner du noe utfordringer for de fleste. Store deler av året er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat og drikke. Vinterstid arrangeres det afterski i helgene med god stemning.

Er du glad i tur og rekreasjon har du fine turmuligheter i Tvildesåsen med stier både til fots og med sykkel. I Bømoen har du lysløyper og tilrettelagte løyper for joggeturer. Langs Vosso på nedsiden av Tvildemoen er det mange fine

badeperler som kan nytes på de varmeste sommerdager. Er du glad i luft under vingene finner du Voss Vind et par minutter gange unna leiligheten.

Velkommen til Tvildemoen!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området rundt består i hovedsak av andre boliger, næring og barnehage. Det foreligger planer for videre utvikling av området.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med en ringmur av betong som er isolert og påmontert Steniplater. Grunn og fundamenter består av en betongplate på mark, som antas å være isolert mot underliggende drenerende masser. Ytterveggene er konstruert i lett bindingsverk med gipsplater på den kalde siden av vegglivet, og fasadene er kledd med liggende, dobbeltfalset trekledning. Takkonstruksjonen er saltak tekket med betongtakstein. Taket er utstyrt med aluminiumsrenner som leder overflatevann ned til terrenget. Det er montert beslag for å sikre overganger mellom vegg og vinduer mot lekkasje. Vinduer er utført med to-lags isolerglass og har

ventil i karmen. Ytterdøren er en kompaktdør med kikkehull.
Eiendommen har en terrasse mot sør-vest.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

1.1.1 Våtrom - overflate vegger og himling
Avvik: Det er registrert skruehull i vegg og lokalt krakkelerte/sprekte fuger. Videre er avløp fra servant ført inn i vegg uten synlig mansjett eller tilfredsstillende tetting i overgangen. Området er definert som våtsone, og manglende tetting kan medføre at eventuelle lekkasjer følger avløpet inn i veggkonstruksjonen.

1.1.2 Våtrom - overflate gulv
Avvik: Målingene viser at fallet rundt sluker er svakere enn minstekravet som gjaldt etter forskriftskravet TEK 97.
Kravet til høydeforskjell innenfor 80 cm fra sluk skal vera minimum 16 millimeter. I dette tilfellet er det målt 5 og 11 millimeter. Det er videre registrert motfall på deler av gulvet, samt løse fliser, særlig i området rundt toalettet.

1.1.3 Våtrom - membran, tettesjiktet og sluk
Avvik: Dusjkabinettet er plassert over sluket og medfører avgrenset kontroll. Det er derfor ikke kontrollert om membranen er forankret til sluk under klemring slik anbefalt byggemåte tilsier. Forholdet blir vurdert som uavklart, og nærmere kontroll blir anbefalt.
Sluk ved varmtvannsbereder er kontrollert. Her er membranen registrert forankret til sluk under klemring slik det skal.
Badet sitt tettesjikt har, med bakgrunn i alder, en usikker gjenværende levetid jf. SINTEF Byggforsk. Hyppigere bruk av våtrommet kan fremprovosere

eventuelle svake punkt eller lekkasjeområder. Lukket dusjkabinett fører vann direkte til sluk og reduserer vannbelastning på overflater. På bakgrunn av usikker gjenværende levetid på tettesjiktet og registrert svakt fall på gulvet, blir det anbefalt å benytte dusjkabinettet videre frem til eventuell oppgradering av badet.

2.1 Kjøkken
Avvik: Det er registrert svelling i nedre del av dekkside ved oppvaskmaskin, mot brannmur/vedomn. Forholdet indikerer fuktpåverkning på materialet, trolig knyttet til vannsøl, damp eller mindre lekkasje over tid. Svelling medfører redusert bestandighet og er et tegn på at fukt har påvirket innredningen.

4.1 Vinduer og ytterdører
Avvik: Bygningsdeler fra byggeår med aldersslitasje og vedlikeholdsbehov.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Avvik: Stoppekran mangler merking. Fordelerskapet mangler merking av rør og oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike tappepunktene, noe som kan gjøre feilsøking og avstenging mer krevende.

6.2 - Varmtvannsbereder
Avvik: Det er registrert rust og kalkavleiringer ved berederen sine inn- og uttilkoblinger. Slike avleiringer kan oppstå over tid og indikerer påvirkning fra fukt, temperatur og vannkvalitet. Rør-i-rør-system er ført helt frem til berederen. Vanlig byggemåte er å benytte mer varmetålende materiale den første meteren ut fra berederen, fks. kobber. Plastbaserte rør tåler dårligere høy temperatur, og løsningen kan bidra til

forkortet levetid på rørføringer selv om det ikke blir registrert funksjonsavvik på befaringsdagen. Berederen har en usikker gjenværende restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.

6.3 Ventilasjon
Avvik: Det er registrert profilerte dørterskler til soverom som avgrenser fri luftgjennomstrømning mellom rom.
Manglende luftspalte under dørblad kan påvirke ventilasjonsflyten og gi ubalanse i lufttrykk, særlig når innerdører er lukket.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

5. Balkonger, verandaer og lignende
Avvik: Det ble observert fuktig treverk i nedre del av søyle for overbygg. Observasjonen indikerer fuktbelastning i utsette deler av konstruksjonen, og det kan ikke utelukkes at fuktpåverkning eller påbegynnende råte kan finnes i enkelte områder.

Sammendrag selgers egenerklæring
Se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i første etasje og inneholder entré, gang, stue og kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod. Med utgang fra stue/kjøkken kommer man ut på terrasse som er delvis overbygd.

Parkering i carport, og her finner man også utvendig bod man disponerer.

Standard
Leiligheten har i hovedsak standard fra 2007 og holder en gjennomgående bra standard med utgangspunkt i alder.

Det første som møter deg er entré med skyvedørsgarderober, og like ved en innvendig bod for ytterligere oppbevaringsplass.

Videre kommer man inn i en lys stue med åpen løsning mot kjøkken. Her har man plass til både sittegruppe, spisegruppe og annen ønskelig møblering. Vedovnen er praktisk plassert og sørger for god varme og en koselig stemning.
Varmepumpen som er plassert i stuen sørger for en jevn temperatur i leiligheten, både sommer og vinter. Kjøkkenet er et Norema eikekjøkken med benkeplate i laminat.
Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget terrasse og en liten hageflekk man disponerer. Styreleder opplyser at andelseiere har ansvar for å holde "sin" plen i stand, inkludert klipp av hekk. Her har man god plass til blant annet utemøbler, grill, hagespill og beplantning.

Badet er helfliset med varmekabler i gulv og er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant med tilhørende baderomsinnredning, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Det er totalt to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er på 10,4 m² og har god plass til dobbeltseng, nattbord og eksisterende garderobeskap. Det andre soverommet er på 6,5 m² og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

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

Vaskemaskin på bad følger med. Oppvaskmaskin på kjøkken medfølger, mens kjøleskap og komfyr blir fjernet før overtakelse.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av borettslaget:
(2026:
• Det er planlagt maling av fasader i borettslaget i år.)

2025:
• Ventilasjonsskanal på bad og avløpssystem er rensket i regi av borettslaget.

2024:
• Utført vask og impregnering av hustak
• Rengjøring av ventilasjonsanlegg
• Utført kontroll og justering av ytterdører og verandadører
• Investert i tilhenger som er tiltenkt hageavfall

TV/Internett/Bredbånd

Det har vært jobbet med ny leverandør av fiber- og tv løsning, Voss fiber er valgt, og det har vært jobbet med infrastruktur. Arbeidet er satt litt tilbake grunnet nye krav i bransjen, men Voss fiber mener at dette skal ordne seg.

Parkering

Parkering i carport like ved inngangsparti. I tillegg til dette er det ekstra parkeringsplasser/ gjesteparkering på borettslagets eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6601800

Radonmåling

Det er ikke informert om at det er utført radonmåling på eiendommen.

