

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder / Fagansvarlig /

Vegard Fjose

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 195 814,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 3 497 054,-
Felleskostn.: Kr 5 846,-
Selger: Simon Undal Misje
Gunhild Undal Misje

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 71/98 kvm
Tomtstr.: 5059 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 296
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1507240058

Flott 3-roms leilighet med god standard | Balkong og garasje plass | Gangavstand til sentrum | Ingen dokumentavgift.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum, flere store arbeidsplasser og mange fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Det er lagt nytt gulv i leiligheten og overflatene er pusset opp og malt i lekre fargevalg. Mellom stuen og kjøkkenet er det åpnet opp som gjør den sosiale sonen så mye bedre. I stuen har du god plass til å innrede med både sofagruppe og spisebord. Balkongen er en fin forlengelse av stuen og har plass til utemøbler og grill. Kjøkkenet er et lekkert IKEA kjøkken pusset opp i 21. Badet er pusset opp i 07 i tidligere eiers regi. Her er det dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Det er to soverom i leiligheten av god størrelse. Leiligheten disponerer to boder og en garasje.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	24
Om eiendommen	28
Nabolagsprofil	42
Tilstandsrapport	45
Energiattest	65
Forbrukerinformasjon	109
Budskjema	110



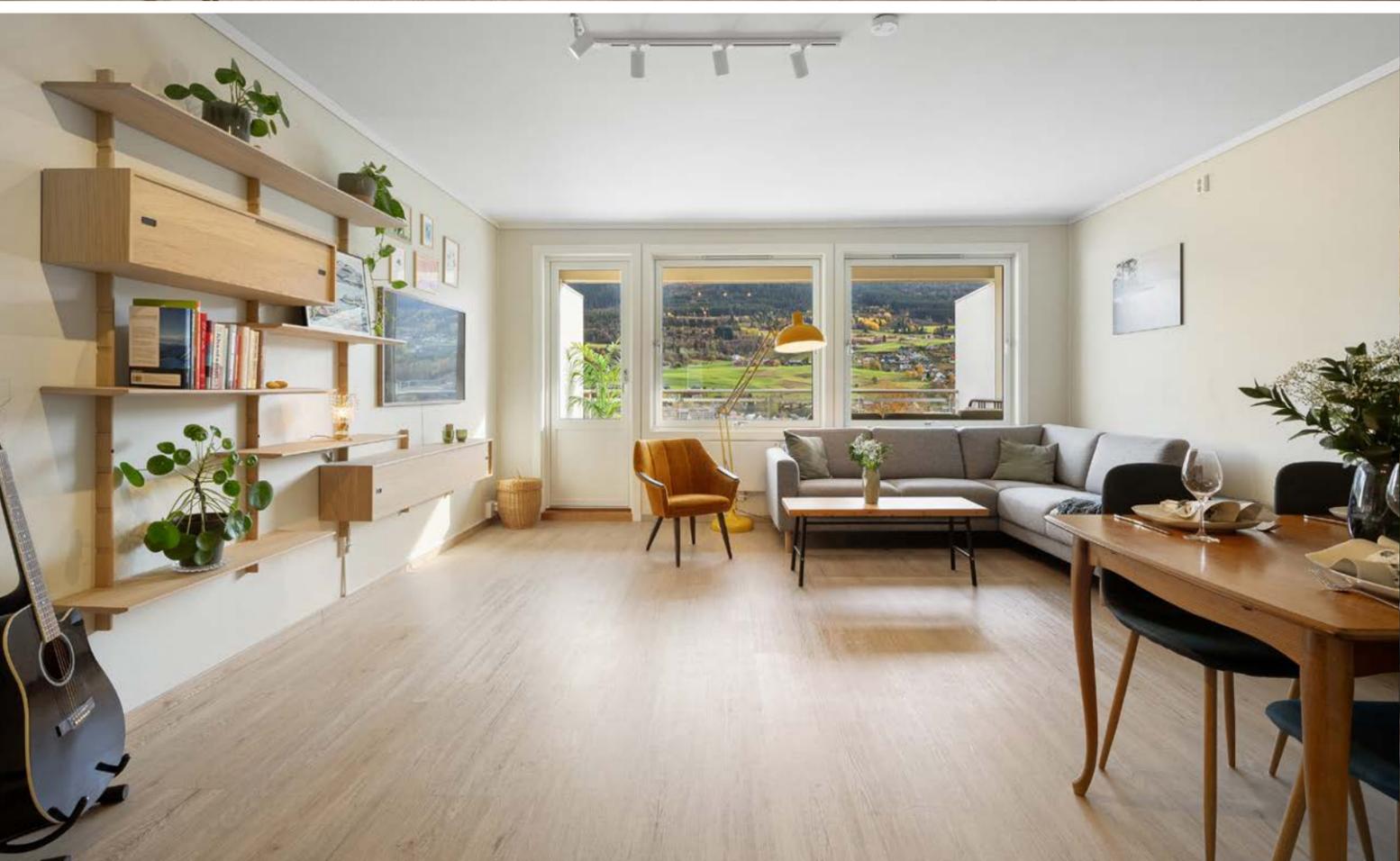
Velkommen inn! Romslig entré med plass til oppheng av yttertøy og sko.
Alle overflater i leiligheten som gulv og vegger ble pusset opp i 2021.





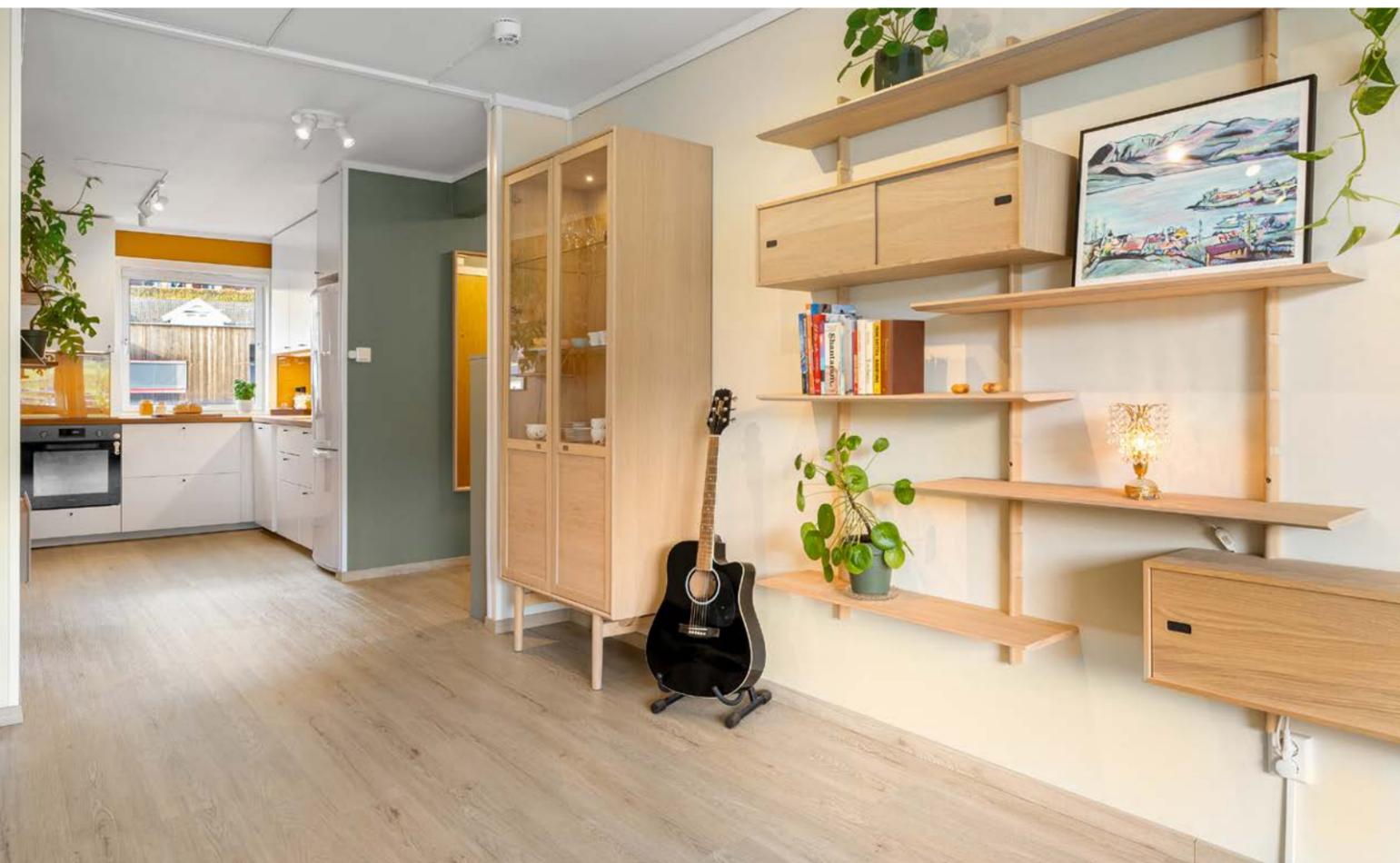
Kjøkkenet ble pusset opp i 2021 og er levert fra Ikea. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.







Stuen har gode innredningsmuligheter til flere soner.

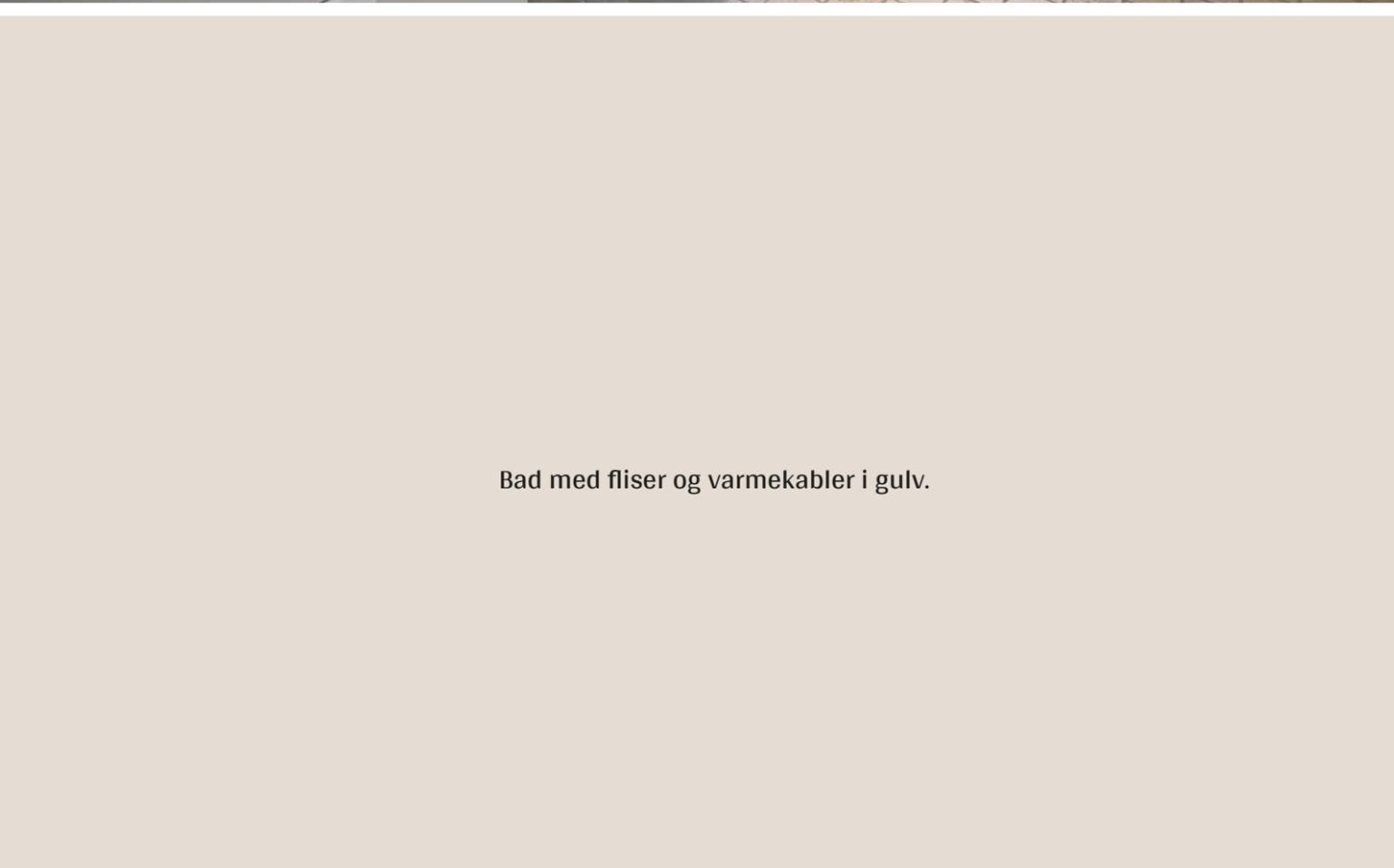


På balkongen er det nytt terrassedekke og balkong i 2020.