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at eiendommen ligger i område med usikker aktsomhetsgrad ift. radongass i grunn. Fysisk måling i boligen blir anbefalt. Radon er en radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikke synlig. Den eneste måten å oppdage radon på er ved måling.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmekabler i gulv på bad og i entré, vedovn og elektriske panelovner i stuen, samt en luft-luft varmepumpe i stuen som bidrar til jevn varme i

leiligheten.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier hadde et forbruk på 6572 kWh i 2025 og 4428 kWh i 2024. Energiforbruket er å regne som lavt med bakgrunn i et gjennomsnitt. Energiforbruket vil påvirkes av vaner og antall medlemmer i husstanden.

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.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 850 000

Omkostninger kjøper

3 850 000 (Prisantydning)

131 508 (Andel av fellesgjeld)

3 981 508 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
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))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 991 304 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 000 204 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 003 004 (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 og eiendomsskatt

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 951 168 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 804 672 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen 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 evtuelt 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 punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Innmelding i OBOS kr 500,-.

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

- Vann og avløp: 500 kr i måneden. Vann og avløp betales hver mnd. basert på forventet forbruk (a-konto), og så leser Voss herad av og fakturerer faktisk forbruk tertialt.
- Lån nr: 9820856051; IN lån 2 - Akonto renter: 171,92 kr i måneden
- Lån nr: 9820856051; IN lån 2 - Akonto avdrag: 99,18 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 823,84 kr i måneden som inkluderer drift og vedlikehold, felles forsikring, strøm på fellesareal, øvrige kommunale avgifter, forretningsførsel og styrehonorar.

Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene har nylig økt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3595

Andel Fellesgjeld

Kr 131 508

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

24.02.2026

Andel fellesformue

Kr 75 233

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tvildehagen Burettslag

Organisasjonsnummer

990635773

Andelsnummer

19

Om borettslaget

Tvildehagen Burettslag i Voss kommune består av 26 andelsboliger. Selskapets organisasjonsnummer er 990 635 773, og forretningsfører er OBOS boligbyggelag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208560522

Bank: OBOS-banken AS

Lånetype: Annuitetslån

Terminer pr år: 12

Rentesats per 24.02.26: 5.19% pa.

Saldo per 24.02.26: kr 6.059.796,20

Innfrielsesdato: 30.09.37

Type rente: Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 98208560506

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Type lån: Annuitetslån

Terminer pr år: 12

Rentesats per 24.02.26: 5.19% pa.

Saldo per 24.02.2026: kr 3.481.570

Innfrielsesdato: 30.04.2040

Type rente: Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208560514

Bank: OBOS-banken AS

Type lån: Annuitetslån

Terminer pr år: 12

Rentesats per 24.02.2026: 5.19% pa.

Saldo per 24.02.2026: kr 1.060.954

Innfrielsesdato: 30.06.2045

Type rente: Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Det er mulighet for individuell nedbetaling på deler av fellesgjelden (IN-lån). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 30.03, 30.06, 30.09 og 30.12, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/ forretningsfører for nærmere opplysninger.

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

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

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

Regnskap/budsjett

Borettslagets resultatregnskap for 2024 viser:
Driftsinntekter på kr. 1.593.676,-
Driftskostnader på kr. -1.243.075,-
Driftsresultat før IN kr. 350.601,-
Resultat før finansinntekter- og kostnader: -443-196,-
Årsresultat kr. 994.511,-

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styrets arbeid siste året (hentet fra årsberetning):
- Det er utført vask og impregnering av hustak, rengjøring av ventilasjonsanlegg og utført kontroll og justering av ytterdører og verandadører.
- Det må byttes en del dører og det er innhentet pristilbud fra fem aktører. Det er besluttet at jobben skal utføres av Recover.
- Det er investert i tilhenger som er tiltenkt

hageavfall.
- Det jobbes også med ny leverandør av fiber/tv løsning. Voss fiber er valgt som leverandør og det jobbes med infrastruktur.
- Maling av bygningsmasse er planlagt for 2026.
- På grunn av store kostnader med dører og malingsarbeid er det søkt om et lån på 3,6 millionar. Krav for å få dette lånet er refinansiering av eksisterende lån.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold må godkjennes av styret og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. For hunder er det båndtvang på borettslagets eiendom. I henhold til vedtektene kan styret samtykke i at en bruker holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det blir gjennomført regelmessige dugnader i borettslaget.

Det er utarbeidet egne regler for utvendige endringer/tilbygg på hus og beplantning - se vedlagte husordensregler.

Andelseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og

innvendige dører med karmen.
(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til burettslagets 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 burettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte burettslaget adgang til boligen.
(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som burettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til burettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 89, bruksnummer 48 i Voss kommune.Andelsnr. 19 i Tvildehagen Burettslag med orgnr. 990635773

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

4621/89/48:
14.02.2006 - Dokumentnr: 395 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:33

01.01.2020 - Dokumentnr: 1436947 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:89 Bnr:48

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg 27.09.2007.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 12.12.2005. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget/sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget/Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen følger reguleringsplan Tvildemoen bustadområde NR.2, delfelt C (plan-ID 123505016), som er en bebyggelsesplan. Eiendommen er i planen avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, felles lekeareal og felles parkeringsplass.. 13.10.2005

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel, Kommuneplan for Voss herad 2020-2032, ikrafttredelse 22.10.2020. Et delareal på 8189 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, nåværende.

Det er vedtatt en ny detaljreguleringsplan for området, 'Detaljreguleringsplan for Tvildemoen brannstasjon og bustader' (plan-ID 2023001), med

ikrafttredelse 08.02.2024. Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av ny hovedbrannstasjon og et boligmiljø.

Eiendommen berøres av hensynssone for ras- og skredfare (OM310) og hensynssone for støy (OM220), som er definert som gul sone i henhold til T-1442.

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.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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.

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 1,60% 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
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 119 590

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

Ansvarlig megler

Kristina Ringheim
Eiendomsmegler | Fagansvarlig
kristina.ringheim@aktiv.no
Tlf: 986 03 164

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.03.2026

Leilegheit i burettslag
Regimentsvegen 61
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 04/03/2026

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

Oppvarming:
Bustaden vert opplyst å ha elektrisk oppvarming i form av varmekablar i golv på bad og i entré. Vidare er det vedomn og elektriske panelomnar i stova. Det er òg installert luft-luft varmepumpe i stova som bidreg til jamn varmine i leilegheita.

Vedomn:

Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Skorstein og pipeløp er ikkje vurderte i denne rapporten. Vidare kontroll og tilsyn må utførast av kvalifisert fagperson, til dømes feiervesenet eller sertifisert kontrollør.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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 motteke etter gjennomført synfaring.
Dette er ikkje i tråd med avhendingslova, då skjemaet skal liggje føre før synfaringa vert gjennomført. Manglande tilgang til opplysningane i forkant kan avgrense vurderingsgrunnlaget og medføre at forhold som burde vore undersøkt nærare ikkje vert fanga opp i tilstrekkeleg grad.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av laminat på golv og slettbehandla gips på vegg- og himlingsareal. Badet har fliser på golv og vegg.
Utvendig bod er u-innreia.
Overflatene framstår som heile og fine med normale bruks- og slitasjemerker.

Merknader:

- Sår, hakk og skruehol i enkelte overflater. Dette er spessielt på innvendig bod.
- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade.
Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

Tepper, møblar eller anna lausøyre er ikkje flytta ved kontroll av innvendige overflater. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører nærare kontroll av innvendige overflater.

Det vert gjort merksam på at det som regel vil vere mindre hol eller skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vere noko slitasje, misfarging, riper eller liknande der møblement har stått. Slike avvik vert rekna som normale.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at det ikkje er gjort nemneverdige endringar utover normalt vedlikehald. Det er vidare opplyst at ventilasjonskanal på bad og avløpssystem er reinska i 2025 i regi av burettslaget.

FELLESKOSTNADER:

Månadlege felleskostnader utgjer kr 3 595 og omfattar burettslaget sine driftskostnader, akonto vatn og avløp samt kapitalkostnader (renter og avdrag) knytte til fellesgjeld. Andel fellesgjeld er opplyst til om lag kr 131 500 per rapportdato.