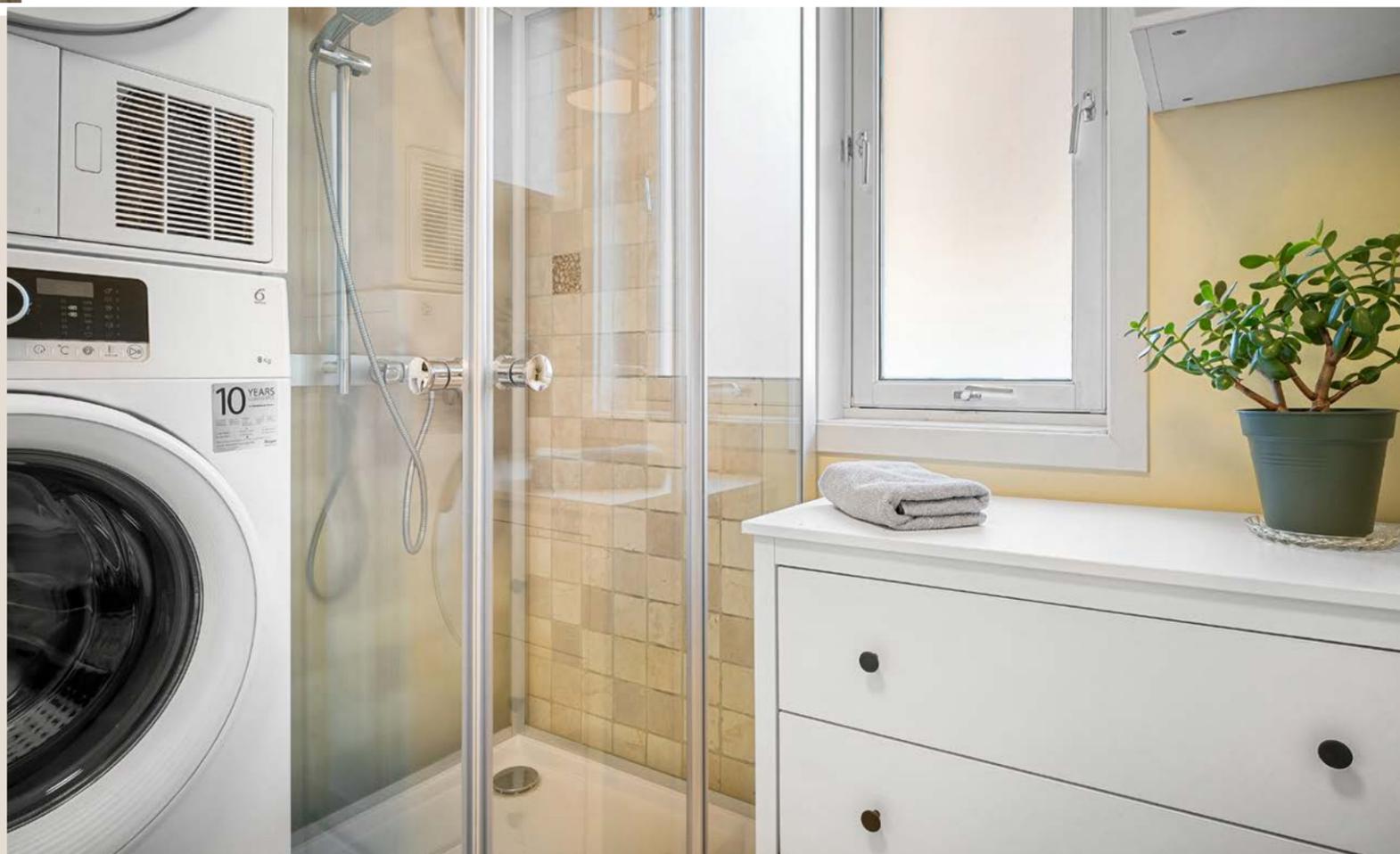




Badet er pusset opp i 2007 av tidligere eier.

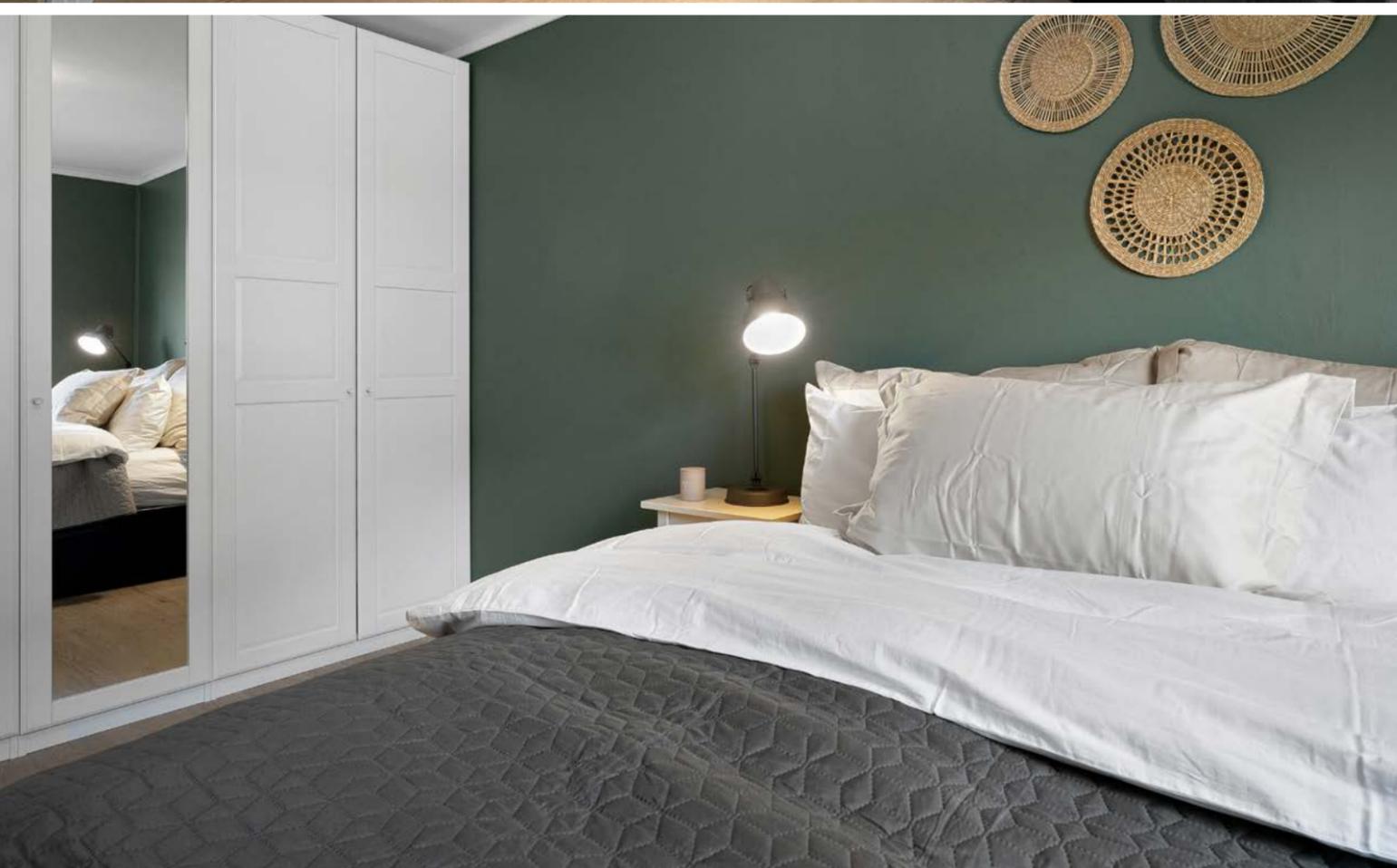


Bad med fliser og varmekabler i gulv.



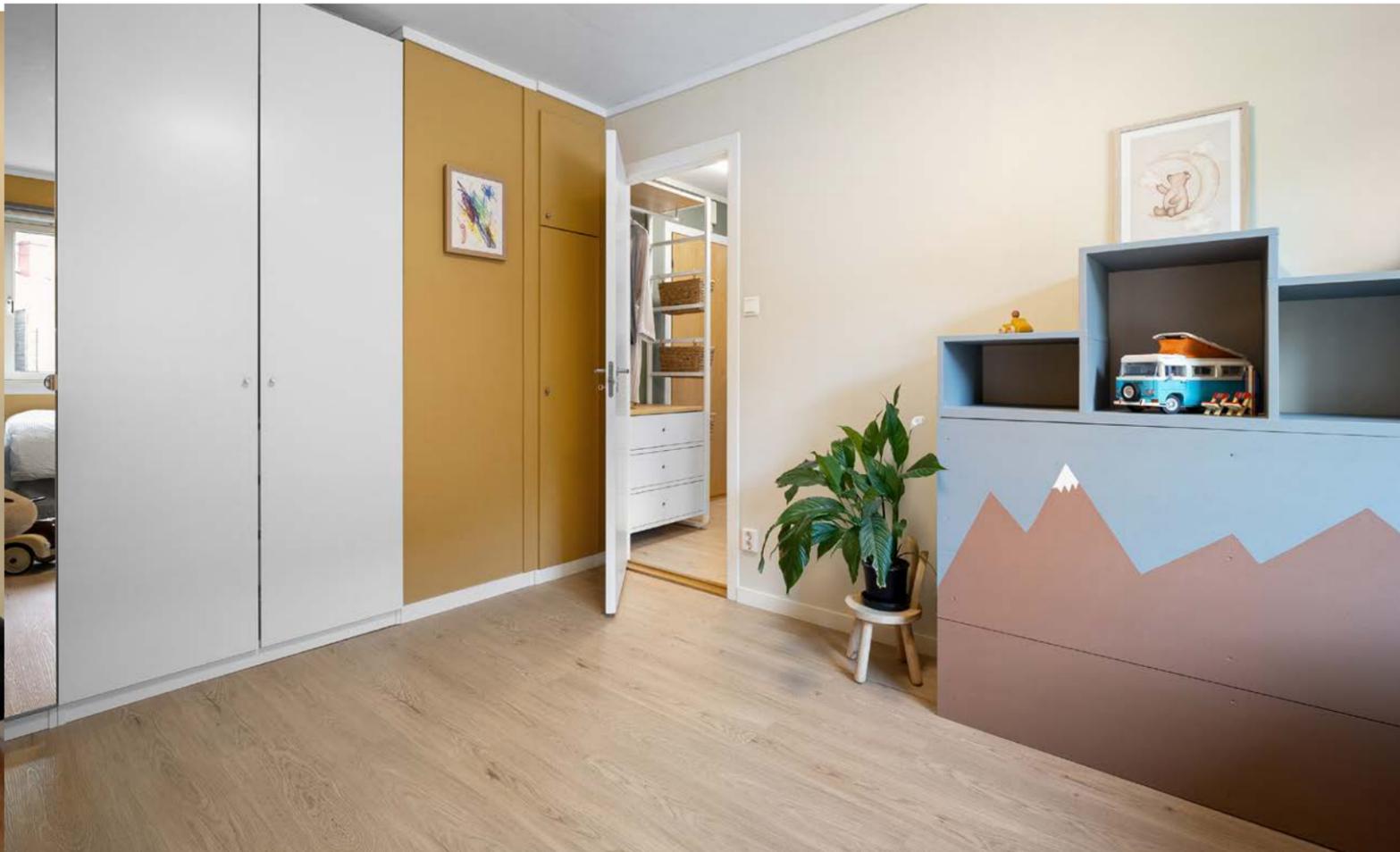


Romslig hovedsoverom.

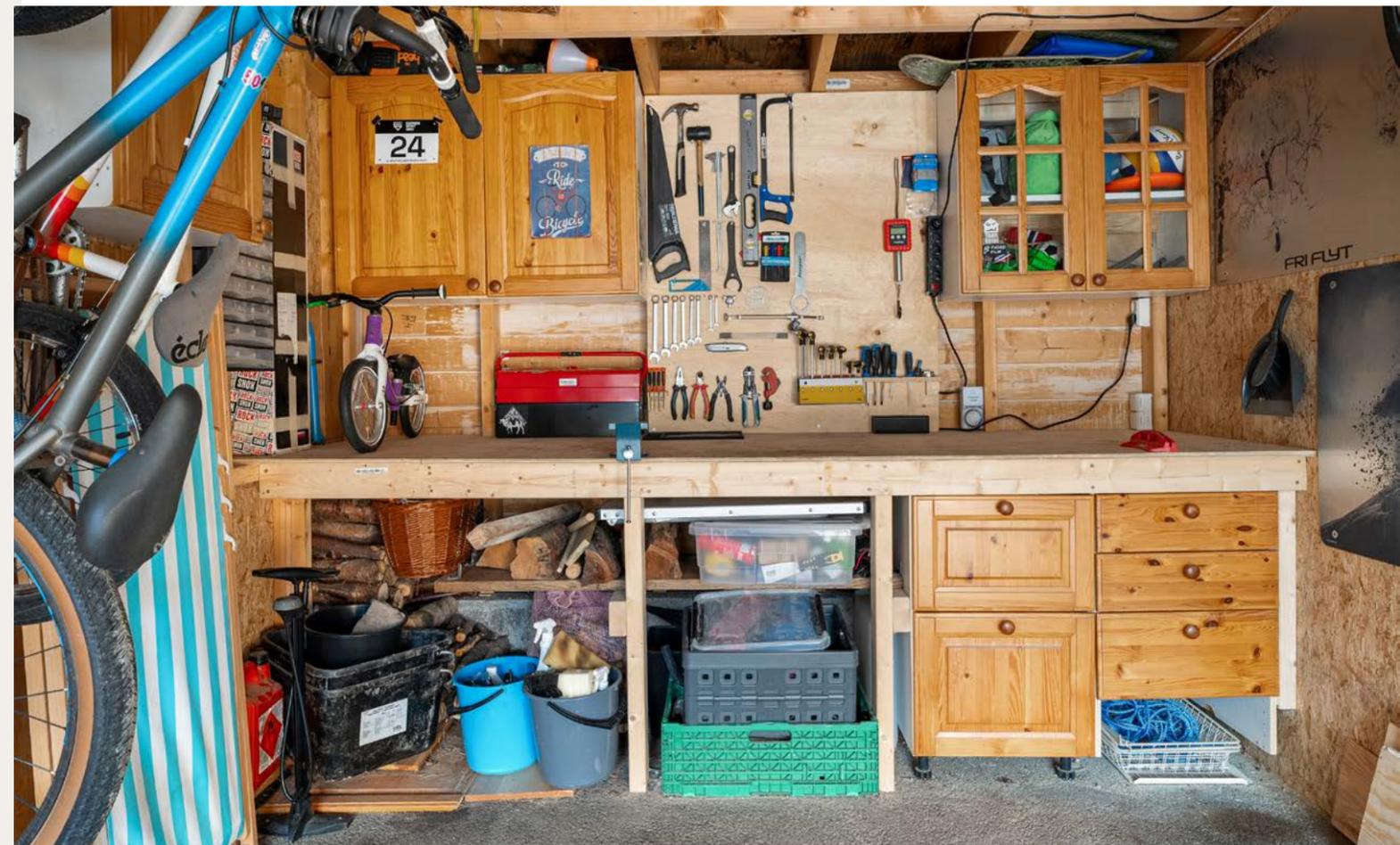




Soverom 2
Rommet kan enkelt innredes med stor seng
og ønsket garderobeløsning.



Garasje.





Det er to boder i byggets kjeller tilhørende leiligheten.





**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: 71 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 12 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² Bod 1 (4,5kvm), bod 2 (2,9kvm). Bodene er i kjeller.3. etasje

BRA-i: 71 m² Soverom (12kvm), soverom 2 (12,3kvm), stue (25kvm), gang (6,7kvm), kjøkken (6,9kvm), bad (5,3kvm).

TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 m² Vest-vendt balkong målt til ca. 12kvm der ca. 8kvm er overbygd.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Parkering i garasje: 2,88m x 6,44m. ca. 18,5 kvm. Ca. 2 meter innkjøringshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boder tilhører andelen/leiligheten. Takstmann vurderer uansett boder til BRA-e i arealoppsettet, da andelseier disponerer begge boder på befaringstidspunktet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at garasje tilhører andelen/leiligheten. Takstmann vurderer uansett garasje til BRA-e i arealoppsettet, da andelseier disponerer garasje på

befaringstidspunktet.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5059 m²

Tomtebeskrivelse

Uteområdet er opparbeidet med blomster, asfalt og grøntareal.

Kommunekart.com viser at eiendommen er på 5 059kvm. Vær oppmerksom på at dette arealet ikke tilhører boligen, men borettslaget.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig, men samtidig sentrumsnært borettslag Fra eiendommen har du gangavstand til sentrum, skole, barnehage og flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Til Vangen bruker du ca. 10 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. I Lekvemoen finner du Voss Bowling med flere bowlingbaner, ulike spill, lekeland, kafé og bar.

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". 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. Året rundt er Hangurstoppen restaurant åpen med god mat- og drikke. Vinterstid arrangeres det Afterski i helgene med god stemning. Sommerstid er det flere fine turstier på toppen.

Er du glad i tur- og rekreasjon har du flere fine turmuligheter. Fra eiendommen kan du gå en fin rundtur opp Rognsbakken, videre opp til Mølstertunet og ned igjen til Nedre Mølster. Har du lyst på litt større utfordringer kan du fra Mølster gå stien opp til Hangurstoppen hvor du blir belønnet med flott utsikt over Voss og omkringliggende fjell. En annen tur som også er fin både sommer og vinter er å gå ned til Prestegardsmoen. Her har du mange fine turstier i lett terreng som passer for alle. På varme sommerdager er det fint å ta seg en dukkert i Vangsvatnet. Ønsker du å ta deg en dukkert året rundt er det kort vei til det populære Vossabadet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommens boligmasse består i hovedsak av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Verdibbygg AS;

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunnmur og fundament i betong.

Konstruksjonen er oppført med betong i etasjeskille og delevegger innvendig.

Lett bindingsvirke av tre er nyttet som yttervegger mot sør. Bindingsverket er fylt med isolasjon med utvendig vindsperr før utlekting med trekledning. Vinduer av typen 2-lags isolerglass.

Takkonstruksjonen er flatt tak tekket med sveisemembran.

Aluminiumsrenner fører regnvann til terreng.

Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbyggingen av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra takstmannen sin beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Fjerne vegg inne på bad og tette att inn mot soverom. Lagt inn fliser på gulv og på dusjvegger. Antatt gjort mellom 2003-2006. Arbeid utført av: Lindstad bygg og Sigbjørn Vik og son.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gjort etter våtromsnorm.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tilpasse avløpsrør ifbm innstallering av oppvaskmaskin.

Arbeid utført av: Voss VVS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Observert ved to anledninger i 2022.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Nye lys installert på alle rom, samt nye brytere og dimmere på flere rom. Nettopp hatt elk kontroll på hele leiligheten og fått utbedret alle feil som vart funnet.

Arbeid utført av: Vangen Elektriske.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Gjennomført EI-kontroll september 2024. Utbedret alle avvik oppdaget på kontrollen.

Både kontroll og utbedring er gjennomført av Vangen elektriske.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Takteking og alle gjennomføringar i taket er fornya i 2018. Nye varmekablar i avløp frå tak. Gjort av Fløysand Tak AS Altan vart utvida og fekk nytt golv og rekkverk i 2020. Utført av Gjeraldstveit og Voss byggsenter.

Arbeid utført av: Fløysand Tak AS, Gjeraldstveit mekaniske, Voss byggsenter.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Årlig justering på 3% av felleskostnader ved nyttår.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, balkong, kjøkken, bad og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten to boder i byggets kjeller. 1.stk garasje plass.

Standard

Aktiv Voss har gleden av å presentere Sverresbakken 8. Leiligheten er del av et veletablert borettslag med sentrumsnær beliggenhet. Leiligheten er av nåværende eier pusset opp i 2021. Det er lagt nytt gulv av typen korkvinyl i gang, stue og kjøkken. Alle overflater i leiligheten er også pusset opp og malt i moderne og lekre fargevalg.

Leiligheten ligger i 3 etasje i blokken. Det første som møter deg er en romslig entré/ gang med god plass til oppheng av yttertøy og sko.

Videre inn i leiligheten kommer vi til stue og kjøkken i åpen løsning. Stuen har store vindusflater med rikelig naturlig lysinnslipp. Det er gode innredningsmuligheter og en kan med enkle grep dele inn stuen i flere soner. Fra stuen har du også

adkomst ut på en overbygd balkong som fungerer som en ypperlig forlengelse av stuen. Her får du plass til utemøbler og grill.

Kjøkkenet er et nytt IKEA kjøkken montert i 2021. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap i nisje. Mellom over og underskap er det glassplater for enklere rengjøring av kjøkkenet.

Badet har fliser i gulv med elektriske varmekabler. Det er fliser i dusjsone og ellers gips i vegg på badet. Det er opplyst at badet ble renoveret i 2007 i tidligere hjemmelshavers eie. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett, servant med servant møbel og opplegg for vaskemaskin.

Det er to soverom i leiligheten på henholdsvis 12 og 12,3 kvm. Begge rommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Andelen disponerer to boder i byggets kjeller som til sammen gir god lagringsplass.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.2 Bad Overfalte gulv

Gulv er vurdert til TG2 grunnet bom i fliser og manglende fallforhold på gulv.

Bom i fliser vil si at det er hulrom under flis som gjør at flisen kan slå sprekker og i ytterste konsekvens kan flisen skade underliggende membran.

Fall på gulv er ikke ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje samt rust og avvik i sluk.

Bygningsmateriale som smøremembran vil over tid svekkes og bli porøs. Sprekker i tettesjikt gjør at det blir vurdert utett og lekkasjer kan forekomme.

Ukjent oppbygging av vegger med gips.

Sluk har membran under klemring, men det er registrert luftbobler under membran, som gjør at den er utsatt for rift og sprekker.

Det er observert en del rust i sluk. Trolig er sluken fra byggeår med ny membran i 2007.

2.1 Kjøkken:

Kjøkkenet er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglende automatisk lekkasjestopp.

Fra 2010 var det krav om å installere automatisk lekkasjestopp i rom med utstyr tilkoblet vanninnstallasjon og som ikke har sluk i gulv. Kravet gjelder nybygg og ved rehabilitering.