Burettslaget har IN-ordning som opnar for individuell nedbetaling av heile eller delar av fellesgjelda, noko som kan påverke framtidige felleskostnader. Burettslaget har vidare sikringsordning for felleskostnader. Oppgitte beløp kan endre seg ved renteendringar eller endringar i burettslaget sine utgifter.

EIERSKIFTERAPPORT™

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
Leilegheit	67	0	0	7
SUM BYGNING	67	0	0	7
SUM BRA	67			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod i carport	0	5	0	0
SUM BYGNING	0	5	0	0
SUM BRA	5			

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

Leilegheit: Takhøgd er målt til 2,39 meter. Himling på badet er nedsenka til fordel for skjulte tekniske installasjonar. Takhøgda her er målt til 2,18 meter.
- To soverom på 6,5 og 10,4 m².
- Stova og kjøkken: 26,6 m².
- Bad: 5,2 m².
- Gang: 5,6 m².
- Entre: 3,1 m².
- innvendig bod: 2,9 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
- Bod med utvendig tilkomst: 5,2 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.

Det er opplyst at utvendig bod høyrer til leilegheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt, men opplysningane gitt på befaringsdagen vert rekna som korrekte frå underteikna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga. Det er vidare opplyst om fast parkeringsplass i carport.

Terrasse- og ballkongareal:
- Sørvest-vendt terrasse. 6,5 m² av arealet er overbygd med tak. Resterande areal er ikkje målbart. Begrunnelse: Areal utanfor overbygget er tildekka av store mengder snø på synfaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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

LYD- OG BRANNTEKNISK 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 byggeteknisk 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 seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærande konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel. Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar. Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert 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:

Nøkkelbefaring.

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.

04/03/2026

Bjørnar Helland

Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Våtrom	
1.1 Bad	
TG 2	1.1.1 Overflate vegger og himling
Badet har fliser på golv og vegg. Gipsplater i himling. Ventilasjon: Avtrekk i himling med styring via Villavent kjøkkenventilator. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørking av vassdamp. Vaskemaskin, dusjkabinett og varmtvannstank fører til begrensa oversikt av badets overflater. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet. Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom/hullrom og sprekker. Ingen nevneverdige avvik er registrert.	
Avvik: Det er registrert skruerhol i vegg og lokalt krakkelerte/sprekte fuger. Vidare er avløp frå servant ført inn i vegg utan synleg mansjett eller tilfredsstillande tetting i overgangen. Området er definert som våtsone, og manglande tetting kan medføre at eventuelle lekkasjar følgjer avløpet inn i veggkonstruksjonen.	
Merknader:	
TG 2	1.1.2 Overflate gulv
Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97). Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket. TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjsona, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassoppsamling og redusert dreneringsevne i golvet.	
Måleresultat for sluk ved VVB: - 5 millimeter høgdeforskjel i ein sirkel på 80 cm rundt sluket. - Frå sluk til topp flis ved dørterksel er det målt 6 millimeter høgdeforskjel.	
Måleresultat for sluk under dusjkabinett: - 11 millimeter høgdeforskjel i ein sirkel på 80 cm rundt sluket. - Frå sluk til topp flis ved dørterksel er det målt 2,6 cm høgdeforskjel.	
Golvet elles: - Svakt fall med motfall på enkelte parti.	
Avvik: Målingane viser at fallet rundt slukar er svakare enn minstekravet som gjaldt etter forskriftskravet TEK 97. Kravet til høgdeforskjell innanfor 80 cm frå sluk skal vera minimum 16 millimeter. I dette tilfellet er det målt 5 og 11 millimeter. Det er vidare registrert motfall på delar av golvet samt lause fliser, særleg i området rundt toalettet.	
Merknader:	
TG 2	1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Rekvirent opplyser at badets tettesjikt er frå 2007. Tettesjikt: Membran under/bak flis. Det er utført holboring frå tilstøytande rom (soverom) for kontroll av konstruksjonen. Holet er plassert i nedre del av dusjhjørna, som er ein kritisk del av våtrommet. Ved visuell kontroll inne i vegg vart det ikkje observert avvik på befaringsdagen. Holet er tildekt med forblendingslokk, og kan enkelt opnast for framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert anbefalt.	
Avvik: Dusjkabinettet er plassert over sluket og medfører avgrensa kontroll. Det er difor ikkje kontrollert om membranen er forankra til sluk under klemring slik anbefalt byggjemåte tilseier. Forholdet vert vurdert som uavklart, og nærare kontroll vert anbefalt. Sluk ved varmtvassberar er kontrollert. Her er membranen registrert forankra til sluk under klemring slik det skal. Badet sitt tettesjikt har, med bakgrunn i alder, ei usikker gjennverande levetid jf. SINTEF Byggforsk. Hyppigare bruk av våtrommet kan framprovosere eventuelle svake punkt eller lekkasjeområde. Lukka dusjkabinett fører vatn direkte til sluk og reduserer vassbelastning på overflater. På bakgrunn av usikker gjennverande levetid på tettesjiktet og registrert svakt fall på golvet, vert det anbefalt å nytte dusjkabinettet vidare fram til eventuell oppgradering av badet.	
©mstr.no	9/15
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader:	
2. Kjøkken	
TG 2	2.1 Kjøkken
Kjøkkeninnreiing med heiltre eikefrontar og fliser på vegg mellom laminat benkeplate og overskap. Innreiinga har stålvaske med to kummar og avrenningsfelt. Villavent kjøkkenventilator fører mato og vassdamp ut til det fri.	
Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer. Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå 2007.	
Kjøkkenet framstår som fint behandla, og som venta ut frå alder.	
Merknad: Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet. Sidan det elektriske anlegget på kjøkkenet skriv seg frå byggeår, vert dette ikkje vurdert som eit avvik. Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010, gjeldande for nye elektriske anlegg frå og med 1. juli 2011. Etter DSB og NEK 400:2018 er komfyrvakt påkravd ved nye installasjonar, og DSB tilrår på generelt grunnlag ettermontering også i eldre kjøkken som eit effektivt tryggleikstiltak mot brann.	
Det er heller ikkje etablert lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Krav om automatisk lekkasjestoppar vart innført først i seinare normutgåver og var ikkje gjeldande då vassinstallasjonen vart etablert. Manglande lekkasjesikring vert difor ikkje vurdert som eit avvik, men det vert likevel tilrådd å ettermontere lekkasjestoppar for å redusere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Slike tiltak er særleg nyttige i kjøkken med eldre vassinstallasjonar og bidreg til å avgrense følgjande fuktskadar i golv og underliggjande konstruksjonar.	
Avvik: Det er registrert svelling i nedre del av dekkside ved oppvaskmaskin, mot brannmur/vedomn. Forholdet indikerer fuktpåverknad på materialet, truleg knytt til vasssøl, damp eller mindre lekkasje over tid. Svelling medfører redusert bestandigheit og er eit teikn på at fukt har påverka innreiinga.	
Merknader: Svelling dekkside.	
	
3. Andre Rom	
Ingen	3.1 Andre rom
Det finst ingen spesialrom som kjølerom, rom under terreng, badstove eller tilsvarande i bustaden. Punktet er difor ikkje relevant.	
Merknader:	
4. Vinduer og ytterdører	
©mstr.no	10/15
www.bmtf.no	

TG 24.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og ytterdører med to-lags isolerglas frå byggeår. Vindauger har ventil i karm. Beslag for utvendig lekkasjesikring er monterte der det er vurdert nødvendig. Ytterdøra er av typen kompaktdør med kikkehøle som er klassifisert til å kunne motstå brannkrav EL30.

Terrassedør og ytterdør er overbygde med tak og står difor skjerma mot direkte vêrpåkjenningar.

Punkterte ruter er ikkje observerte på befaringsdagen. Dette kan likevel ikkje utelukkast då slike forhold kan bli synlege under andre temperatur- og fuktforhold.