Kjøkkenet er fra 2021, og det er gjort endring på avløp/vanntilførsel ifbm. oppvaskmaskin, ref. egenerklærings skjema.

Dette utløste krav om montering av automatisk lekkasjestopp med sensor under oppvaskmaskin. Ved eventuell lekkasje skal automatisk lekkasjestopp stenge for vanntilførselen og redusere skadeomfanget.

6.1 Wc og innvendige vann- og avløpsrør:

TG2 grunnet alder på vann- og avløpsrør. Konsekvens kan være korrosjon og sprekker i rør som gir lekkasjer.

6.2 Varmtvannsbereider:

TG2 grunnet alder og manglende lekkasjesikring på

vvb.
Konsekvens av alder på VVB kan være lekkasje i pakkboks ol.
Ved en eventuell lekkasje vil lekkasjevann renne ut på gulv og forårsake vannskader på kjøkken og underliggende konstruksjon.

6.3 Ventilasjon:

Ventilasjon er vurdert til TG2 grunnet lite tilførsel av luft inn i leiligheten.
Spalteventiler i vinduer for tilførsel av luft til rom.
Noe begrenset tilførsel av luft, og ventiler stenges.
På utvendig fasade ved balkong er det registrert rist for friskluftventil. Innvendig er ikke friskluftventil registrert.
Trolig er friskluftventil tettet. Dette kan gjøre at tilførsel av luft til rom ikke er tilstrekkelig og kan skape undertrykk i leiligheten, som igjen gjør at ventilasjonsanlegg ikke fungerer optimalt.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3 i takstmannens tilstandsrapport.

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.

Selger har utarbeidet en liste over innbo og løsøre som ikke følger med eiendommen, og den er som følger:
Kjøkken:

To trehyller på veggen mot soverom.
Stue:
Veggreol med hyller rundt TV.
Hylleseksjon over spisebord.
Gang:
Skoskap.
Speil.
Boder og garasje:
Fester til sykkel.
Fryser.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Ny korkvinyl på gulv i 2021 (soverom, gang, stue og kjøkken).
Nytt IKEA kjøkken i 2021.
Alle vegg- og takoverflater malt i 2021.
Vegg i stuen mot nabo er etterisolert med 5cm i 2021.
Bad er renoverert i 2007 (opplyst av tidligere eier/tilstandsrapport).

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Tilhørende denne leiligheten er det fast garasjeplass i rekke. I tillegg er det plass til en bil fremfor garasje. Gjesteparkering på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003233156

Radonmåling

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

Diverse

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.

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad.

Ellers elektrisk oppvarming som panelovner o.l.

Info strømforbruk

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengden energi som boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt: 7.757 kWh pr.år.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 733 928

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 788 925

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Altinn.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer Måleravgift, tv og internett, dugnad, garasjeleie og felleskostnader. Se resultatregnskapet i salgsoppgaven for ytterligere beskrivelse av driftskostnader.

Opplysning fra eier:

Årlig justering på 3% av felleskostnader ved nyttår.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5846

Andel Fellesgjeld

Kr 195 814

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

30.09.2024

Kommentar fellesgjeld

Utviding og rehabilitering av altaner og terrasser. På generalforsamling 12.05.2020 ble det vedtatt at borettslaget kan ta opp lån på inntil kr 6,8 millioner i DNB med nedbetalingstid på 30 år. Lånet utgjør en refinansiering av lagets tidligere lån i DNB og skal finansiere vedlikehold og utbygging av altaner. Generalforsamlingen samtykket i pantsetting av eiendommen i sammenheng med låneopptaket. Lånet er utbetalt til borettslaget i sin helhet den 05.06.2020.

Andel fellesformue

Kr 84 888

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rogne Borettslag

Organisasjonsnummer

954085309

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Rogne burettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Voss Kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Dnb Bank ASA.

Lånenr: 12139976191.

Lånebeskrivelse: DNB, Rehabilitering altaner.

Lånetype: Annuitetslån.

Rentesats: 5,85%

Andel av saldo: 195 814,17.

Innfrielsesdato: 30.06.2050.

Total gjeld for Rogne Borettslag pr. 30.09.2024: 6 238 933,06.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

boligbyggelaget forkjøpsrett. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskap 2023:

Sum driftsinntekter kr: 2.252.255,-.

Sum driftskostnader kr: 1.725.179,-.

Driftsresultat kr: 527.076,-.

Sum finansinntekter kr: 78.910,-.

Sum finanskostnader kr: 308.266,-.

Resultat finansposter kr: -229.355,-.

Resultat kr: 297.720,-.

Borettslaget har i følge regnskapet for 2023 kr. 2.433.542,- inntående i bank.

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

Styregodkjennelse

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

kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er vedtatt forbud mot dyrehold, men styret kan 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 (i henhold til vedtektene).

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

- opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
 - Vedlikehold av de samme anlegg.
 - Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.
- Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 296 i Voss kommune. Andelsnr. 13 i Rogne Borettslag med orgnr. 954085309

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/49/296:

20.12.1969 - Dokumentnr: 2033 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:49 Bnr:268

18.06.2004 - Dokumentnr: 1256 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4621 Gnr:49 Bnr:392

18.06.2004 - Dokumentnr: 1257 - Grensejustering Reg på off. veggrunn
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1024452 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:49 Bnr:296

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Fasadeendring Rogne burettslag datert 09.11.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.11.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er koblet opp mot offentlig vann og avløp.

Det er offentlig og privat veg til eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplankartet regulert til - Område for boliger med tilhørende anlegg - Blokkboliger.

Kommuneplaner

Id 12352019004

Navn Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delarealer Delareal 15 kvm

KPHensynsonenavn Om910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 4 851 kvm

KPHensynsonenavn OM310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 9 kvm

KPHensynsonenavnOM220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 4 936 kvm

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 123 kvm

Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,

Nåværende

Delareal 5 059 kvm

BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Id 2022001

Navn Detaljreguleringsplan for Lundarvegen 21

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 20.06.2023

Delarealer Delareal 21 kvm

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Felt navn o_SVG11

Delareal 6 kvm

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Felt navn o_SVG10

Delareal 5 kvm

RPHensynsonenavnH140_8

RPSikring Frisikt

Delareal 11 kvm

RPHensynsonenavnH140_9

RPSikring Frisikt

Delareal 38 kvm

Formål Parkering

Felt navn f_SPA3

Delareal 77 kvm

Formål Kjøreveg

Felt navn o_SKV1

Id 123585011

Navn Rogne
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.09.1991
Delarealer Delareal 4 593 kvm
Formål Blokkbebyggelse
Delareal 249 kvm
Formål Kjørevei
Delareal 18 kvm
Formål Boliger
Delareal 42 kvm
Formål Gang-/sykkelvei

Id 123599004
Navn Gangveg Utsikten - Bjørkeli
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.03.2000
Delarealer Delareal 15 kvm
Formål Gang-/sykkelvei

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
3 300 000 (Prisantydning)

195 814 (Andel av fellesgjeld)

3 495 814 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

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

3 497 054 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 504 254 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 507 054 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
4 000 Opplysninger fra forretningsfører
2 000 overtakelse
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 125 190

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på dekning av markedspakke, kommunal informasjon og visninger..

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Voss AS, Skulegata 2
5700 Voss
Tlf: 481 95 495

Salgsoppgavedato

16.10.2024

Nabolagsprofil

Sverresbakken 8 - Nabolaget Rogne/Mølster/Ullestad - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lundhaugen Linje 950, 964, 965	2 min	0.2 km
Voss stasjon Linje F4, R40	19 min	1.4 km
Bergen Flesland	1 t 44 min	

Skoler

Vangen skule (1-7 kl.) 249 elever, 16 klasser	16 min	1.2 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 541 elever, 38 klasser	14 min	1 km
Voss gymnas 370 elever	19 min	1.4 km
Voss vidaregåande skule	5 min	

Ladepunkt for el-bil

Voss Tinghusplassen	13 min
Voss Strandavegen	16 min

«Hyggelige sentrumsnært.»

naboer,



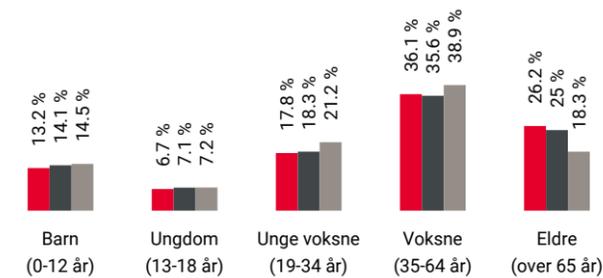
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rogne/Mølster/Ullestad	1 268	676
Vossevangen	7 493	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Klausabakken barnehage (1-5 år)	127 barn	3 min	0.2 km
Rogne barnehage (1-5 år)	18 barn	7 min	0.5 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år)	29 barn	23 min	1.6 km

Dagligvare

Kiwi Vangen	12 min
Nærbutikken Vangsgata Dyrdal Mat	12 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

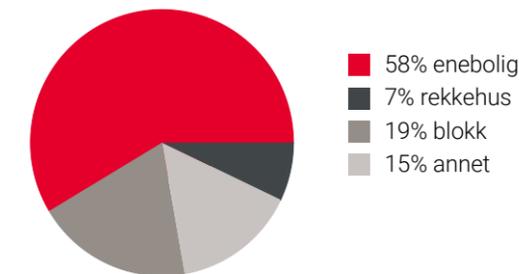
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	3 min	0.2 km
Rogne vid.skule Aktivitetshall	6 min	0.4 km
MOVA Vangsgata	11 min	
SKY Fitness Voss	16 min	

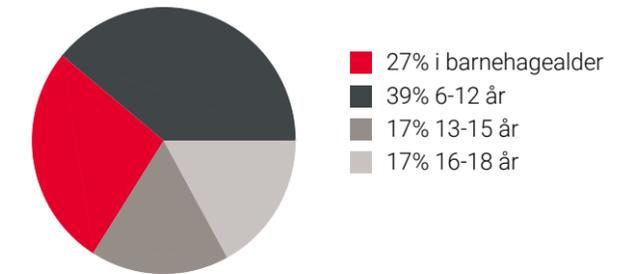
Boligmasse



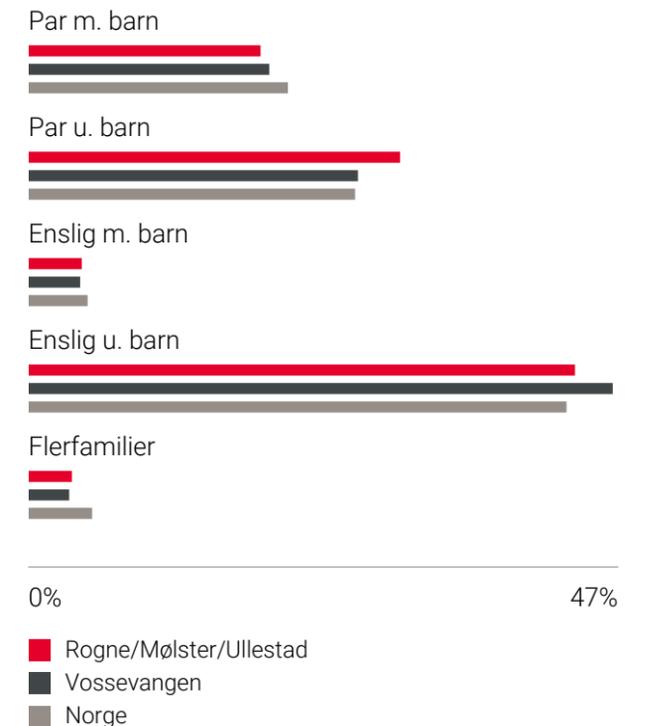
Varer/Tjenester

Vangen - Voss handelssentrum	14 min
Vitusapotek Vossevangen	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

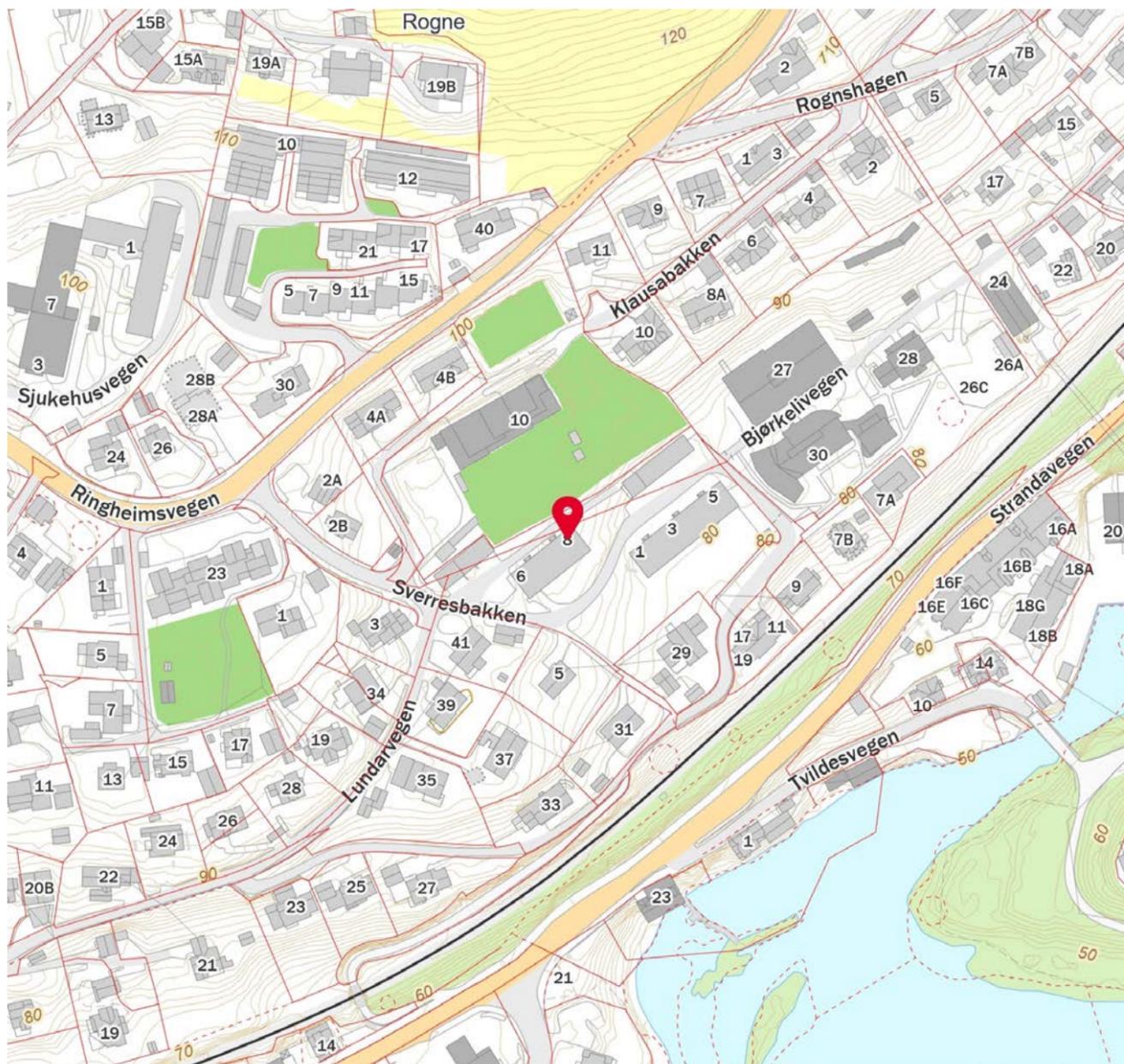
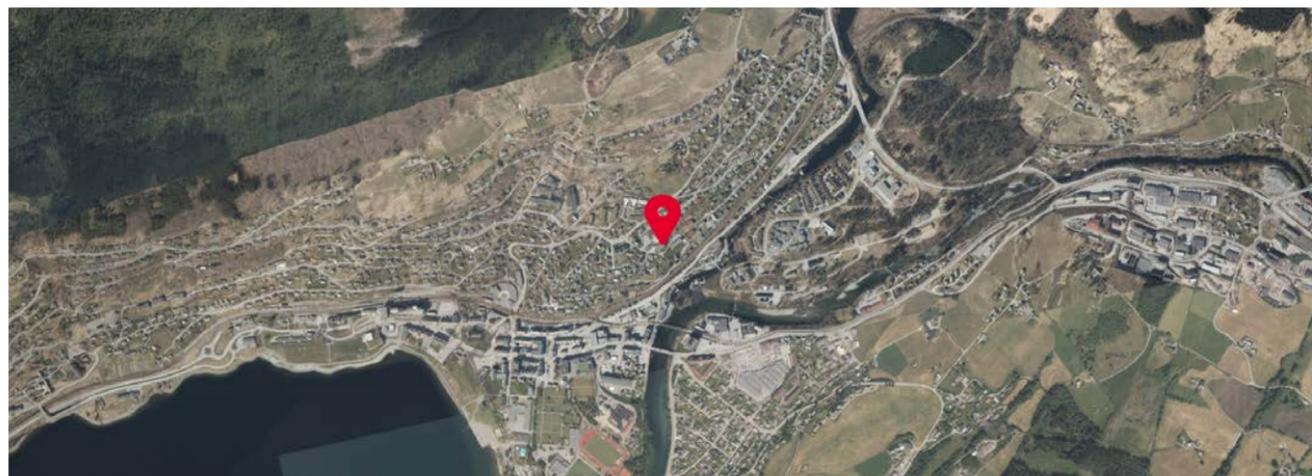


Familiesammensetning

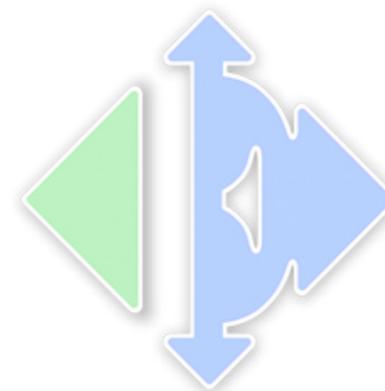


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Leilegheit i burettslag (i blokk)
Sverresbakken 8
5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

- 0 **TG 0** Ingen avvik
- 4 **TG 1** Ingen vesentlige avvik
- 6 **TG 2** Vesentlige avvik
- 0 **TG 3** Store eller alvorlige avvik
- 0 **TG iu** Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Håvard Kvarme Ure
Dato: 14/10/2024

Hadlingen 25
Voss 5706
41506615
haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG AS
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyse 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 Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:49, Bnr: 296
Hjemmelshaver:	Simon Undal Misje og Gunhild Undal Misje
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	13
Byggeår:	1970 (opplyst i tidl. tilstandsrapport)
Tomt:	5 059 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Gunhild Undal Misje
Befaringsdato:	07.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg veg til tomte

OM TOMTEN:

Kommunekart.com syner at egedomen er på 5 059 kvm. Ver merksam på at dette arealet ikkje tilhøyrer bustaden, men burettslaget.

Egedomen har god tilkomst via asfaltert veg. Garasje og parkeringsplass på tunet. Uteområdet er opparbeida med blomar, asfalt og grøntareal. Gangavstand til offentlig transport, leikeplass og Voss sentrum med nødvendige fasilitetar.

- Propclouid syner at egedomen er plassert i gul sone (Moderat til lav fare) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i leiligheita vert anbefalt.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende egedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på egedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur og fundament i betong.

Konstruksjonen er oppført med i betong i etasjeskille og deleveggar innvendig.

Lett bindingsvirke av tre er nytta som yttervegg mot sør. Bindingsverket er fylt med isolasjon med utvendig vindsperr før utlekting me trekledning.

Vindauger av typen 2-lags isolerglass.

Takkonstruksjonen er flatt tak tekka med sveisemembran.

Aluminiumsrenner fører regnvatn til terreng.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell synfaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Nokre av bygningsdelane har ein alder som tilseier at dei bør haldast under tilsyn.

Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklime, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgradering må påreknast.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder.

Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringdagen har ulik alvorlegheitsgrad.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerkta med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabel på bad

- Elles elektrisk oppvarming (panelomnar ol.)

PARKERING:

Andelseigar disponerer parkering i garasje.

Det er ikkje el-billadar på parkeringa, men rekvirent opplyser at det er på gang.

Gjesteparkering på sørvest-sida av bygget.

PREMISSER:

- Bustaden er andelseilegheit i burettslag. Bygningsdelar som er burettslaget sitt ansvar er ikkje kontrollert utover ein enkel visuell kontroll og enkelt beskrive i denne rapporten. Det er nødvendigvis ikkje satt tilstandsgrad på bygningsdelen. anbefalar å utføre ein tilstandsrapport/vedlikehaldsplan for heile blokka, i regi av burettslaget, for å kartlegge eventuelle oppgraderingar og vedlikehald i framtida. Ved ein eventuell oppgradering av bygningsdelar som burettslaget har ansvar for, kan det verta endringar mtp. fellesutgifter.

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt.

Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudd befarar av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10.

Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt egenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

- Spørjeskjema utfylt av rekvirent.

- Eingerklæring utfylt av selgar.

- Meklerpakke frå eigedomsmeklar.

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

Tak: Malt betong.

Veggar: Slette overflater i form av malt gips, betong og walls to paint.

Golv: Korkvinyl

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyser:

- Ny korkvinyl på golv i 2021. (soverom, gang, stova og kjøkken)

- Nytt IKEA kjøkken i 2021.

- Alle vegg- og takoverflater malt i 2021.

- Vegg i stova mot nabo er etteisolert med 5cm i 2021.

- Bad er renovert i 2007. (Opplyst av tidlegare eigar/tilstandsrapport)

FELLESKOSTNADER:

Opplyst frå eigedomsmeklar:

Måleravgift - 180kr

TV og Internett - 539kr

Dugnad - 230kr

Felleskostnader - 4 867kr

Garasjeleie - 30kr

Sum felleskostnader: 5 846,00

Opplyst av eigar:

Årleg justering på 3% av felleskostnader ved nyttår 2024/2025.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3. etasje	71	8		12	71	
SUM BYGNING	71	8		12	71	
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		19				
SUM BYGNING	19	19				
SUM BRA	19					

BRA-i:

3. etasje:
 Soverom - 12kvm med 2,44m takhøgd.
 Soverom - 12,3kvm med 2,44m takhøgd. (12,7kvm inkludert sjakt for bos)
 Stova - 25kvm med 2,44m takhøgd.
 Gang - 6,7kvm med 2,44m takhøgd.
 Kjøkken - 6,9kvm med 2,44m takhøgd.
 Bad - 5,3kvm med 2,44m takhøgd.

BRA-e:

Kjellar:
 Bod 1 - 4,5kvm
 Bod 2 - 2,9kvm.

Garasje - 18,4kvm

MERKNADER OM AREAL:

TBA:
 - Balkong mot vest er målt til ca. 12kvm der ca. 8kvm er overbygd.

- Leilegheita disponerar 2 boder i kjellaretasje:
 Bod 1 - 4,5kvm.
 Bod 2 - 2,9kvm.
 Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at boder tilhøyrrer andelen/leilegheita.
 Underteikna vurderar uansett boder til BRA-e i arealoppsettet, då andelseigar disponerar begge boder på synfaringstidspunktet.