Tilfeldig utvalde vindauger og dører er enkelt funksjonstesta utan registrerte vesentlege avvik. For å oppretthalde funksjon og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, mellom anna maling, smøring, reinhald og justering. Det er registrert maling på pakningar samt normale bruksmerke i form av sår, hakk og skruehol.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen var ikkje tilgjengeleg for kontroll på befaringsdagen då store deler låg under snø og hindra visuell inspeksjon av overflater og konstruksjon. Tilstanden til bygningsdelen er difor ikkje vurdert, og det kan førekome avvik som ikkje er registrerte.

Det vart observert fuktig treverk i nedre del av søyle for overbygg. Observasjonen indikerer fuktbelastning i utsette delar av konstruksjonen, og det kan ikkje utelukkast at fuktpåverknad eller påbegynnande råte kan finnast i enkelte områder. Nærare kontroll vert anbefalt når terrassen er snøfri, og eventuelle skadar kan medføre behov for utbetring eller utskifting av treverk.

Merknader:

6. VVS

TG 26.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vass- og avløpsinstallasjonar: Vassinntaket er utført i PEL/plast, og vatnet vert ført fram til fordelarskap via koplingar i kopar. Frå fordelarskapet vert vatnet distribuert til dei ulike installasjonane gjennom eit Sanipex røyr-i-røyr-system. Fordelarskapet er utstyrt med drenering som leiar eventuelt lekkasjevatn til badegolv med sluk, noko som fungerer som lekkasjesikring (syner til pnkt. 1.1.2 for nærare informasjon om badegolvets fallforhold). Vassinntak og stoppekran er plassert på innvendig bod. Stoppekran vart funksjonstesta på befaringsdagen og fungerte som føresett.

Avløpsanlegget er utført med røyr i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult, noko som avgrensar moglegheita for fullstendig kontroll. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken vart kontrollerte for lekkasje utan registrerte avvik. Det vert lagt til grunn at avløpsluftinga er ført ut over tak i samsvar med forskriftskrava. På generelt grunnlag vert det gjort merksam på at plastbaserte røyrsystem kan utvide og trekkje seg saman ved temperatursvingingar, noko som over tid kan føre til lekkasje i koplingar. Jamnleg visuell kontroll og ettersøring av vasslåsar vert derfor tilrådd som ein del av normalt vedlikehald.

Store delar av anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan ikkje utelukkast. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore problem med verken vass- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er frå byggeår.

Avvik: Stoppekran manglar merking. Fordelarskapet manglar merking av røyr og oversikt over kva kursar som forsyner dei ulike tappepunkta, noko som kan gjere feilsøking og avstenging meir krevjande.

Merknader:

TG 26.2 Varmtvannsbereider

OSO bereider på 116 liter og 2 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: 2007.

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

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

Det er registrert rust og kalkavleiringar ved berederen sine inn- og uttilkoplingar. Slike avleiringar kan oppstå over tid og indikerer påverknad frå fukt, temperatur og vasskvalitet. Røyr-i-røyr-system er ført heilt fram til berederen. Vanleg byggjemåte er å nytte meir varmetålande materiale den fyrste meteren ut frå berederen, til dømes kopar. Plastbaserte røyr toler dårlegare høge temperatur, og løysinga kan bidra til forkorta levetid på røyrføringar sjølv om det ikkje vart registrert funksjonsavvik på befaringsdagen. Berederen har ei usikker gjennverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk.

Merknader: Rust og kalkavleiringar. Vassføringar i plast er misfarga som følge av temperatur.



TG 26.3 Ventilasjon

Leilegheita er ventilert med mekanisk avtrekksventilasjon (Villavent-anlegg). Avtrekk er ført frå kjøkken via ventilator og frå bad. Tilførsel av frisk luft skjer hovudsakleg gjennom ventilar i vindaugskarmer, i tillegg til separat veggventil i stova. Løysinga legg til rette for kontinuerleg utskifting av luft og bidreg til borttransport av matos og fukt frå våtrom og kjøkken.

Det vart ikkje registrert avvik ved visuell kontroll eller enkel funksjonstest på befaringsdagen. Heimelshavar opplyser at delar av anlegget vart inspisert og reingjort i 2025 i regi av burettslaget, og at arbeidet vart utført av fagfolk. Jamleg reingjering av ventilar og filter samt periodisk kontroll av fagperson vert anbefalt for å oppretthalde funksjon.

Ventilasjonsløysinga er av ein enklare type samanlikna med dagens anbefalte løysingar med balansert ventilasjon og varmegjenvinning. Dette medfører mindre jamn luftutskifting mellom rom og dårlegare energieffektivitet.

Avvik: Det er registrert profilerte dørtersklar til soverom som avgrensar fri luftgjennomstrøyming mellom rom. Manglande luftspalte under dørblad kan påverke ventilasjonsflyten og gi ubalanse i lufttrykk, særleg når innerdører er lukka.

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.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod. Underteikna har ikkje fjerna deksel i skapet, og det er difor ikkje utført kontroll av kabelinnføringer, leidningstverrsnitt eller tilkoplingar. Antal kursar stemmer overeins med oppført kursforteikning.

Merknad:

- Det er truleg meir enn fem år sidan Det lokale eltilsynet (DLE) har hatt tilsyn på anlegget.

- Samsvarserklæring er ikkje framlagt.

Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreligga på alt EL-arbeid som er gjort etter 1999.

Det vert gjort merksam på at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse, og vurderinga er avgrensa til visuell observasjon av anlegget.

På generelt grunnlag vert det tilrådd å gjennomføre ei oppdatert el-kontroll ved eigarskifte. Kontroll bør utførast av eit kvalifisert elektroforetak, der NEK 405 vert nytta som grunnlag for vurderinga. Ei slik kartlegging vil gi ei dokumentert oversikt over eventuelle feil, manglar eller avvik frå gjeldande forskrifter, og legg til rette for trygg, energieffektiv og forskriftsmessig drift av det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggande tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. «Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

I denne bustaden er det røykvarsler i stova og på hovudsoverom.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I denne bustaden er det eit skumapparat på 6 liter, og to pulverapparat på 6 kg. Apparata er plassert laust i entre, og kan med fordel forankrast til vegg med tileigna festebrakett.

LOVLIGHEITSMANGEL:

Dagslysflate: I henhald til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.

Avvik er registrert:

Hovudsoverommet har mindre dagslysflate enn minstekravet i forskrifta. Dette inneber at rommet ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.

TILLEGSGINFORMASJON:

Skjeggkre: Det er i tidlegare tilstandsrapport omtalt observasjon av skadedyr/innsekt i bustaden. Heimelshavar har ikkje opplyst om slike forhold i samband med denne synfaringa, og det vart heller ikkje registrert spor eller indikasjonar på skadedyr ved visuell kontroll på befaringsdagen.

Førekomst av skadedyr kan variere over tid, og fråvær av observasjon på synfaringstidspunktet er ikkje ein garanti for at forholdet ikkje kan førekome. Ved mistanke vert det tilrådd nærare undersøking eller oppfølging.

Eldstad og pipeløp: Det er i tidlegare tilstandsrapport omtalt røyklukt ved samtidig bruk av kjøkkenventilator og vedfyring. Forholdet kan vere knytt til undertrykk og ventilasjonsforhold som påverkar trekk i pipeløpet.

Det er vidare observert sprekk i overflate på pipe/pipevegg. Forholdet framstår som overflaterelatert på befaringsdagen, men utvikling kan ikkje utelukkast og nærare vurdering kan vere aktuelt ved endring.

Kontroll av pipeløp og eldstad inngår ikkje som del av tilstandsrapport etter avhendingslova, og vurderinga er basert på visuelle observasjonar og enkel funksjon under synfaring. Observasjonen vert likevel omtalt då forholdet kan ha betydning for bruk og inneklima.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Mindre overflateavvik er registrerte. Manglande tetting rundt røyrgjennomføring i våtsone aukar risiko for fuktpåverknad i vegg.

Risiko: Fukt kan over tid trenge inn i konstruksjonen ved lekkasje eller vasssøl og føre til skjulte fuktskadar.

Konsekvens: Forholdet kan utløyse behov for lokal utbetring av tetting og overflater. Ved utvikla skade kan meir omfattande tiltak verte naudsynt.

1.1.2 Bad Overflate gulv



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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

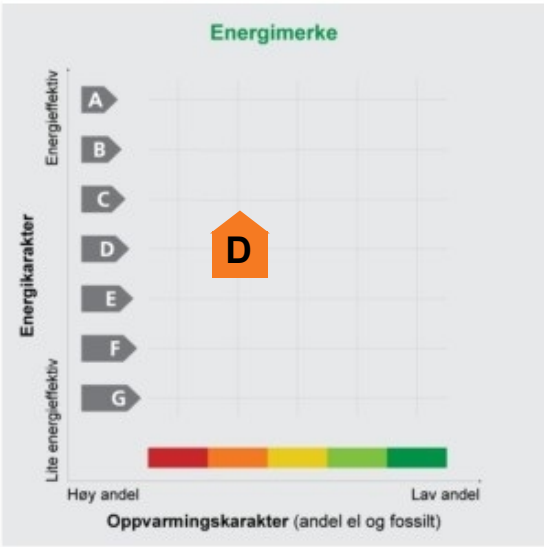
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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	Regimentsvegen 61
Postnr	5705
Sted	VOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	89
Bnr.	48
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	24168034
Bolignr.	H0101
Merkenr.	01d7e22c-6926-401c-b68b-0b76970bb70d
Dato.	03.01.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Regimentsvegen 61	Gårdsnr: 89
Postnr/Sted: 5705 VOSS	Bruksnr: 48
Bolignr: H0101	Seksjonsnr: 0
Dato: 03.01.2023 19:43:54	Festenr: 0
Energimerkenr: 01d7e22c-6926-401c-b68b-0b76970bb70d	Bygningsnr: 24168034

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: 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 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: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

HUSORDENSREGLAR FOR TVILDEHAGEN BURETTSLAG

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

Grunnprinsippa er at du held deg til omgjevnadane på same måte som du sjølv ynskjer at omgjevnadane skal halda seg ovanfor deg. Det er likevel naudsynt å fastsetja nokre husordensreglar.

Andelseigarane er ansvarlege for at ordensreglane vert overhaldne av husstanden og andre som vert gjevne tilgjenge til leilegheita. Jfr. Burettslagets vedtekter § 4 – 2 (5)

ALMINNELEGE ORDENSREGLAR

NATTERO Etter klokka 23.00 skal det i den utstrekning det er mogeleg vera ro på eigedomen og i husværa. Skal du ha fest, er det lurt å seia frå til naboane på førehand.

BORING OG BANKING Boring, banking og plenklipping kan kun skje i tidsrommet kl 08.00 – kl 20.00 på kvardagar og 10.00 – 18.00 på laurdagar.

TOMGANGSKØYRING Tomgangskøyring med bil må ikkje førekoma. Det fører til støy og eksos, eksosen trengjer lett inn i ventilar og luftanlegg i husværa og er vanskeleg å lufta ut.

BILKØYRING OG PARKERING Vis særleg varsemd ved køyring i burettslaget og parker med omtanke.

PRIVAT REINHOLD Banking og risting av tepper, matter, løparar og liknande kan du ikkje gjere frå vindauge eller balkong.

GRILLING Vi minner om brannfaren ved grilling, ver obs på dette på tregolv - ha gjerne sløkkemidlur tilgjengeleg om uhellet er ute å grillen veltar. Vis særleg aktsemd i 2.etg i blokka !

AVFALL Alt avfall og bos skal pakkast godt inn og leggjast i ulike avfallscontainerar / sekkestativ som er merka for avfallstypen.

VASKEMASKINER Dersom oppvask – og vaskemaskiner ikkje er plassert i rom med sluk, må dei vera utstyrte med aquastopp eller tilsvarande sikring.

HUSDYRHOLD Husdyrhald må godkjennast av styret, (laget har søknadskjema) og skal ikkje vera til sjenanse for øvrige bebuarar. For hundar er det bandtvang på burettslaget sin eigedom.

FYRVERKERI Grunna brannfare og risiko for hendelsar er avfyring av rakettar og bakkefyrverki ulovleg å bruka på eigedomen.

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

Revidert mars 2010

Styret i Tvildehagen Brl.

Tvildehagen Burettslag

Reglar for utvendige endringar / tilbygg på husa og beplantning.

Innleiing - historikk.

Sommaren 2007 var dei 14 husa klare for innflytting, blokka var klar til innflytting i oktober. Eit interimstyre frå Stor-Bergen leia burettslaget framtil oktober 2007. I denne tida var enkelte andelseigarar i husa igang med å etablara plattingar framføre stovesida . Generalforsamling oktober 2007 valgte styre frå andelseigarane.

Dette styret utarbeidde eit info skriv ; Utvendige endringar/ påbygg på husa, det går fram av skrivet at ferdige utvendige tiltak vart godkjent i ettertid.

Innhaldet i skrivet har vore arbeidsgrunnlaget for søknader i ettertid.

Utvendige endringar og installasjonar på husa skal som kjent godkjennast av styret. Styret er på vegne av andelseigarane den formelle ansvarlege byggherre for alle byggmessige tiltak på eigedom Gnr 89 bnr 48 i Voss Kommune.

Tiltak som det er gitt løyve til : veranda plattingar, varmepumper, innkledning av veranda rekkverk, markiser, hagegjerde / mur etc.

Arealbruken til andelseigarane. Situasjonsplan d .v.s. planskisse av Bustadomr. Nr 2 på Tvildemoen – delfelt "C" er burettslaget sitt dokument som synleggjer arealbruken for andelseigarane. Dei stipla linjene mellom husa - og mellom blokka og leikeplass viser arealet andelseigarane disponerar. Arealet er burettslaget eigedom og må fritt kunna nyttast til drift og vedlikehald av bygningar med tilhøyrane anlegg.

Beplantning på andelsarealet. Enkel beplatning på tildelt areal kan utførast utan søknad. Hugs giftfaren på ulike plantar. Vurder planten sin storleik i framtida. Hugs framkomelegheit for til dømes lift til vedlikehaldsarbeid på vegger og tak. Kontakt gjerne styret ved planlegginga.

Framgangsmåte ved søknad. Søknad med beskrivelse av utførelse, målsett teikning eller tydleg målsett skisse skal sendast styret ved leiar.

Behandling av søknad. Styret har møte ca annan kvar månad, ver såleis ute i god tid med søknaden, event. ta kontakt med leiar for info vedr framtidig møte. Er søknaden omfattande tek styret kontakt med arkitekten til burettslaget for støtte i handsaminga. Mål på verandaplattingar skal ikkje vera lenger enn 3,0 – 3,6 meter målt frå husvegg. Form og farge vert tillagt stor vekt i vurdering av søknadane. Framtidig aktivitet for vedlikehald vert også vurdert.

Revidert mars 2010.

Styret Tvildehagen Brl

Vedtekter

for **Tvildehagen** burettslag org nr. 990 635 773

tilknyttet
OBOS Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.09.2006.
Sist endret 05.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i burettslaget. 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 burettslaget i samsvar med burettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har OBOS Boligbyggelag og arbeidsgiver for utleie til sine ansatte og Voss kommune til sammen rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av burettslagets 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 burettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor burettslaget.

(2) Burettslaget 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 burettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til burettslaget. 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 burettslaget 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 burettslaget 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 burettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra burettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom burettslaget 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 burettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i burettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(3) 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, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for 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, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor burettslaget 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 burettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf burettslagslovens § 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Burettslagets styre 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 Burettslagets 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) Burettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(5) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom burettslaget 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 vedtektenes 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 burettslagslovens § 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 burettslaget 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 burettslagsloven eller vedtektenes 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 burettslagsloven 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 framtreddende 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 burettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et burettslag 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 borettsløvene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettsløvene

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6187

TVILDEHAGEN BURETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TVILDEHAGEN 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:

3. april 2025 kl. 18:30, Voss Barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i TVILDEHAGEN 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

John Helge Fjæreide er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kandidater velges på møtet

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 årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 6187 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 65 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre melder seg til tjeneste for eit (1) år.