- Parkering i garasje: 2,88m x 6,44m. ca. 18,5kvm. Ca. 2 meter innkøyringshøgd.
 Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at garasje tilhøyrrer andelen/leilegheita.
 Underteikna vurderar uansett garasje til BRA-e i arealoppsettet, då andelseigar disponerar garasje på synfaringstidspunktet.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.
 Det er bruken av rommene på synfaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerrande for om rommene er primære eller sekundære rom.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**VEDLIKEHALDSPLIKT:**

Forklart i enkle trekk har andelseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrrer andelen i burettslaget, samt vindauger og dører. Burettslaget har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærnde konstruksjonar. Andelseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel. Les vedtektene i burettslaget for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt andelseigar. Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under burettslaget sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**UTVENDIG:**

- Utvendige bygningsdeler, forutan balkong og vindauger, er ikkje kontrollert på synfaringsdagen. Burettslaget har ansvar for vedlikehald av utvendige bygningsdeler, derav er ikkje grunnforhold, drenering, utvendige veggjar ol. vurdert i denne rapporten.

INNVENDIG

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.
 - Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Simon Undal Misje (Eigar)
 Håvard Kvarme Ure (Taktstmann)

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

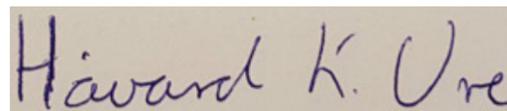
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

14/10/2024



Håvard Kvarme Ure

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt betong i tak og fliser/gips på vegg.

Overflater er som forventa ift. alder.

Det er registrert normal slitasje og elde på overflater.

Ang. overflater/tettesjikt, sjå punkt 1.1.3 for utgreiing.

2 ventilar for avtrekk til felles ventilasjon.

Underteikna er ikkje kjent med kvifor det er 2 stk. avtrekksventilar.

Spalte under dørbled for tilførsel av luft til rom.

Det er ikkje registrert avvik på ventilasjonen på synfaringsdagen.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Det er registrert bom i ei flis ved dør. Elles er det registrert teikn til bom i fliser i dusjsone.

Bom i fliser vil sei at det er hulrom under flisa som gjer at flisa kan slå sprekker og i ytterste konsekvens kan flisa skade underliggende membran.

Eit bad kan fungera med bom i fliser, men det må opplystast om og eventuell ny eigar må vera observant og utføre tiltak ved behov.

Det er ikkje tilfredsstillande fall på golv. Fall er målt etter reglar på oppføringstidspunktet. (TEK97)

Ujamnt fall i dusjsone, men det er målt til å vera mellom 1:50 - 1:100 fall.

Etter krava i TEK97 skal våtrom ha fall på golv mot sluk 80 cm ut fra sluket.

Krav til 1:50 fall over denne lengden som betyr 16mm fall, 80 cm ut fra sluk i alle retninger.

Resterande del av golv i våtrommet kan vera flatt. Motfall på golv, utenfor dusj, akseptert ikkje.

Elles framstår overflate golv i den stand ein kan forventa med alder tatt i betraktning.

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

Membranen er fra 2007

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Fliser med underliggende membran og gipsplater med ukjent tetting, fungerer som tettesjikt på aktuelt bad.

Tettesjikt er 17 år gammalt og det må takast omsyn til. Utgifter ifbm. oppgradering av bad må reknast med. Bygningsmaterieil som smøremembran vil over tid svekkast og verta porøst. Sprekker i tettesjikt gjer at det vert utett og lekkasjar kan førekoma.

Utdrag frå TEK97:

"Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer."

Gips er i utgangspunktet ikkje fuktbestandig overflatemateriel. Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på utføringa. Ein må derav obs på gips som vert eksponert for vatn eller kondens.

Membran er observert ned og under klemring i sluk.

Sluk har ein del rust og er truleg ikkje oppgradert i samband med renovering av bad i 2007.

I sluk er det registrert luftbobler under membran. Dette gjer at membranen er noko meir utsatt for skader og rift.

Membran under fliser elles, er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar. Det vert aldri gjort i denne type rapport.

Dokumentasjon ved renovering av bad i 2007 er ikkje framlagt.

Det er ikkje fysisk mogleg med hullboring, grunna veggar og etasjeskille på bad er oppført i betong.

Av samme grunn er ikkje fuktmåling gjennomført.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1970

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnreiing frå 2021

Slette frontar på over- og underskap. Kvit farge.

Laminat benkeplate.

Glassplate på vegg over benk.

I hovudsak integrerte kvitevarer med frittstående kjøleskap. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.

Ventilator over komfyr. Avtrekk direkte til friluft.

Enkel vask med eit-greps blandebatteri.

Det er kontrollert med fuktmålar på golv i områder som er utsatt for fukt. (Ved vask, oppvaskmaskin, varmtvannsberedar og kjøleskap) det var ingen forhøga verdi på fuktmålaren på synfaringsdagen.

Kjøkken framstår i god stand på synfaringsdagen.

Merknader: Kjøkken er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande automatisk lekkasjestopp.

Frå 2010 var krav om å installera automatisk lekkasjestopp i rom med utstyr tilkopla vanninstallasjon og som ikkje har sluk i golv Kravet gjeld nybygg og ved rehabilitering.

Kjøkken er frå 2021, og det er gjort endring på avløp ifbm. oppvaskmaskin ref. eigenklæringskjema.

Dette utløyste krav om montering av automatisk lekkasjestopp med sensor under oppvaskmaskin.

Ved eventuell lekkasje skal automatisk lekkasjestopp stenge for vanntilførselen og redusera skadeomfanget.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Normal elde og bruksslitasje er registrert.

Ver merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol, samt skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/missfarge/riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

Veggar og tak er overflatebehandla i 2021.

Ny korkvinyl på golv i 2021. (Stova, soverom, gang og kjøkken)

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauger i fastkarm og to-vegs opning (innadslåande).

Vindaugene har 2-lags isolerglass og ventil i karm.

Opplyst i tidlegare tilstandsrapport at vindauger er frå 1991.

Vindauger framstår i den stand ein kan forventa med bakgrunn i alder.

Vindauger er enkelt funksjonstesta. Nokre av vindaugene tar noko i karm ved åpning og lukking.

Elles er det ikkje registrert punkterte vindauger ol. Gjer merksam på at punkterte vindauger kan vera vanskeleg å sjå, så det kan ikkje utelukkast heilt.

Utskifting av vindauger ligg under burettslaget sin vedlikehaldsplik.

Ytterdør:

Formpressa isolert dør.

Ytterdør og karm er merka med brannklassifisering B-30 og lydisolering 40dB.

Terrassedør med 2-lags isolerglas.

Dørene er overbygd med tak og er difor godt rusta mot ytre påkjenningar.

Merknader: Vindauger har nådd ein alder der ein bør vera obs. på generell elde og slitasje i form av punktering og liknande.

Vindauger frå 1991 har ikkje same isolasjonsverdi som dagens vindauger.

Utskifting av vindauger mtp. betre isolasjonsevne og vindtetting er anbefalt.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Balkong mot vest på ca. 12kvm. der ca. 8kvm er overbygd.

Bærande konstruksjon på balkong er oppført i betong. Terrassebord i kompositt som dekke. Nytt terrassedekke og rekkverk i 2020. Konstruksjonen er delvis skjult som gjer begrensa kontroll av konstruksjonen.

Det er ikkje registrert noko unormalt på synfaringsdagen.

Tettesjikt er ikkje mogleg å kontrollera, då det er lukka under terrassebord.

Det er ikkje mogleg å kontrollera om det er montert beslag frå terrassebord mot balkongdør.

Gjer merksam på at andelseigar har ansvar for vedlikehald av terrasse og tettesjikt.

Generelt framstår balkong i god stand.

Merknader:

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1970

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Opprinneleg vatn- avløpsrør. Det består av kopar som vannrør og plast/støypejern som avløpsrør.

Det er synlege rør som er kontrollert og skjulte rør er vurdert mtp. alder og materiale.

Vassrøyrene har overstige forventade levealder. Det var ikkje registrert teikn til lekkasje på synfaringsdagen, men lekkasje i framtida kan ikkje utelukkast.

Stoppekran er ikkje lokalisert og funksjonstesta. Truleg felles stoppekran i bod i kjellar.

Avløpsrør i plast/støypejern.

Sluk på bad i støypejern. Det er registrert noko rust i sluk.

Forutan vannlåsar under vask på bad og kjøkken er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg.

Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko avvik.

På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

OSO varmtvannsberedar med 116 liter kapasitet og 2kW effekt.

Beredaren har overstige forventade levealder og anbefalt brukstid.

VVB er plassert i kjøkkenbenk.

På generelt grunnlag anbefalar underteikna å montera automatisk lekkasjestopp på vanntilførselen med sensor under benk ved VVB. Dette for tidleg avdekking av eventuelle lekkasjar.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Felles ventilasjonsanlegg i burettslaget.

Underteikna og rekviert er ikkje kjent med installasjonsår, service og vedlikehald av ventilasjonsanlegget.

Dette skjer i regi av burettslaget.

2 avtrekksventilar på bad.

Spalte under dør til bad for tilførsel og utskifting av luft.

Kjøkkenventilator over platetopp på kjøkken. Avtrekk direkte til friluft.

Spalteventilar i vindauger for tilførsel av luft til rom.

På utvendig fasade ved balkong er det registrert rist for friskluftventil. Innvendig er ikkje friskluftventil registrert. Truleg er friskluftventil tetta. Dette kan gjera at tilførsel av luft til rom ikkje er tilstrekkelig og kan skapa undertrykk i leilegheita, som igjen gjer at ventilasjonsanlegg ikkje fungerer optimalt.

Bustaden er oppført i ei tid der krav til ventilasjon ikkje var like omfattande og streng som den er pr. dd. Eldre bygg med eldre vindauger har også ofte ventilar i vindauger, som kan med fordel brukast for tilførsel av frisk luft. Det skal opplysast om at ved ein eventuell utskifting/forbetring av vindauger samt vindtetting av konstruksjonen, vil naturlege vetileringar/luftlekkasjar i konstruksjonen ikkje fungera som den gjer no. Dette må takast omsyn til.

Underteikna vurderar ventilasjon til å ikkje vera tilstrekkelig.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1970

Det elektriske anlegget ble totalrehabiliteret i 2021

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å gjennomføra kontroll av det elektriske anlegget for å kartlegge eventuelle skjulte feil og manglar. Kontrollen bør gjennomførast kvart 5.år og utførast av autorisert foretak. Det er også anbefalt å gjennomføra kontroll ved eigarskifte.

Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Rekviert har lagt fram dokumentasjon på gjennomført kontroll av elektrisk anlegg. (NEK-405-2)

Kontroll avdekka nokre feil og manglar som er utbeta i etterkant av kontrollen.

Rekviert opplyser at noko av arbeidet med elektrisk anlegg er utført av faglært, men utan godkjenning som elektroinstallatør.

Samsvarserklæring på noko arbeid er fremlagt.

Sikringskap med automatsikringer.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

- Ferdigattest på fasadeendring 2020, er framlagt.
- Mellombels bruksløyve frå 1970, er framlagt.

Les vedtektene i burettslaget for å sette deg inn i vedlikeholdsplikt for andelseigar og for burettslaget.

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplyst om årsak og konsekvens for avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.
Dersom konsekvens ikkje er beskrevet ved slike forhold er det fylgjande tekst som gjeld:
"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Golv er vurdert til TG2 grunna bom i fliser og manglade fallforhold på golv.

Bom i fliser vil sei at det er hulrom under flisa som gjer at flisa kan slå sprekkar og i ytterste konsekvens kan flisa skade underliggende membran.

Fall på golv er ikkje ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje samt rust og avvik i sluk.
Bygningsmaterieell som smøremembran vil over tid svekkast og verta porøst. Sprekker i tettesjikt gjer at det vert utett og lekkasjar kan førekoma.

Ukjent oppbygging av vegg med gips.

Sluk har membran under klemring, men det er registrert luftbobler under membran, som gjer den utsatt for rift og sprekkar. Det er observert ein del rust i sluk. Truleg er sluken frå byggeår med ny membran i 2007.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkken er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande automatisk lekkasjestopp.

Frå 2010 var krav om å installera automatisk lekkasjestopp i rom med utstyr tilkople vanninstallasjon og som ikkje har sluk i golv. Kravet gjeld nybygg og ved rehabilitering.

Kjøkken er frå 2021, og det er gjort endring på avløp/vanntilførsel ifbm. oppvaskmaskin, ref. egenerklæringsskjema.

Dette utløyste krav om montering av automatisk lekkasjestopp med sensor under oppvaskmaskin.

Ved eventuell lekkasje skal automatisk lekkasjestopp stenge for vanntilførselen og redusera skadeomfanget.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 grunna alder på vatn- og avløpsrør.

Konsekvens kan vera korrosjon og sprekkar i rør som gjer lekkasjar.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 grunna alder og manglande lekkasjesikring på vvb.

Konsekvens av alder på VVB kan vera lekkasje i pakkings ol.

Ved eventuell lekkasje vil lekkasjevatt renna ut på golv og forårsake vannskader på kjøkken og underliggende konstruksjon.

6.3 Ventilasjon

Ventilasjon er vurdert til TG2 grunna lite tilførsel av luft inn i leilegheita.

Spalteventilar i vindauger for tilførsel av luft til rom. Noko begrensa tilførsel av luft, og ventilar kan stengast.

På utvendig fasade ved balkong er det registrert rist for friskluftventil. Innvendig er ikkje friskluftventil registrert.

Truleg er friskluftventil tetta. Dette kan gjera at tilførsel av luft til rom ikkje er tilstrekkelig og kan skapa undertrykk i leilegheita, som igjen gjer at ventilasjonsanlegg ikkje fungerer optimalt.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Voss	
Oppdragsnr.	
1507240058	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunhild Undal Misje	Simon Undal Misje
Gateadresse	
Sverresbakken 8	
Poststed	Postnr
VOSS	5704
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	1420600

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Faktura 17790.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[2409 EI-kontroll bolig \(NEK 405-2\) - Leilighet H0302.pdf](#) [94853.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Document reference: 1507240058

Document reference: 1507240058

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

Nei Ja

Document reference: 1507240058

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1507240058

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunhild Undal Misje	49dc3bf69f281ddb7ab40c5 c3d457bd27e9f3440	16.10.2024 19:15:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

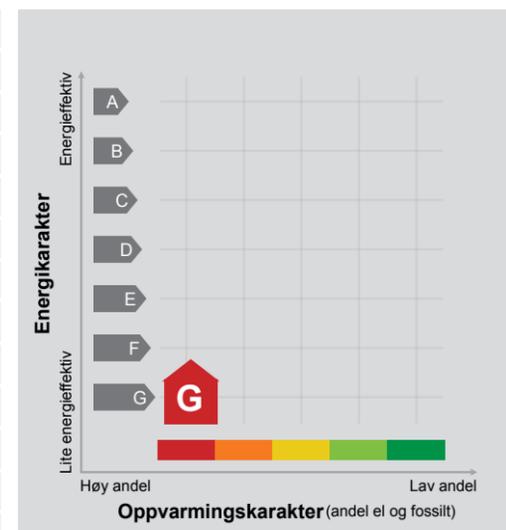
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simon Undal Misje	6434fdb162c5d2bf47ee3b 56a6fa74f166cf784	16.10.2024 19:14:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1507240058

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



Adresse	Sverresbakken 8
Postnummer	5704
Sted	VOSS
Kommunenamn	Voss
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	296
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	174930902
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiatest-2024-36096
Dato	08.10.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekingane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekingane, sjå www.energimerking.no.

Målt energibruk 7 757 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

7 757 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved

Energi behovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energi behovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energi bruken. Gode energivannar medverkar til at energi behovet blir redusert. Energi behovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energi behovet ditt, men det påverkar ikkje energi merket til bustaden.

Energi merket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energi bruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energi standarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energi merke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energi bruken i bustaden
- Isolering av innervegg mot uoppvarma rom

- Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring
- Montering av urbrytar på motorvarmar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggsadar.

Bustaddata som er grunnlag for energi merket

Energi merket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjevne opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindaug:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tif. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tif. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målararen kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 2: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 5: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 6: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Reduser innnetemperaturen

Ha ein moderat innnetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspirall/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 9: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplast ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kranner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Bygningsmessige tiltak

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I ROGNE BURETTSLAG

Dato: Torsdag 11. april 2024 klokka 17.00
Stad: Evanger spekjemat (Kafé) Uttrågata 43

Vedlagt følger dagsorden. Me ynskjer alle vel møtt!

Det vert **BEBUARMØTE** rett etter generalforsamlinga. Inga formell sakliste, men me orienterer og tek opp aktuelle saker.

Dagen vert avslutta med felles middag på kafeen.

Rogne Burettslag
Tor Ivar Johnsson
styreleiar

Klipp av – lever til styret i tilfelle du vil gje andre fullmakt til å møta for deg

Generalforsamling, Burettslag,

Navn: _____
andelseigar

(Kryss av for det som passer)

Eg/me er andelseigar, men kan ikkje møta på generalforsamlinga. Eg/me gjev difor fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseigar/fullmaktsgjevar:

Obs! Kun ei fullmakt per deltakar!

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall frammøtte og antall andeler representert
- c) Val av møteleiar
- d) Val av referent/protokollfører
- e) Val av protokollunderskrivar
- f) Val av teljekorps i fall dette er naudsynt
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsrekneskap 2023

4. Honorar til styret

5. Vedtektsendring § 8-1 (1)

6. Val av styre

7. Val av dugnadsnemnd og valnemnd

STYRET I ROGNE BURETTSLAG

Sak 1 Konstituering

Etter dagsorden

Sak 2 Rapport frå styret

Rapport frå styret ligg vedlagt innkallinga

Forslag til vedtak: Rapport frå styret vert teke til orientering

Sak 3 Behandling og godkjenning av årsrekneskap for 2023

(Godkjenning av årsrekneskap skjer ved avstemming med alminneleg fleirtal)

Årsrekneskapet og revisjonsmeldinga for 2023 følger vedlagt innkallinga.

Forslag til vedtak: Årsrekneskapet for Rogne burettslag vert fastsett som endeleg.

Sak 4 Vederlag/honorar til styremedlemer

(Alt av vederlag/honorar/godtgjersle til styret o.l. skal vedtakast av generalforsamlinga jfr brl. § 8-4)

Styrehonorar vedteke på generalforsamlinga etterskotsvis. Generalforsamlinga skal vedta styrehonorar for perioden frå forrige generalforsamling våren 2023 til og med ordinær generalforsamling 2024. Vederlag til styret har i mange år vore kr 120 000 til fordeling. På oppmoding frå generalforsamlinga i 2023 foreslår styret å justera honoraret i samsvar med auke i SSB sin konsumprisindeks siste to åra.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for 2023-2024 vert kr 135.000 til fordeling.

Sak 5 Vedtektsendring

I vedtektene er det i dag krav om tre styremedlemmer (minstekrav etter lova) og to varamedlemmer. Styret foreslår å endra paragraf 8-1 (1) med omsyn til varamedlemmer, slik ein har meir fleksibilitet med antall.

Forslag til vedtak: Paragraf 8-1 (1) skal endrast til: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer.

Sak 6 Val av styre

Valnemnda legg fram forslag til kandidatar på generalforsamlinga. Verva som er på val for to år er to styremedlemmer og eitt varamedlem. Følgjande har desse verva i dag:

Styremedlem– Renate Fossmark Pedersen frå 2023

Styremedlem – Kjetil Kvarmestøl, frå 2022

Varamedlem - Simon Undal Misje, frå 2023

Sak 7 Val til dugnads- og valnemnd

Valnemnda legg fram forslag til kandidatar på generalforsamlinga. Verva som er på val for eitt år er to medlemmer i dugnadsnemnda og to medlemmer i valnemnda. Følgjande har desse verva i dag:

Dugnadsnemnd:

Hilde Kårbø

Helge Nævdal

Valnemnd:

Geir Løvland

Astri Remme

Rogne Borettslag 2023

Resultatregnskap 2023

Rogne Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
	2 247 498	2 183 880	2 238 318	2 260 336
2				
3	4 757	8 130	0	0
	2 252 255	2 192 010	2 238 318	2 260 336
Driftskostnader				
	61 575	69 300	60 000	60 000
	120 000	120 000	120 000	135 000
4, 5				
4	21 801	22 889	20 000	22 000
	114 603	31 926	37 000	146 100
6				
	115 469	109 858	67 000	90 000
	320 527	293 020	315 000	345 000
	600 582	536 348	561 500	542 880
7				
	39 423	12 617	226 000	51 000
8				
	121 593	25 683	171 000	171 000
9				
	91 281	79 520	85 700	89 000
	10 000	9 875	9 875	10 700
	0	22 500	50 000	50 000
	10 200	10 200	10 200	10 200
	95 877	87 157	96 000	112 177
	2 248	2 184	2 100	2 100
	1 725 179	1 433 076	1 831 375	1 837 157
	527 076	758 934	406 943	423 179
Finansinntekter og -kostnader				
	78 910	23 404	0	0
	0	56	0	0
	78 910	23 461	0	0
	308 266	176 425	302 000	375 000
	308 266	176 425	302 000	375 000
	-229 355	-152 964	-302 000	-375 000
Resultat				
	297 720	605 970	0	0
	297 720	605 970	0	0

Resultatrapport 2023 for Rogne Borettslag

Balanse pr. 31.12.2023

Rogne Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
	9 602 824	9 602 824
Bygninger		
10, 11		
	2 024 705	2 024 705
Garasjer		
10		
	87 000	87 000
Tomt		
10, 11		
	566 011	90 989
Andre driftsmidler		
6		
	12 280 540	11 805 518
	12 280 540	11 805 518
Omløpsmidler		
Fordringer		
	129 596	108 377
Forskuddsbetalte kostnader		
	0	11 111
Andre fordringer		
	129 596	119 488
	2 433 542	2 693 031
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank		
	12 746	15 638
Skattetrekk		
	2 446 288	2 708 669
Sum bankinnsk. og kontanter		
	2 575 884	2 828 157
Sum omløpsmidler		
	14 856 424	14 633 675
SUM EIENDELER		

Balanserapport 2023 for Rogne Borettslag

Balanse pr. 31.12.2023

Rogne Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital	3 400	3 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 723 595	6 425 875
Sum opptjent egenkapital	6 723 595	6 425 875
SUM EGENKAPITAL	6 726 995	6 429 275
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12 6 289 898	6 399 497
Borettsinnskudd	11 668 600	668 600
Garasje innskudd	741 770	741 770
Sum langsiktig gjeld	7 700 268	7 809 867
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	5 785	8 620
Leverandørgjeld	167 834	144 008
Skyldige off. myndigheter	34 547	38 527
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	120 000	120 000
Påløpne renter	4 825	701
Annen kortsiktig gjeld	96 170	82 677
Sum kortsiktig gjeld	429 162	394 533
SUM GJELD	8 129 429	8 204 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 856 424	14 633 675

Bergen,
Styret for Rogne Borettslag

Tor Ivar Johnsson
Styrets leder

Kjetil Kværmestøl
Nestleder

Renate Pedersen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Rogne Borettslag

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	1 860 924	1 806 600	1 860 818	1 860 924
3804 Utleie garasjeplasser	12 030	12 120	12 000	12 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	93 840	93 840	94 000	94 000
3816 Kabel-TV	207 264	197 880	198 000	219 912
3820 Elektrisk anlegg	73 440	73 440	73 500	73 500
Sum felleskostnader	2 247 498	2 183 880	2 238 318	2 260 336

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3855 Vaskeripenger	904	230	0	0
3885 Andre inntekter	3 853	7 900	0	0
Sum andre inntekter	4 757	8 130	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	120 000	120 000	120 000	135 000
Sum styrehonorar	120 000	120 000	120 000	135 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Parkering	Traktor	Parkeringsplass	Elektrisk anlegg garasje
Anskaffelseskost pr.01.01	40 000	22 990	180 221	28 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 000	22 990	180 221	28 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	18 022	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	40 000	22 990	169 708	28 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	10 513	0
Anskaffelsesår	2009	2004	2014	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	0
	Fiber Vossnet	Møteromsstoler	Fartsdumper	Brannvarsling sanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	50 750	19 875	48 271	0
Årets tilgang	0	0	0	589 625
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	50 750	19 875	48 271	589 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 075	3 975	9 654	77 876
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	44 406	16 231	14 508	77 876
Bokført verdi pr.31.12	6 343	3 643	33 762	511 748
Anskaffelsesår	2015	2019	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	1	4	5

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	3 030	3 232	2 000	2 000
5902 Gaver til styremedlemmer	680	0	1 000	1 000
5903 Gaver til beboere	6 827	1 628	0	0
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	0	0	500	500
6300 Leiekostnader	7 460	0	0	0
6325 Renovasjon	120 978	119 322	120 000	120 000
6326 Snømåking og brøyting	67 527	46 982	35 000	40 000
6335 Containerleie/ -tømming	8 334	7 049	10 000	10 000
6336 HMS	14 083	19 000	0	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	8 930	9 732	10 000	0
6346 Radon	0	0	2 000	0
6360 Renhold og matteleie	89 788	93 551	86 000	72 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	2 000	2 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	0	109	12 000	3 000
6374 Ventilasjon	8 270	13 125	10 000	10 000
6375 TV/Bredbånd	218 954	206 758	207 000	226 380
6376 Vaktmestertjenester	36 407	4 795	25 000	25 000
6390 Andre driftskostnader	300	0	10 000	10 000
6630 Egenandel ved skade	5 162	0	0	0
6632 Kostnader forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
6800 Kontorkostnader	70	350	3 000	0
6845 Kopiering	680	0	0	0
6860 Kursutgifter	0	0	5 000	0
6940 Porto	0	275	0	0
7000 Drivstoff	696	0	1 000	1 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	0	0	10 000	10 000
7740 Øreavrounding	1	0	0	0
7779 Andre gebyr	35	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	2 371	10 441	0	0
7791 Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader	600 582	536 348	561 500	542 880

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 IT utstyr	0	200	10 000	0
6502 Brannvernustyr	6 672	0	5 000	10 000
6503 Annet driftsmateriell	1 523	4 026	1 000	1 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	11 963	0	10 000	10 000
6510 Verktøy og redskap	2 051	999	0	10 000
6540 Inventar	5 196	563	200 000	20 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	11 578	6 394	0	0
6553 Abonnement og lisenser	441	435	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	39 423	12 617	226 000	51 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	38 355	0	60 000	60 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	14 057	0	20 000	20 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	0	20 000	20 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	27 417	21 901	0	0
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	30 000	30 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	10 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	21 000	0	0	0
6614 Vedlikehold maling	2 468	1 938	10 000	10 000
6616 Vedlikehold tak	0	0	1 000	1 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	18 296	1 844	20 000	20 000
Sum vedlikehold	121 593	25 683	171 000	171 000

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

Note 10 - Bygninger

	Boliger	Garasjer	Tomter/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	9 602 824	2 024 705	87 000
Anskaffelseskost pr.31.12	9 602 824	2 024 705	87 000
Bokført verdi pr.31.12	9 602 824	2 024 705	87 000
Anskaffelsesår	1971	1971	1971

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	7 700 268	7 809 867
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	11 714 529	11 714 529

Note 12 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.23: 5,40%, løpetid 30 år			
Opprinnelig 2020	6 800 000		
Nedbetalt tidligere	400 503		
Nedbetalt i år	109 600		
Lånesaldo 31.12		6 289 898	
Beregnet innfrielsesdato: 05.07.2050			

Sum langsiktig gjeld **6 289 898**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt **2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner 5 670 217

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 12139976191	5	216 168	1 080 840
	20	197 414	3 948 280
	5	154 239	771 195
	4	122 398	489 592

Note 13 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	2 433 624	1 988 468
Periodens resultat	297 720	605 970
Årets avskrivninger	114 603	31 926
Årets investeringer	-589 625	-48 271
Avdrag lån	-109 600	-144 469
Endring i disponible midler	-286 901	445 156
Disponible midler 31.12.	2 146 722	2 433 624

80-Årsoppgjørspa...

Name	Date	Name	Date
Johnsson, Tor Ivar	2024-03-01	Pedersen, Renate Fossmark	2024-04-02

Identification

 Johnsson, Tor Ivar

Identification

 Pedersen, Renate Fossmark

Name	Date
Kvarmestøl, Kjetil	2024-02-24

Identification

 Kvarmestøl, Kjetil



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

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

Til generalforsamlingen i Rogne Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rogne Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-02 18:33:19 UTC



Penneo document key: GY7J0-6LXDD-HOYJL-1ANJO-FNLTO-GVYEE

Penneo Dokumentnøkkel: GY7J0-6LXDD-HOYJL-1ANJO-FNLTO-GVYEE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

ROGNE BURETTSLAG

Sted: Utråga 43, 5700 Voss

Dato: 11/4-2024 klokka 17.00

Møtet ble åpnet av: Styreleiar Tor Ivar Johnsson

Til stede fra styret: Tor Ivar Johnsson
Kjetil Kvarmestøl
Renate Pedersen
Bernt Stue

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 17

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 17

Side 1 av 5

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Tor Ivar Johnsson

Vedtak: OK

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Renate

Vedtak: OK

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Anita og Guro

Vedtak: OK

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: ikke behov

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden godkjent

Side 2 av 5

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023 ble gjennomgått (valgfridd punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 135.000

Vedtak: Kr 135.000

Hvis sameiet har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: -

5. Endring av vedtektene § 8-1 (1)

Forslag frå styret å endre krav til varamedlem frå 2 varamedlemmer til 1 – 2 varamedlemmer.

Vedtak: Endringsforslag er godkjent

6. Valg av styre

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Tor Ivar Johnsson	2023 -2025
Styremedlem	Kjetil Kvarmestøl	2022 – 2024
Styremedlem	Renate F. Pedersen	2023 – 2024
Varamedlem	Berit Stue	2022 – 2024
Varamedlem	Simon Undal Misje	2022 -2024

Forslag til kandidater:

Styremedlem Kjetil Kvarmestøl for 2 år

Styremedlem Berit Stue for 2 år

Varamedlem Simon Undal Misje for 1 år

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Tor Ivar Johnsson	2023 -2025
Styremedlem	Kjetil Kvarmestøl	2022 -2026
Styremedlem	Berit Stue	2024 -2026
Varamedlem	Simon Undal Misje	2024 -2025

7. Val av dugnadsnemnd og valnemnd

Dugnadsnemnd: Hilde og Helge

Valnemnd: Marianne og Astrid

Underskrifter:

Møteleder



Referent

Renate F. Pedersen

Protokollunderskriver

Anita Tarud

Protokollunderskriver



Vedtekter

for Rogne borettslag org nr 954085309

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. mai 1968, endret på generalforsamling 4. mai 1988, 2. september 1998, 10.03.2005, 23.03.2011, 12. mai 2020, 11.04.2024 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Voss kommune eier følgende andeler: 0010, 0018, 0020, 0025

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

Vedtekter for Rogne Borettslag

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

12 - 2 Parkering

Vedtekter for Rogne Borettslag

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

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

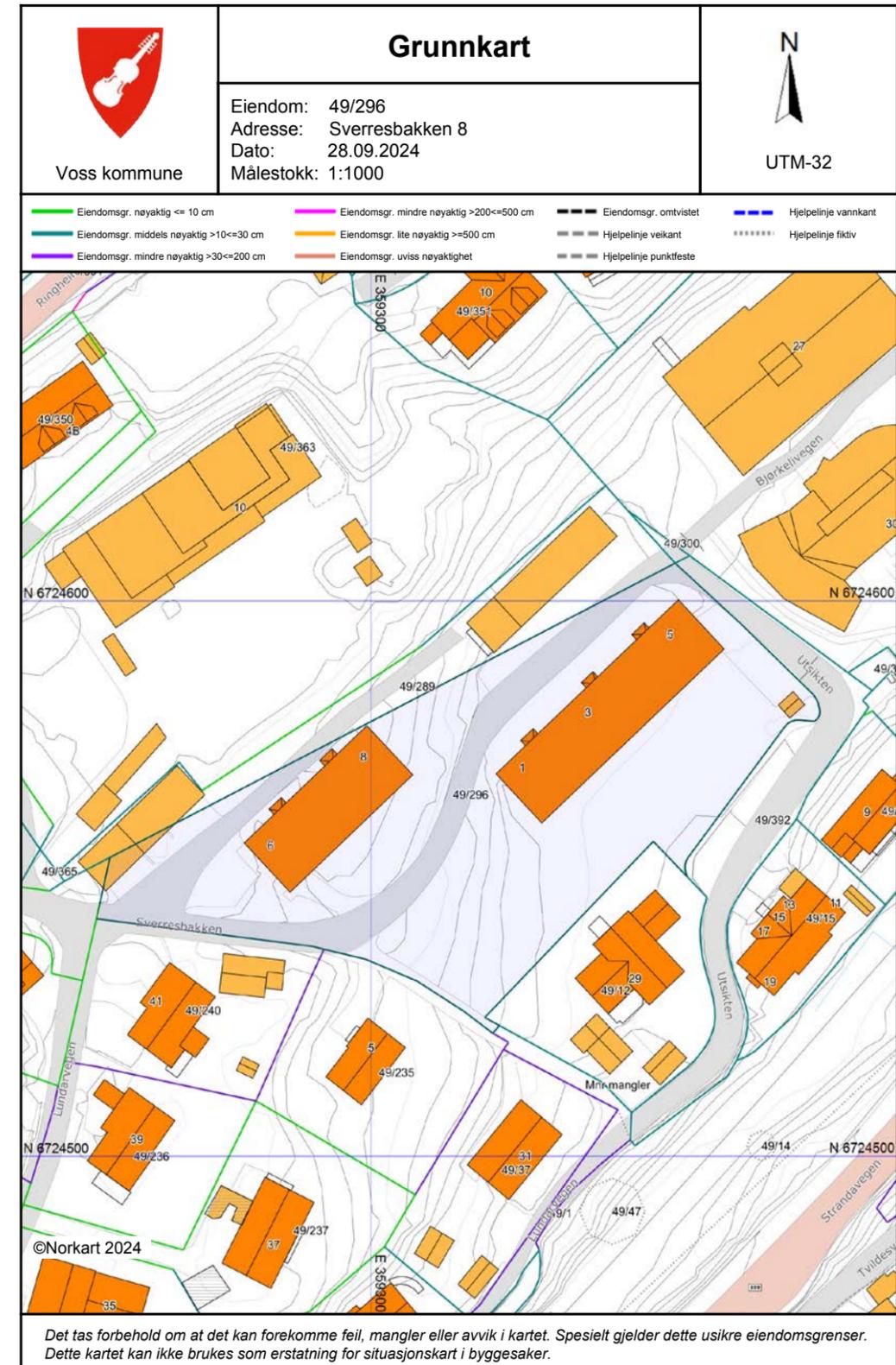
Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Boligselskapets navn	80	ROGNE BORETTSLAG (0080)
Budsjett år	2024	
Budsjett tall hele boligselskapet:	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	171 000	8 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	345 000	15 %
Driftskostnader	1 175 057	52 %
Renter lån	375 000	17 %
Avdrag lån	110 000	5 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	84 279	4 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 260 336	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneoptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2023





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.
Tar deg videre