Roller og kandidater

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

- John Helge Fjereide

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

- Britt Jane Grønsberg Salbu

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

- Kjell Salbu
- Marte Borge

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- John Helge Fjereide

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

- Kjell Salbu

Styrets årsrapport

Styrets arbeid siste året.

Det er utført vask og impregnering av hustak, reingjering av ventilasjonsanlegg og utført kontroll og justering av ytterdører og verandadører. Det må byttes en del dører og det er innhentet pristilbud frå fem aktører. Det er besluttet at jobben skal utføres av Recover, firma som utførte justering og oppsmøring. Det er også investert i tilhenger, som er tiltenkt hageavfall. Det jobbes også med ny leverandør av fiber/tv løsning. Voss fiber er valgt som leverandør og det jobbes med infrastruktur. Arbeidet er satt litt tilbake grunna nye krav i bransjen. Voss Fiber meiner dette skal ordna seg. Maling av bygningsmasse er planlagt for 2026. På grunn av store kostnader med dører og malingsarbeid er det søkt om eit lån på 3,6 millionar. krav for å få dette lånet er refinansiering av eksisterande lån. Dette vil gje oss ein litt betre rente på nytt og eksisterande lån. Burettslaget har hatt ein sommarfest og ein smalahove fest. Takk til dei som stelte i stand dette og takk til som møtte opp og bidrog med godt humør og gode historar.

Til generalforsamlingen i Tvildehagen Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Tvildehagen Burettslag** som viser et overskudd på kr 994 511. 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 21. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS


Roger Sleire
Statsautorisert revisor

TVILDEHAGEN BURETTSLAG
ORG.NR. 990 635 773, KUNDENR. 6187

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.	924 183	879 254
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	994 511	786 021
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -374 632	-440 244
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 -1 087 105	-300 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 515	-848
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-468 742	44 929
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	455 441	924 183

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	513 752	1 000 439
Kortsiktig gjeld	-58 311	-76 256
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	455 441	924 183

TVILDEHAGEN BURETTSLAG
ORG.NR. 990 635 773, KUNDENR. 6187

RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		839 116	897 316	894 816	812 256
Innkrevde felleskostnader	2	754 560	685 920	754 184	893 744
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 593 676	1 583 236	1 649 000	1 706 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 406	-6 345	-6 500	-7 000
Styrehonorar	4	-55 000	-45 000	-45 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-6 749	-6 404	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-68 785	-65 320	-69 200	-73 000
Konsulenthonorar	6	-18 465	-14 781	-15 000	-15 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-560 936	-53 811	-575 000	-190 000
Forsikringer		-113 425	-99 416	-109 000	-131 000
Kommunale avgifter	8	-257 596	-243 086	-253 000	-283 000
Energi/fyring		-5 580	-7 078	-15 000	-10 000
Andre driftskostnader	9	-136 932	-113 029	-89 500	-119 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 243 075	-659 470	-1 188 900	-895 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		1 087 105	300 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 437 706	1 223 766	460 100	811 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 289	19 349	0	0
Finanskostnader	11	-464 484	-457 094	-491 000	-429 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-443 196	-437 745	-491 000	-429 000
ÅRSRESULTAT		994 511	786 021	-30 900	382 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		994 511	786 021		

TVILDEHAGEN BURETTSLAG
ORG.NR. 990 635 773, KUNDENR. 6187

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	49 600 000	49 600 000
Tomt		800 000	800 000
Miljøbankkonto, øremerket		47 067	40 011
SUM ANLEGGSMIDLER		50 447 067	50 440 011
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	12 152	5 488
Driftskonto OBOS-banken		119 686	359 865
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 326	0
Sparekonto OBOS-banken		380 588	635 086
SUM OMLØPSMIDLER		513 752	1 000 439
SUM EIENDELER		50 960 819	51 440 450
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 5 000		130 000	130 000
Annen egenkapital	14	28 189 742	27 195 231
SUM EGENKAPITAL		28 319 742	27 325 231
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 548 202	9 009 939
Borettsinnskudd	16	14 990 000	14 990 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	44 565	39 024
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 582 767	24 038 963
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		48 405	36 622
Skyldige offentlige avgifter	18	2 148	0
Påløpte renter		2 386	2 733
Energiavregning	19	4 215	0
Annen kortsiktig gjeld	20	1 157	36 901
SUM KORTSIKTIG GJELD		58 311	76 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 960 819	51 440 450
Pantstillelse	21	50 270 000	50 270 000
Garantiansvar		0	0
Voss, 19.02.2025			
Styret i Tvildehagen Burettslag			
John Helge Fjæreide /s/	Kari Fosse Gjøstein /s/	Britt J. Grønsberg Salbu /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 forringene.

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

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	754 560
Kapitalkostnader IN lån II	97 674
Kapitalkostnader på IN-lån	746 517
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 873
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-1 202
Overført til kapitalkostnader	-839 116
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	754 560

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 100
Påløpte feriepenger	-729
Arbeidsgiveravgift	-8 577
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 406

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 55 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 749.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 365
SUM KONSULENTHONORAR	-18 465

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-560 333
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-398
Kostnader dugnader	-205
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-560 936

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-140 098
Vann- og avløpsavgift	-2 931
Feieavgift	-18 195
Renovasjonsavgift	-96 372
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-257 596

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-21 152
Driftsmateriell	-719
Renhold ved firmaer	-29 550
Snørydding	-57 885
Gressklipping	-13 150
Andre fremmede tjenester	-8 247
Andre kontorkostnader	-468
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-3 316
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-136 932

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 181
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 017
Andre renteinntekter	91
SUM FINANSINNTEKTER	21 289

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-68 956
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-395 528
SUM FINANSKOSTNADER	-464 484

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2007	49 600 000
SUM BYGNINGER	49 600 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.89/bnr.48

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

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	2 152
Viderefakturert kostnad	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 152

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	15 376 513
Egenkapital fra IN tidligere år	22 657 166
Egenkapital fra IN 2024	1 087 105
Reduksjon EK fra IN	-10 931 042
SUM ANNEN EGENKAPITAL	28 189 742

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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
HANDELSBANKEN

Renter 31.12.: 5,75% løpetid 29 år	
Opprinnelig: 2007	-35 280 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 263 617
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	347 116
Nedbetalt tidligere, IN	22 277 467
Nedbetalt i år, IN	937 031
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-6 454 769

HANDELSBANKEN 2

Renter 31.12.: 6,00% løpetid 30 år	
Opprinnelig: 2015	-2 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	349 278
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	27 516
Nedbetalt tidligere, IN	379 699
Nedbetalt i år, IN	150 074
Restgjeld til banken pr.31.12.2024	-1 093 433

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-7 548 202

Lånene er annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-14 990 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 990 000

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-44 565
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-44 565

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 326
Skyldig arbeidsgiveravgift	-822
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 148

NOTE: 19

ENERGIAVREGNING

Avregnet vann og avløp	-4 215
SUM ENERGIAVREGNING	-4 215

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-729
Avregningskonto IN	-393
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 157

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 990 000
Pantelån	7 548 202
Beregnete IN-forpliktelser	12 813 229
TOTALT	35 351 431

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

Bygninger	49 600 000
Tomt	800 000
TOTALT	50 400 000

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 6187 Selskapsnavn: TVILDEHAGEN 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:

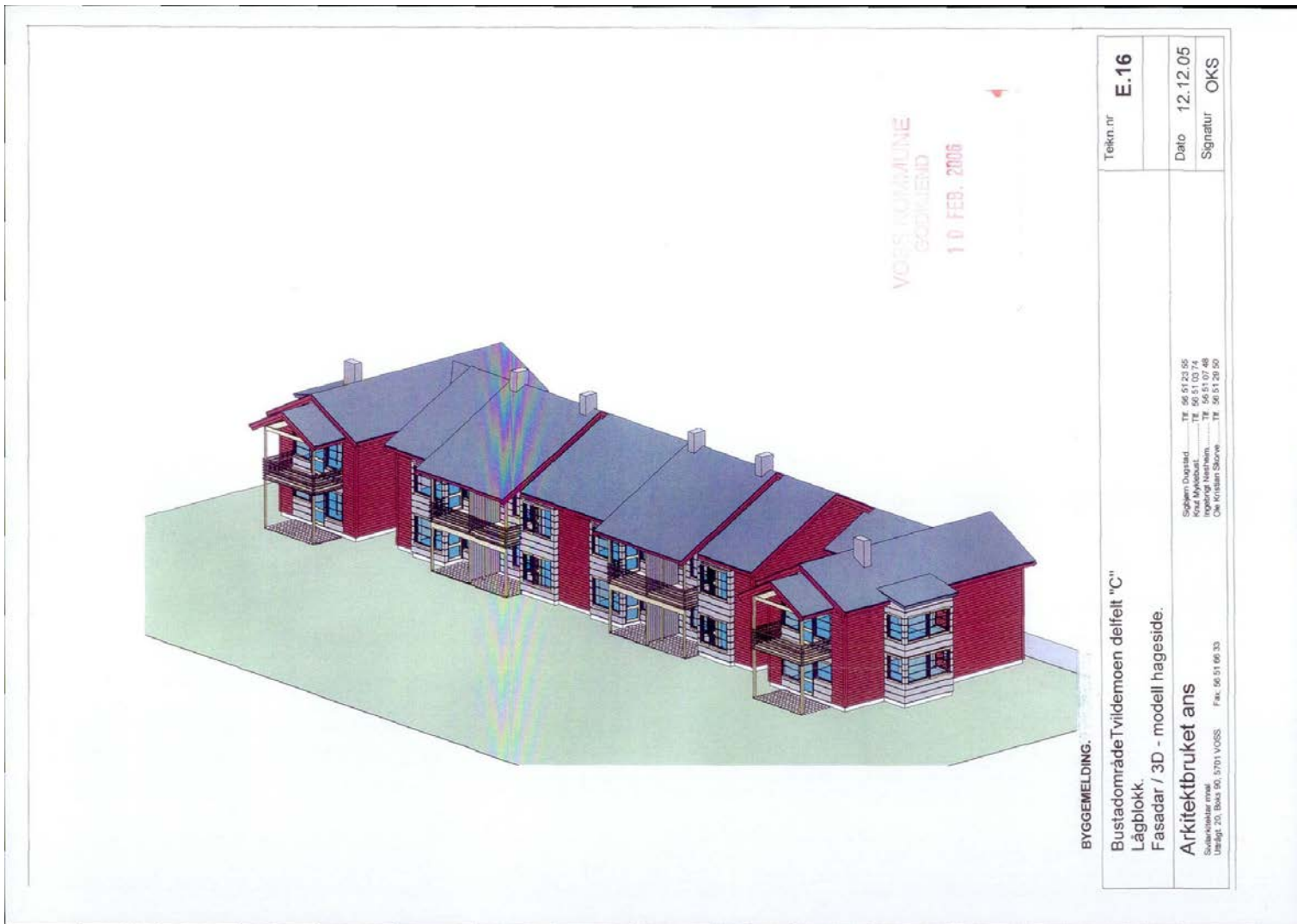


OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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.





Arkitektbruket ANS
Postboks 90

5701 VOSS

Vår ref 05/1807-13 Etat/ avd. UTV Saksbeh GUN Ark. GBNR 89/33 Dykkar ref. Dato 27.09.2007

**BUSTADER - NYBYGG - GNR. 89 BNR. 48 - TVILDEMOEN -
BUSTADOMRÅDE 2 DELFELT C
FERDIGATTEST**

Løyve er gjeve 24.03.2006.

Gjeld:

Gnr/Bnr:
Byggestad:
Tiltakshaver:
ANSVSØKER:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVPRO:
ANSVKPR:
ANSVUTF:
ANSVKUT:

*Nybygg. Annet småhus med 3 eller 4
boliger
89/33
Tvildemoen,
Tvildemoen Boligutvikling A/S
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
Arkitektbruket ANS
Johs. E. Øvsthus A/S
Johs. E. Øvsthus A/S
Johs. E. Øvsthus A/S
Johs. E. Øvsthus A/S*

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

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

Med helsing



Gunhild Ormbostad Rong
saksbehandlar

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



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 90
5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
05/1807-10	UTV	RN	GBNR 89/33		03.07.2007

**BUSTADER - NYBYGG - GNR. 89 BNR. 48 - TVILDEMOEN -
BUSTADOMRÅDE 2 DELFELT C - GJELD 14 BUEININGAR SOM
SMÅHUS**

FERDIGATTEST

<i>Gjeld:</i>	<i>Annet småhus med 3 eller 4 boliger</i>
<i>Gnr/Bnr:</i>	<i>89/33</i>
<i>Byggestad:</i>	<i>Tvildemoen,</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Tvildemoen Boligutvikling A/S</i>
<i>ANSVKPR:</i>	<i>Arkitektbruket ANS</i>
<i>ANSVSØKER:</i>	<i>Arkitektbruket ANS</i>
<i>ANSVPRO:</i>	<i>Arkitektbruket ANS</i>
<i>ANSVUTF:</i>	<i>Johs. E. Øvsthus A/S</i>
<i>ANSVKUT:</i>	<i>Johs. E. Øvsthus A/S</i>
<i>ANSVKPR:</i>	<i>Johs. E. Øvsthus A/S</i>
<i>ANSVPRO:</i>	<i>Johs. E. Øvsthus A/S</i>

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

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

Med helsing,

Roy Nilsen
saksbehandlar

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

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9455			
	Telefaks: 5651 9651			

Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/89/48/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

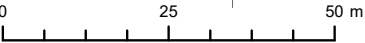
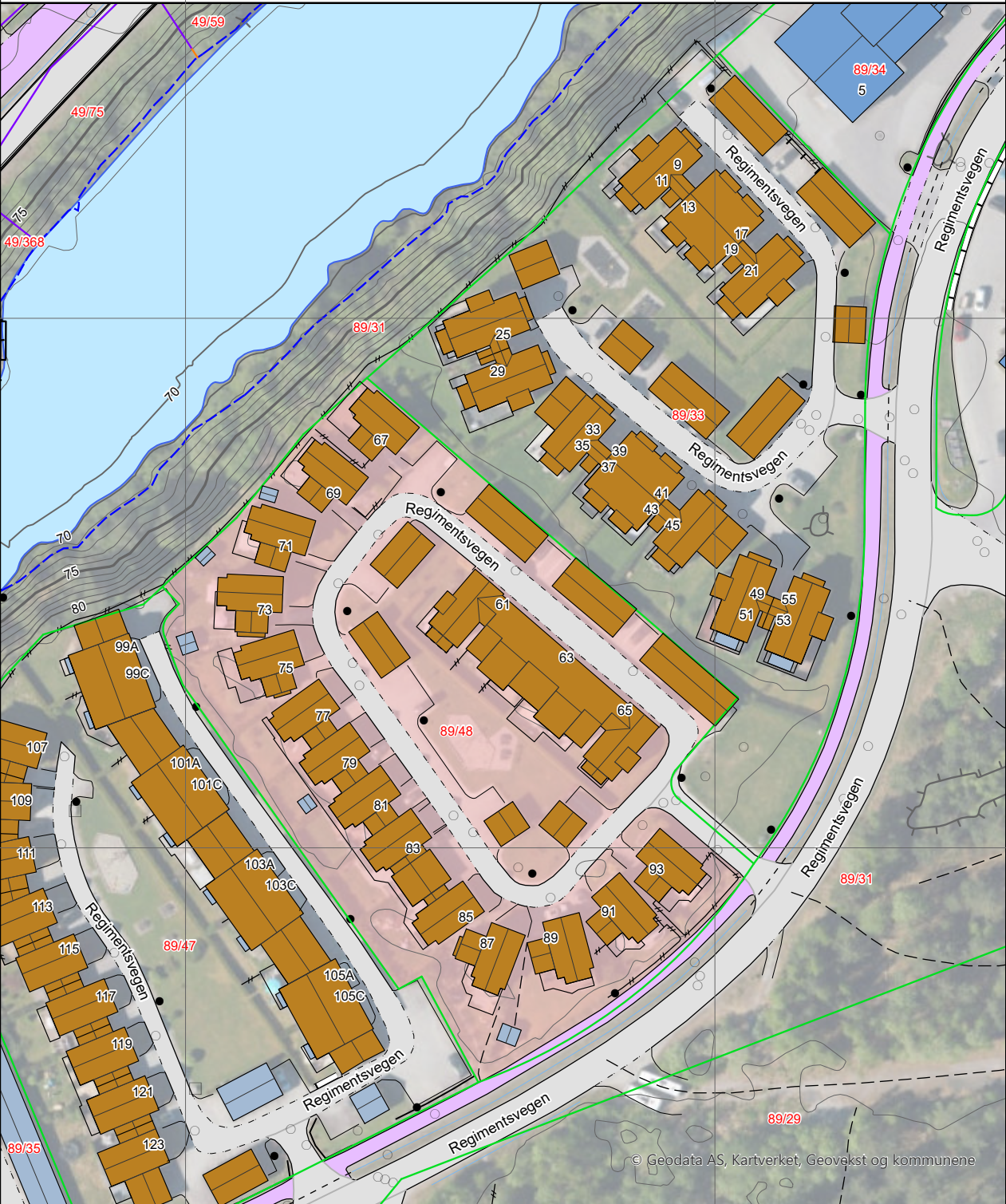
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 24.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Nabolagsprofil

Regimentsvegen 61 - Nabolaget Hagebyen/Tvildemoen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Båbrekko Linje 965	3 min 0.3 km
Gjerdåker stasjon Linje R40	3 min 1.9 km
Bergen Flesland	1 t 38 min

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	3 min 1.9 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	19 min 1.6 km
Voss gymnas 370 elever	17 min 1.5 km
Voss vidaregåande skule	3 min

Ladepunkt for el-bil

Voss Strandavegen	13 min
AMFI Voss	17 min

«Nærhet til alt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

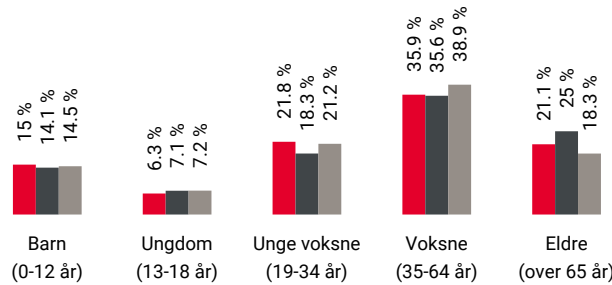
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Voss barnehage (1-6 år) 101 barn	4 min 0.3 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	7 min 0.6 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km
Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



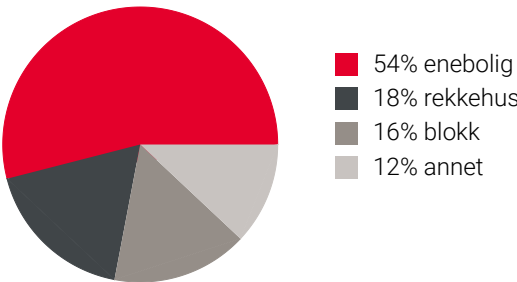
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	17 min 1.4 km
Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	17 min 1.4 km
Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	14 min
SKY Fitness Voss	14 min

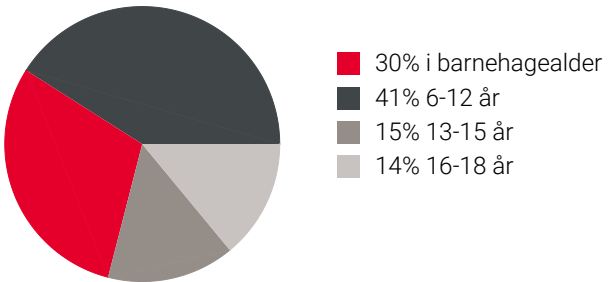
Boligmasse



Varer/Tjenester

Vangen	14 min
Apotek 1 Voss	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



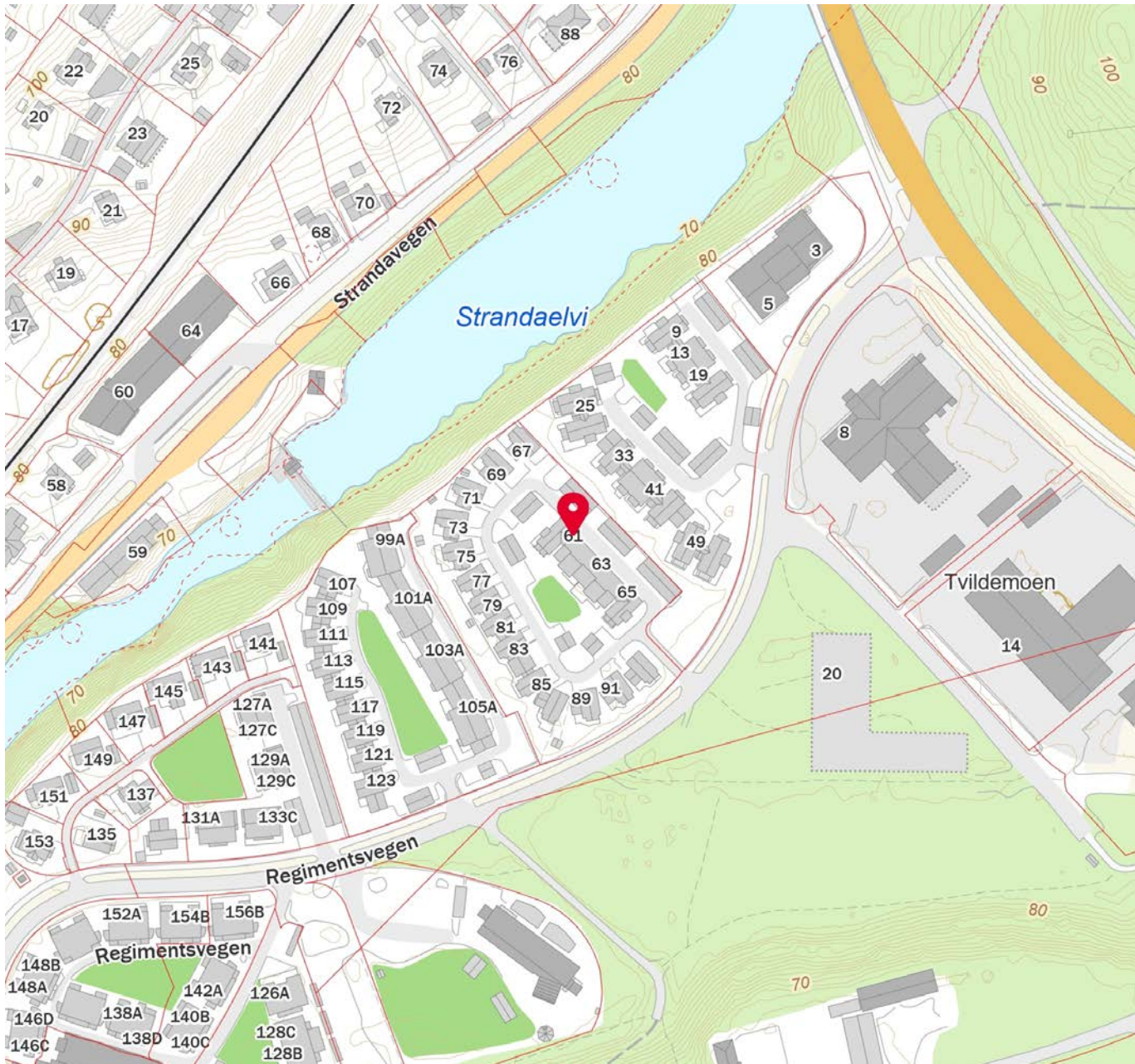
Familiesammensetning



0%	49%
Hagebyen/Tvildemoen	
Vossevangen	
Norge	

Sivilstand

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



FINN 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 2026

Notater



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Regimentsvegen 61
5705 VOSS

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Kristina Ringheim

Telefon: 986 03 164
E-post: kristina.ringheim@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre