

# PROAKTIV

Attraktiv og sentrumsnær  
2- roms leilighet. Innendørs  
parkering / elbil lader.

Stor balkong med  
panoramautsikt.

HANGURSVEN 38



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

### LILLESTRØM

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



## FINNE

Tidløs og praktisk 2-roms leilighet i sentrumsnære Finne Burettslag.  
3 boder, Innvendig P-plass. Ingen dokument avgift.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Hangursvegen 38, 5704 VOSS

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 42, bnr. 109, andelsnr. 47,  
org.nummer 853359882 i Finne Burettslag

**Prisantydning:** 2.900.000,-

**Omkostninger:** 9.990,-

**Andel fellesgjeld:** 68.890,-

**Totalpris:** 2.978.880,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1977

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 53 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 53 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 4

**Garasje/Parkering:** Egen parkeringsplass nr. 53 i felles garasjeanlegg. Det er tilrettelagt for elbil-lading i garasjen, men ladeboks må finansieres av andelseier.

**Tomt:** 30844.9 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.709,-

**Felleskostnader inkl.:** Kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, forsikring, forretningsførsel, styrehonorar, trappevask, felles strøm, tv og internett, vedlikehold m.m.

**Energimerke:** Energiklasse: E.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
40	41	58	79
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring	Husordensregler
148			
Budskjema			



”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Sirianne Voie Brochmann**



**Sirianne Voie Brochmann**

*Eiendomsmegler MNEF*

**Mobil:** 900 73 911

**E-post:** svb@proaktiv.no

**AVDELING:**

Proaktiv Voss

**Telefon:** 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

## EN NY HVERDAG

Velkommen til leilighet i Finne borettslag.

Delikat 2 -roms leilighet med attraktiv beliggenhet i hyggelige og sentrumsnære Finne Borettslag, ca. 1,2 km fra Voss sentrum. Strålende panoramautsikt over Vangsvatnet, Gråsida, Vossevangen og Horndalsnuten. Gang-/sykkelavstand til Voss sentrum.

Leiligheten ligger flott til i 4. etasje og har tidløse, pene kvaliteter som parkett gulv og malte overflater for øvrig. Her er entré, innvendig bod, stort bad, lys og pen stue med store vindusflater og utgang til en herlig balkong som er delvis overbygget. Kjøkkenet med moderne glatte flater og med delikat innredning fra Epoq.

Romslig soverom med stort garderobeskap og plass til dobbeltseng. Rikelig med lagringsplass i totalt 3 boder. Innvendig P-plass. Ingen dokument avgift.

Eiendomsmegler MNEF **Sirianne Voie Brochmann**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Voss

### Beliggenhet

I 2013 flyttet vi inn i nye, stilrene og historiske lokaler i Vangsgata 16. Et sentrumsnært og attraktivt område. Enkel adkomst, med parkering like utenfor inngangspartiet

Proaktiv Voss  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 55 52 19 50  
E-post: [Voss@proaktiveiendom.no](mailto:Voss@proaktiveiendom.no)

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom, til rett kjøper.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine

områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas. Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov. Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene. Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



# FINNE

*Kommune: Voss / Område: Finne*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Delikat, tidløs 2-roms leilighet i hyggelige og sentrumsnære Finne Burettslag, med topp beliggenhet i 4. etasje og egen parkeringsplass i garasjekjeller. Fra leilighetens romslige og overbygde, sørvendte balkong har man en strålende panoramautsikt over Vangsvatnet, Gråsida, Songvesåsen, Horndalsnuten, Prestegardslandet og Vangen sentrum. Til Vossevangen bruker du noen få minutter med bil og 10-15 minutter til fots. Voss sentrum har et rikholdig utvalg av klesforretninger, dagligvarebutikker, treningssenter, offentlige kontorer, Vossabadet, Kulturhus m.m. Det er også et godt utvalg av hyggelige kaféer og restauranter hvor du kan nyte et bedre måltid. Jevnt og trutt arrangeres det ulike arrangementer, hvor de mest kjente er Vossa Jazz, Ekstremsportveko og Voss Cup. Er du glad i å gå deg en tur er det meget fint å gå fra leiligheten og ned til flotte Prestegardsmoen. Her er det fine turløyper på stier og grusveier gjennom "Moen" og langs Vangsvatnet.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Finne burettslag Linje 965	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Voss stasjon Linje F4, R40	9 min 🚶 0.8 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 38 min 🚗

## DAGLIGVARE

Bunnpris Voss Søndagsåpent	12 min 🚶 1.1 km
Kiwi Vangen	16 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Vangen	18 min 🚶
📺 Vitusapotek Vossevangen	13 min 🚶

## SPORT

🏃 Gullfjordungen skule Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶 0.2 km
🏃 Voss folkehøgskule Aktivitetshall	5 min 🚶 0.5 km
🏊 MOVA Vangsgata	16 min 🚶
🏊 SKY Fitness Voss	19 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Fleischer&#039;s Hotel	15 min 🚶
--------------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Fra eiendommen er det kort avstand til Voss sitt knutepunkt med gondolbane og gode kollektive løsninger med både buss og tog, som går jevnlig i retning både Bergen og Oslo. Gondolbanen tar deg til Hangurstoppen på noen minutter, hvor man finner helårs turløyper i nydelig terreng tilpasset alle målgrupper. Om vinteren tilbyr Voss Resortet et meget variert alpinterreng og flotte preparerte langrennsløyper

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

#### Bebyggelse

Området består hovedsaklig av tilsvarende blokk- og enebolig bebyggelse.

#### Adkomst

Fra Voss sentrum kjører en inn på Gullfjordungsvegen, kjør 489 m og sving så til høyre inn på Hangursvegen. Følg denne veien i 730 m og du er fremme. Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

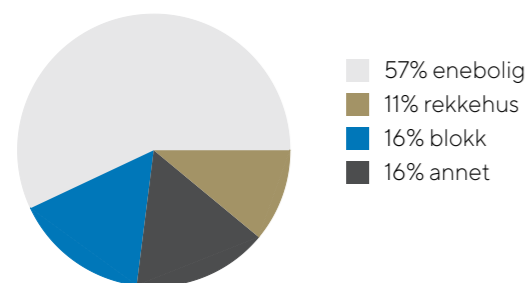
#### Barnehage/Skole/Fritid

Det er barneskole i umiddelbar nærhet.

#### Skolekrets

Gullfjordungen.

#### BOLIGMASSE



#### SKOLER

Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	4 min 0.3 km
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	18 min 1.6 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	17 min 1.6 km
Voss gymnas 370 elever	21 min 1.9 km
Voss vidaregåande skule	8 min

#### BARNEHAGER

Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	17 min 1.6 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	21 min 1.8 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 4 km

# VELKOMMEN TIL HANGURSVEGEN 38

Vi starter utendørs – leiligheten har stor terrasse med utgang fra stuen.

## Parkering

Egen parkeringsplass nr. 53 i felles garasjeanlegg. Det er tilrettelagt for elbil-lading i garasjen, men ladeboks må finansieres av andelseier. I tillegg er det 11 gjesteparkeringsplasser utenfor inngangen til parkeringsanlegg. Andelseierne skal ha førsteprioritet ved utleie av parkeringsplasser i garasjen.

## Tomtestørrelse

30 844 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Felles tomt for borettslaget.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Borettslagsleilighet (i blokk) som er oppført i 1977 Alder bygning 49 år. Blokka har opprinnelig hovedkonstruksjon med hensyn til isolasjon, utvendig kledning, drenering, vatn/avløp og ventilasjon. Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, takteking, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Utvendige overflater er etterisolering og med nye veggplater i 2026 av Lindstad Bygg AS. Se rapportens innhold for mer informasjon om leiligheta. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Balkong i front.

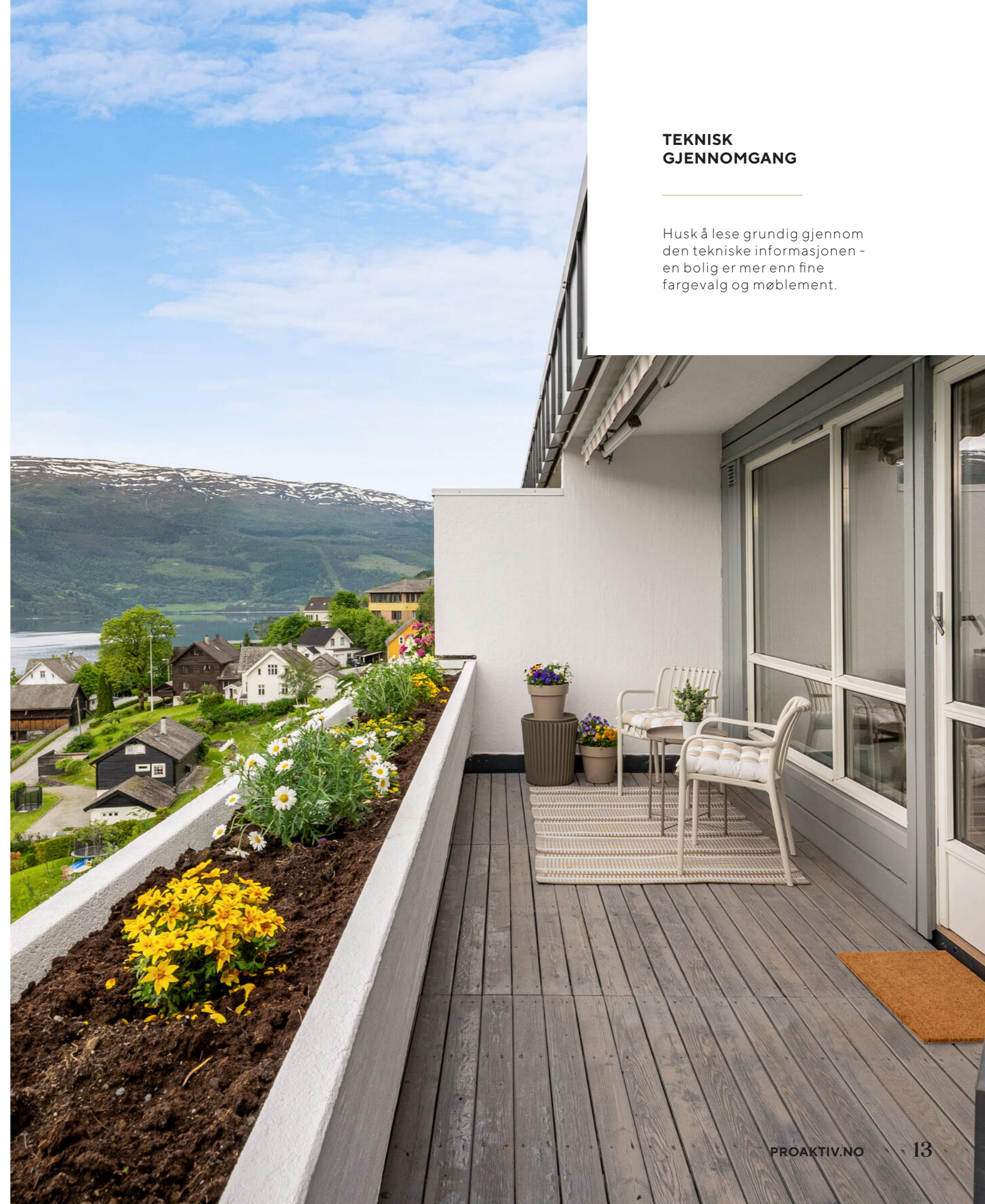
Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt 1 stk. TG3 og 6 stk. TG2 i tilstandsrapporten. Leiligheten har følgende TG3; Våtrom > 4. Etasje > Bad (5,4 kvm) > Generell; Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Leiligheten har følgende TG2:

Utvendig > Vinduer: Vinduer og isolerglass har oppnådd en alder på 20 år. Isolerglass fra denne perioden har en statistisk forventet levetid på 20–30 år. Selv om vinduet fungerer tilfredsstillende i dag, må det påregnes at isoleringsevnen er svakere enn på moderne vinduer, og risikoen for fremtidig punktering (kondensering mellom glassene) eller pakningssvikt er forhøyet. Utvendig > Dører: Ytterdøren har oppnådd en alder på ca. 20 år. Tetningslister begynner å miste sin elastisitet, noe som kan medføre noe høyere trekk og lyd gjennomgang enn på en moderne dør. Døren har passert over halvparten av sin forventede levetid, og risikoen for sig i dørbladet eller slitasje i låskasse er statistisk forhøyet. Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen – en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



SJELDEN FLOTT UTSIKT.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Våtrom > 4. Etasje > Bad (5,4 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.  
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken (6,7 kvm) > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Helse, miljø og sikkerhet;  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Bygningssakkyndig**

Ken Abbedissen (befaringsdato: Tirsdag, 26. mai 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Navn på arbeid

Nytt arbeid

Årstall

2021

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet varmtvannsbereider fra kjøkken til bad og lagt inn nytt rør i rør system.

Hvilket firma utførte jobben?

EVENSEN SVEIS OG VVS

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja

Navn på arbeid

Nytt arbeid

Årstall

2026

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny fasade og etterisolering

Hvilket firma utførte jobben?

Lindstad Bygg

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Navn på arbeid

Nytt arbeid

Årstall

2021

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt ny kurs til steikeovn, platetopp og komfyrvakt m. m

Hvilket firma utførte jobben?

Skutle el innstallasjon AS

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Attraktiv 2-roms i populære Finne Burettslag. Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, stue med utgang til stor og delvis overbygget balkong med nydelig panoramautsikt, kjøkken og 1 romslig soverom med stort garderobeskap. Lagringsplass i både innvendig bod og to eksterne boder i kjeller. Innvendig parkeringsplass.

## Areal

Bruksareal:  
4. etasje  
BRA-i: 53 kvm  
Total BRA: 53 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
4. etasje: 12 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Ikke målbare arealer

Bod disponert fellesareal er ikke medrekna i arealoppstilling for leiligheta pga måleregler for fellesareal.  
Bod I, areal 1,9 kvm  
Bod II, areal 2,6 kvm

## Standard

Velkommen inn

Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og innbydende entré med parkettgulv og lyse overflater. Her finnes en praktisk bod som gir gode muligheter for oppbevaring av yttertøy, sko og annet utstyr, slik at boligen fremstår ryddig og funksjonell i hverdagen.

## Delikat bad

Det romslige badet har en gjennomtenkt planløsning og er innredet med dusj med skyvedører, servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. God skaplass gjør det enkelt å holde orden, samtidig som de lyse overflatene bidrar til en luftig og behagelig atmosfære.

## Lys og romslig stue med fantastisk utsikt

Stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt og byr på en lys og trivelig atmosfære. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn den flotte utsikten på en særdeles god måte. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør rommet perfekt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, sørvendt balkong som er delvis overbygd. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, og her kan man nyte solen, utsikten og rolige stunder i naturskjønne omgivelser.

STUEN ER LYS OG  
TRIVELIG.





# KJØKKEN



## Tidløst og funksjonelt kjøkken

Kjøkkenet ligger i en egen, praktisk nisje og er innredet med en stilren kjøkkeninnredning fra Epoq. Lyse fronter, gode arbeidsflater og rikelig med skaplass gjør kjøkkenet både funksjonelt og innbydende. Her ligger alt til rette for matlaging og hyggelige måltider. Kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn medfølger handelen.

## Romslig soverom

Soverommet har en behagelig størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det store garderobeskapet langs veggen gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og harmonisk uttrykk.

## Gode oppbevaringsmuligheter

Leiligheten har svært gode lagringsmuligheter med både innvendig bod og to tilhørende boder i kjeller. Dette gir ekstra fleksibilitet og plass til sesongutstyr, sportsutstyr og øvrige eiendeler.

Leiligheten disponerer også egen innvendig parkeringsplass med lademuligheter.

En lys og lettstelt leilighet med attraktiv planløsning, gode oppbevaringsmuligheter, særvidt balkong og flott utsikt - et hjem det er enkelt å trives i.

## Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektrisitet. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

## Info strømforbruk

Ca 3.000 - 4.000 kWh



#### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### Hvitevarer

Kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn medfølger handelen.

#### Modernisering og påkostninger

2026:

Fornya fasader og etterisolert, utført av Lindstad Bygg AS på oppdrag for burettslaget

2021:

Satt inn nytt kjøkken.

Kjøpt ny varmtvannsbereder og flyttet denne fra kjøkken til bad og røropplegg (rør i rør), utført av Evens Sveis og VVS.

Ny kurs til steikeovn og platetopp. Montert komfyrvakt, utført av Skulte EI Installasjon AS.



ENTRE MED BOD  
INNENFOR.

---



# BAD



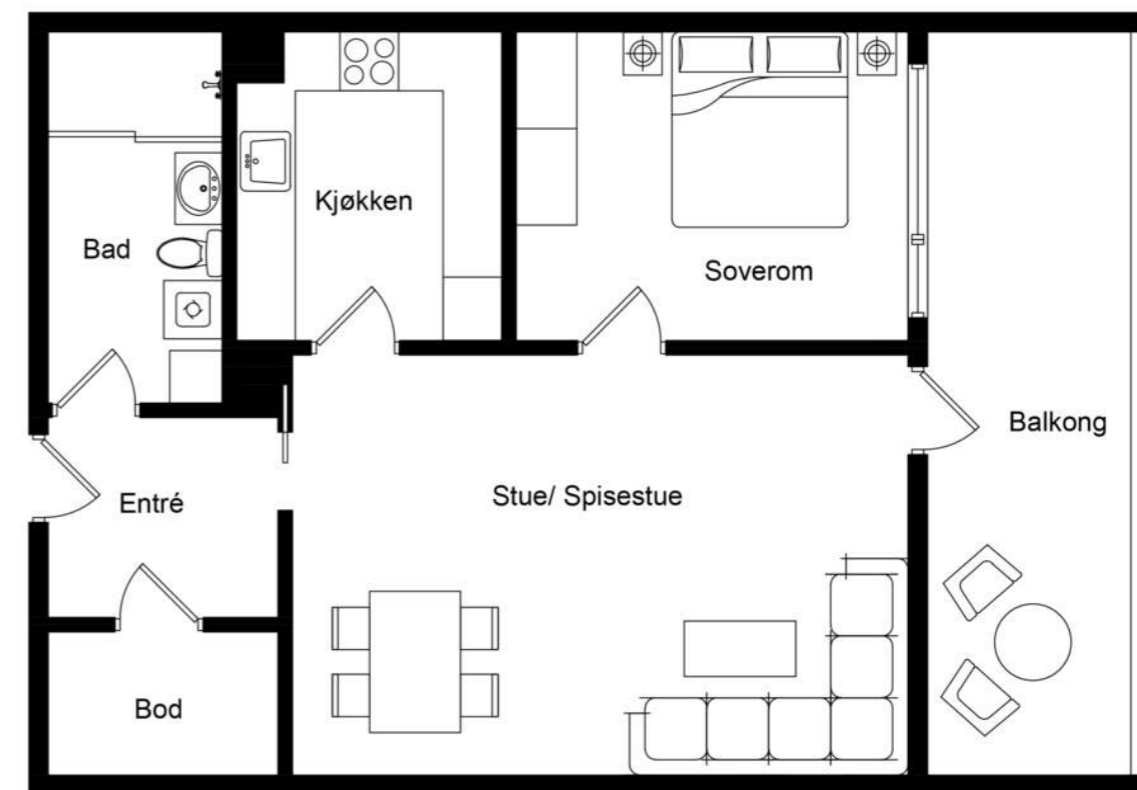
SOVEROM



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

Hangursvegen 38



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

BOB

### Om borettslaget

Regnskapet pr 31. desember 2025 gjort opp med et negativt resultat på kr 4 629 551, mot et budsjettert negativt resultat på kr 257 525.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 1 692 431. Den negative endringen i disponible midler skyldes hovedsakelig periodens negative resultat. Da er låneopptaket hensyntatt.

Laget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr 1 692 431. Egenkapitalen til laget er positiv med kr 8 821 121.

### Felleskostnader pr. mnd

4.709,-

### Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, forsikring, forretningsfører, styrehonorar, trappevask, felles strøm, tv og internett, vedlikehold m.m.

Borettslaget har tatt opp lån i forbindelse med renovering av blokkene. Dette er pr. i dag et byggelån som skal konverteres og i den forbindelse kan det komme økning i felleskostnadene.

### Andel fellesgjeld

68.890,- per torsdag, 23. april 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Voss Sparebank

Lånenr.: 3480.18.13021

Lånebeskrivelse: Byggelån rehab

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,00%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 68 890,78

Total saldo lån: 6 003 545,00 Innfrielsesdato: 31.12.2055

Fellesgjeld pr. 23.04.2026: 68 890,78 Total fellesgjeld for Finne

Burettslag pr. 23.04.2026: 6 003 545,00

### Andel fellesformue

22.160,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

BOB utarbeidet i 2022 en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for borettslaget for perioden 2022-2031.

Tilstandsrapporten viser at det vil være nødvendig å gjennomføre flere større vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer. I 2022 ble det lagt nytt taktekke på blokkene. I 2024 er det planlagt fasaderehabilitering med etterisolering og utskifting av vinduer. I 2028 er det planlagt fornyelse av avløpsrør og utskifting av felles vannledninger.

Dette er omfattende og kostnadskrevenne prosjekter som må lånefinansieres. Lånene vil medføre kostnader i form av renter og avdrag, som inngår i post 5 i fellesutgiftene og fordeles mellom andelseierne etter eierbrøk.



I 2023 var gjennomsnittlig fellesutgift per andel kr 4 406,- per måned. Med utgangspunkt i de forutsetningene som er lagt til grunn i vedlikeholdsplanen, må det påregnes økning i fellesutgiftene i perioden 2024-2028. Tallene som fremgår av vedlikeholdsplanen er oppgitt i 2023-kroner, og ordinær prisstigning kommer i tillegg.

Det gjøres oppmerksom på at planene kan bli justert dersom prosjektene blir dyrere enn forutsatt. Det er blant annet lagt til grunn en økning i fellesutgiftene på 5 % i perioden 2026 - 2027.

Fellesutgiftene reguleres normalt fra 1. januar hvert år. Fakturaen for januar inkluderer årskontingenten for obligatorisk medlemskap i BOB, og vil derfor være noe høyere enn de øvrige månedlige innbetalingene.

### Forkjøpsrett

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget, dernest andre medlemmer i BOB, og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

### Styregodkjenning

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

### Dyrehold

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å holde husdyr i Finne Burettslag. Det kan gjøres unntak for førerhund, hjelpehund eller tenestehund. Dette skal godkjennes av styret.

### Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer88528892

### Sikringsordning

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS. Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, [www.klarefinans.no](http://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.

### Formuesverdi primær

600.285,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.401.138,- for 2024

### Info eiendomsskatt

Inngår i fellesutgifter.

### Info formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endinger som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlig, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det finnes godkjent tegninger som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende servitutter er tinglyst på borettslagets grunnboksblad:  
1976/523-2/52 Best. om vann/kloakkledn. 23.03.1976.  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser.

1981/1528-1/52 Best. om vann/kloakkledn. 02.07.1981.  
rettighetshaver:Knr:4621 Gnr:42 Bnr:190  
rettighetshaver:Knr:4621 Gnr:42 Bnr:191  
rettighetshaver:Knr:4621 Gnr:42 Bnr:192

1983/2815-1/52 Erklæring/avtale. 21.10.1983.  
Grensegangssak vedr. gnr 42 bnr 109 og 114.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan Kommuneplaner  
Id: 12352019004  
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 22.10.2020  
Bestemmelser: -  
[https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/12352019004/Dokumenter/2%20Foresegner%20arealdel%202020-2032\\_revidert\\_17.09.20\\_oppdateret%20i%20trad%20med%20HST-vedtak.pdf](https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/12352019004/Dokumenter/2%20Foresegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdateret%20i%20trad%20med%20HST-vedtak.pdf)

Delarealer: Delareal 30 905 m  
Arealbruk: Boligbebyggelse,Navarende  
Reguleringsplaner  
Id: 123559001

Navn: Ullestad  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12.05.1959  
Bestemmelser: -  
<https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/123559001/Dokumenter/reguleringsforesegner.pdf>  
Delarealer: Delareal 3 m  
Formal: Boliger  
Id: 123587012  
Navn: Gullfjordungen  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 23.02.1989  
Bestemmelser:  
<https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/123587012/Dokumenter/Foresegner.pdf>  
Delarealer: Delareal 575 m  
Formal: Kjorevei  
Delareal: 388 m  
Formal: Gangvei  
Delareal: 29 928 m  
Formal: Boliger  
Delareal: 10 m  
Formal: Offentlig/Almennyttig,[PLANNAVN]. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til [FORMÅL] i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler

**Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslova § 5-6.

**Offentligrettslig pålegg**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

**Grunnboksdato**

Fredag, 17. april 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

2 900 000,00 (Prisantydning)  
68 890,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 968 890,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

-----  
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
2 969 980,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
2 978 880,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuelle egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssskyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Synneva Skjervheim

### Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS er deleid av Voss Sparebank, og banken kan tilby gode finansielle løsninger i forbindelse med boligkjøpet. Kjøper står fritt til å benytte annen bankforbindelse enn Voss Sparebank ved kjøp av denne boligen

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av salgssum. Estimert provisjon kr. 53 440 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Markedspakke kr 23 990,00, Oppgjørshonorar kr 5 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 46 640.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 3 845,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 195,00, Eierskiftegebyr til forretningsfører kr 6 725,00, Foto kr 7 500,00, Tilstandsrapport kr 10 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 28 990.

Totale kostnader kr. 75 630.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.  
(Flett frase "meglernes vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemeldinger til begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
11.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Hangursvegen 38, 5704 VOSS
- VOSS kommune
- gnr. 42, bnr. 109
- Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.05.2026    Rapportdato: 09.06.2026    Oppdragsnr.: 18970-2137    Eiendomsverdi ref nr: RZ4373  
Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 18970-2137

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 2 av 17

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2137

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 3 av 17

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet (i blokk) som er oppført i 1977.  
Alder bygning 49 år.  
Eigar har hatt leiligheta sidan 2019.

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

Utvendige overflater er (etterisolering og nye veggplater) i 2026 som er utført av Lindstad Bygg AS.

Bad (våtrom) er ifra byggeår, det vil sei alder 49 år.  
Rettspraksis tilseier at levetid våtrom er 15 år.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om leiligheta.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

#### UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år  
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys.  
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år  
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.  
Balkong i front

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte overflater

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt  
Etasjeskiller er av betongdekke.

Noko retningsavvik i golv må påreknast grunna alder.

#### Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

Bad (5,4 kvm)  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### KJØKKEN

Epoq kjøkken.  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.  
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk ventilasjon som er felles for bygget

Spalteventil i overkarm vindu og tallerkenventil på soverom og i stue som forsyner leiligheta med friskluft Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Andelseigarar i Finne Burettslag kan for eiga rekning installerer balansert ventilasjonssystem i leiligheteitene sine.  
Dette må godkjennast av styre

Alle andelseigarar i Finne Burettslag kan for eiga rekning montere vamepumpe i leiligheteitene sine, ta kontakt med styre for å avklare vilkår/føresetnader  
Varmtvannstanken er på 110 liter.  
Det er sikringskap med automatsikringer.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Eiendommen gjelder en leilighet i en blokk oppført i 1977. Boligen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og tekniske krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Konstruksjonene har i hovedsak oppnådd en alder der normal brukslitasje må påregnes, og flere bygningsdeler og installasjoner har nådd, eller har passert, sin normale forventede levetid.

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Boligbygg med flere boenheter

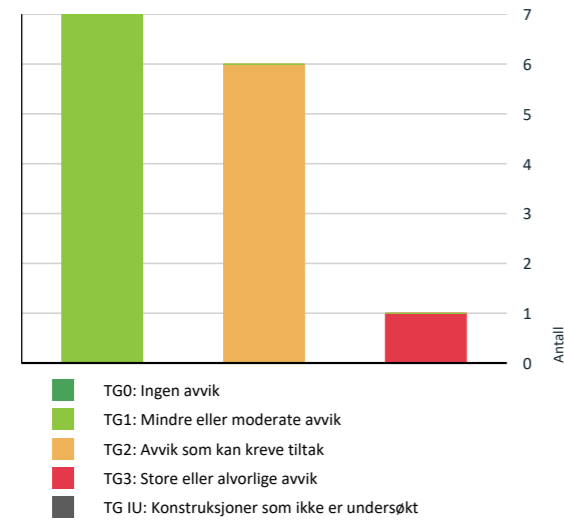
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

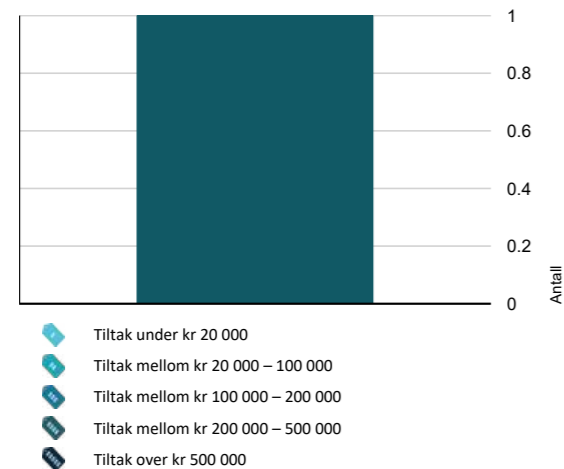
Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

Derfor kan det ikke garanteres at bygningsdelene som er skjult av inventar, er fri for avvik. Eventuelle skader, feil eller mangler bak slike hindringer vil ikke være beskrevet i rapporten. Det oppfordres til en grundigere undersøkelse av disse områdene dersom det er mistanke om problemer

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad (5,4 kvm) > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad (5,4 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken (6,7 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Anvendelse

Har vært utleigd i 3 år.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år  
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

"Vinduer og isolerglass har oppnådd en alder på 20 år. Isolerglass fra denne perioden har en statistisk forventet levetid på 20–30 år. Selv om vinduet fungerer tilfredsstillende i dag, må det påregnes at isoleringsevnen er svakere enn på moderne vinduer, og risikoen for fremtidig punktering (kondensering mellom glassene) eller pakningssvikt er forhøyet."

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold (rensing og smøring av beslag). Tilstanden må overvåkes jevnlig. Merk: I henhold til borettslagets vedtekter ligger normalt sett det overordnede vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vinduer på borettslaget.

#### TG 2 Dører

##### Beskrivelse

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

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år  
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdøren har oppnådd en alder på ca. 20 år. Tetningslister begynner å miste sin elastisitet, noe som kan medføre noe høyere trekk og lyd gjennomgang enn på en moderne dør. Døren har passert over halvparten av sin forventede levetid, og risikoen for sig i dørbladet eller slitasje i låskasse er statistisk forhøyet.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men tetningslister bør vurderes skiftet på sikt for å forbedre tettheten. Låsmekanisme og hengsler bør smøres jevnlig. Merk: Utskifting av ytterdører faller erfaringsmessig inn under borettslagets felles vedlikeholdsplikt.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Balkong i front



### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte overflater

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Noko retningsavvik i golv må påreknast grunna alder.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TO 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD (5,4 KVM)

#### TO 3 Generell

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 4. ETASJE > BAD (5,4 KVM)

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Vurdering av avvik:**

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN (6,7 KVM)

#### TO 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Epoq kjøkken. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

**Årstall: 2021 Kilde: Eier**

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



Røropplegg i skap under vask

### 4. ETASJE > KJØKKEN (6,7 KVM)

#### TO 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall: 2021 Kilde: Eier**

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

Eier opplyser at mekanisk avtrekk fra kjøkkenet ikke er teknisk eller praktisk mulig slik bygningsmassen og dagens fellesløsning fremstår. Det er ikkje lovleg å koble kjøkkenvifte til Burettslaget sitt ventilasjonsanlegg

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikiget i rørskap.

**Årstall: 2021 Kilde: Eier**



#### TO 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

#### TO 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk ventilasjon som er felles for bygget

Spalteventil i overkarm vindu og tallerkenventil på soverom og i stue som forsyner leiligheta med friskluft Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredssette dagens forskrifter.

Andelseigarar i Finne Burettslag kan for eiga rekning installere balansert ventilasjonssystem i leilighetene sine.

Dette må godkjennast av styre

Alle andelseigarar i Finne Burettslag kan for eiga rekning montere vamepumpe i leilighetene sine, ta kontakt med styre for å avklare vilkår/føresetnader

#### TO 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på 110 liter.

**Årstall: 2021 Kilde: Eier**

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det er sikringskap med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1974**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
  - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**2021**  
Skulte el. installasjon AS
  - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Generelt om anlegget**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jammør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Inntak og sikringskap**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
  - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Alle anlegg som ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført



### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Eiendommen gjelder en leilighet i en blokk oppført i 1977. Boligen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og tekniske krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Konstruksjonene har i hovedsak oppnådd en alder der normal bruksslitasje må påregnes, og flere bygningsdeler og installasjoner har nådd, eller har passert, sin normale forventede levetid.

##### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

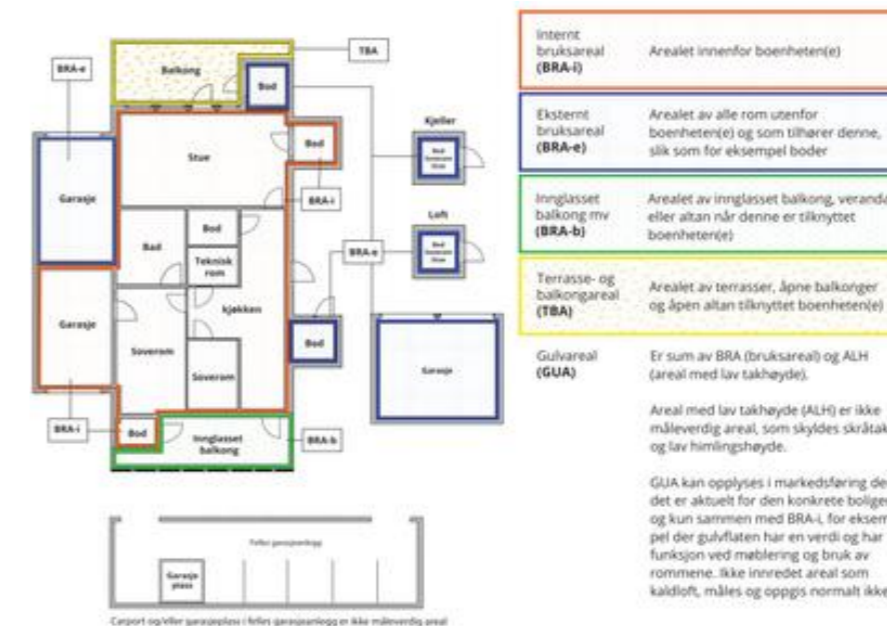
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	53			53	12
<b>SUM</b>	<b>53</b>				<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>53</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang (4,1 kvm), bod (2,8 kvm), soverom (9,9 kvm), bad (5,4 kvm), stue (20,9 kvm), kjøkken (6,7 kvm)		

### Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Aralet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Bod disponert fellesareal er ikke medrekna i arealoppstilling for leiligheta pga målereglar for fellesareal

Bod I, areal 1,9 kvm

Bod II, areal 2,6 kvm

Åpent areal (TBA)

Altan i front

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

Kommentar: 2026:

Fornya fasader og etterisolert, utført av Lindstad Bygg AS på oppdrag for burettslaget

2021:

Flytta varmtvannsbereider fra kjøkken til bad og røropplegg (rør i rør), utført av Evens Sveis og VVS

Ny kurs til steiekeovn og platetopp. Montert komfyrvakt, utført av Skulte El Installasjon AS

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Synneva Skjervheim	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	42	109		0	30844.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hangursvegen 38

### Hjemmelshaver

Finne Burettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FINNE BURETTSLAG	853359882		BOB	Skjervheim Synneva

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
47	22 160 31.12.2025	34 466 31.12.2025

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligg fint til i regulert område med panoramautsikt mot Vangsvatnet, Gråsida og mot Voss sentrum. Avstand til Voss sentrum er ca 1,5 km. Det er ny og eldre bebyggelse i område. Skule like ved.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg  
Det er parkering i garasje, plass nr 53 og på utvendig p-plass ved nedkjørsel til garasje.  
Parkering i garasje kan vere trang  
Det er opplegg for el-billader i garasje, tilkobling må kjøpes  
Det er lagt varmkabler i kjørebane frå garasje og opp til off. veg

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomt er opparbeida og beplanta

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.  
Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

### Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eiendommen

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88528892			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.11.1974		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 18970-2137

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 14 av 17

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18970-2137

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 15 av 17

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvassan 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 18970-2137

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 16 av 17

Hangursvegen 38, 5704 VOSS  
Gnr 42 - Bnr 109  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvassan 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

Oppdragsnr.: 18970-2137

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 17 av 17

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RZ4373>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Proaktiv Voss  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Hangursvegen 38, 5704 VOSS

08 Jun 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hangursvegen 38	Hangursvegen 38	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

4 år - Leid ut etterpå

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Skjervheim, Synneva

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet varmtvannsbereider fra kjøkken til bad og lagt inn nytt rør i rør system

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

EVENSEN SVEIS OG VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny fasade og etterisolering

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lindstad Bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

Side 2



**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
 2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Lagt ny kurs til steikeovn, platetopp og komfyrvakt m.  
 m

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Skutle el innstallasjon AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 85276529

## Egenerklæringskjema


Name

Date

Synneva Skjervheim

2026-06-08

Identification

 Synneva Skjervheim



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Synneva Skjervheim

08/06-2026  
21:54:41BankID OIDC  
High

## Vedtekter

for Finne Burettslag org nr 853359882

### Finne burettslag er tilknytta Bergen og Omegn Boligbyggelag

Vedtektene vart vedtekne på konstituerande generalforsamling den 9. mai 1975, endra 16. mars 1988, 6. mars 1996 og den 26. januar 2006 med iverksetting av lov om burettslag frå 6. juni 2003 si ikrafttreding, 1. august 2005. Sist endra på generalforsamling 07. april 2022, 8.mai 2024 og 11.mai 2026.

### 1. Innleiande bestemmelsar

#### 1-1 Føremål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytingsforhold

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

(2) Burettslaget er tilknytt Bergen og Omegn Boligbyggelag, som er forretningsfører.

### 2. Andelar og andelseigarar

#### 2-1 Andelar og andelseigarar

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

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

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

samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffa bustader til vanskeligstilte.

(4) Voss kommune eig husvære nr. 13.

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

## 2-2 Sameige i andel

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

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

## 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseigar

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

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

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

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

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

## 2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringar av bustaden

Andelseigar kan ikkje gjera ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn utan å innhenta skriftleg samtykke frå laget. Dette gjeld også oppsetjing av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjonar. Det same gjeld

innvendig ombygging mm dersom desse vil gripa inn i bærande konstruksjonar, felles røyr, leidningar og anlegg.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovudregel for forkjøpsrett

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

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

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

### 3-2 Fristar for å gjere forkjøpsrett gjeldande

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

### 3-3 Nærare om forkjøpsretten

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

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

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

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

#### 4. Burett og bruksoverlating

##### 4-1 Buretten

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

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

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

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

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

##### 4-2 Bruksoverlating

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

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

- Andelseigaren sjølv eller andelseigaren sin ektefelle eller slektning i rett opp eller nedgåande line eller fosterbarn av andelseigaren eller ektefellen, har budd i bustaden i minst eit av dei siste to åra. Andelseigarane kan i slike tilfelle overlate bruken av heile bustaden for opp til tre år
- Andelseigaren er ein juridisk person

- Andelseigaren skal være midlertidig borte som fylje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande årsaker
- Eit medlem av brukarhusstanden er andelseigaren sin ektefelle eller slektning i rett opp eller nedgåande line eller fosterbarn av andelseigaren eller ektefellen.
- Det gjeld bruksrett til nokon som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

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

#### 5. Vedlikehald

##### 5-1 Andelseigar si vedlikehaldsplikt

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

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

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

Andelseigar har også ansvaret for ringe- og tv-leidningar, elektriske leidningar og porttelefon frå ringjeknappen ved døra og inn til den

enkelte bustad og inne i bustaden, samt øvrige trekkerøyr og leidningar.

Våtrom må brukast og vedlikehaldas slik at ein unngår lekkasjar. Ventilator og andre luftkanalar må være opne for å sikre ei forsvarleg utlufting av bustaden.

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

(3) Andelseigar har også ansvaret for oppstaking og reinsing av innvendig kloakkleidning både til og frå eigen vasslås/sluk og fram til burettslaget sin felles-/hovudleidning. Andelseigar skal også reinse eventuelle sluk på verandaer, balkong o l. Andelseigar har også ansvar for å syte for dette ved fråvær frå bustaden, for å unngå tett sluk og eventuell overfløyming.

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Burettslaget si vedlikehaldsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om sal og tvangsfråviking

### 6-1 Misleghald

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

### 6-2 Pålegg om sal

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

### 6-3 Tvangsfråviking

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerheit

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Burettslaget si pantesikkerheit

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

## 8. Styret og deira vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styret sine oppgåver

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

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

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

### 8-3 Styret sine vedtak

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

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

1. Ombygging, påbygging eller andre endringar av bebyggelsen eller tomte som etter forholda i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehald,
2. Å auke tala på andelar eller å knytte andelar til bustader som tidlegare har vore nytta til utleige, jf burettslagslovs § 3-2 andre ledd,
3. Sal eller kjøp av fast eigedom,

4. Å ta opp lån som skal sikrast med pant, med prioritet framfor innskota,
5. Andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,
6. Andre tiltak som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av de årlege felleskostnadene.

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

### 9. Generalforsamlinga

#### 9-1 Myndigheit

Den øvste myndigheit i burettslaget vert utøvd av generalforsamlinga.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

#### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast vera bestemt angitt. Skal eit forslag som etter burettslagslova eller vedtektene må

vedtas med minst to tredels fleirtal verte behandla, må hovudinnhaldet vere angitt i innkallinga. Saker som ein andelseigar ynskjer behandla på ordinær generalforsamling skal nemnast i innkallinga når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### 9-4 Saker som skal behandlast på ordinær generalforsamling

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

#### 9-5 Møteleiing og protokoll

Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren med mindre generalforsamlinga vel ein annan møteleiar. Møteleiaren skal syte for at det vert ført protokoll frå generalforsamlinga. Protokollen skal underskrivast av møteleiar, referent og minst to av dei tilstadeverande andelseigarane vald av generalforsamlinga.

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

#### 9-7 Vedtak på generalforsamlinga

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

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

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

## 10. Inhabilitet, teieplikt og mindretalsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Teieplikt

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

### 10-3 Mindretalsvern

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

## 11. Vedtektsendringar og tilhøvet til burettslovene

### 11-1 Vedtektsendringar

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

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

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

### 11-2 Tilhøvet til burettslova

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

## 12. Dugnadsarbeid og parkering

### 12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

### 12 – 2 Parkering

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

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

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

### 13. Ordensreglar

Burettslaget har fastsett egne husordensreglar.

### Vedlegg til Vedtekter for Finne Burettslag:

#### Ordensreglar for burettshavarane.

Sist vedtekne på generalforsamling 28.08.2020 og sist endret på generalforsamling 07.05.2024

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



**DAGSORDEN****1. Konstituering**

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

**2. Årsmelding 2025 frå styret og miljønemnda**

Jf vedlegg 01 og 02.

Forslag til vedtak : **Årsmelding 2025 vert teken til orientering.**

Test

**3. Handsaming og godkjenning av årsregnskap 2025**

Jf vedlegg 03A og 03B

Forslag til vedtak : **Årsregnskap for 2025 vert godkjent.**

**4. Styre-honorar 2025-2026**

Jf vedlegg 04 frå valkomite.

Styrehonorar vert sett ned med 20 % frå 2025 til 2026, frå kr 300 000,- til kr 240 000,-. Styret fordeler internt.

Forslag til vedtak : **Styrehonorar 2025-2026 vert godkjent.**

**5. Miljønemnd-honorar 2025-2026**

Jf vedlegg 04 frå valkomite.

Miljø og dugnadnemnda. Honorar til leiar vert auka frå kr 12 000,- til kr 13 000,-.

Forslag til vedtak : **Miljønemndhonorar 2025-2026 vert godkjent.**

**6. Valnemnd-honorar 2025-2026**

Jf vedlegg 04 frå valkomite.

Honorar aukar frå kr 15 000,- til kr 16 500,-. Valnemnda fordeler honoraret på dei tre medlemene. Valnemnd fordeler internt.

Forslag til vedtak : **Valnemndhonorar 2025-2026 vert godkjent.**

**7. Dugnadshonorar 2025-2026**

Jf vedlegg 04 frå valkomite.

Dugnadshonorar. Aukar frå kr 150,- til kr 170,- pr. time.

Dugnadshonorar til tre bebuarar som brøyter, slår plen og held orden i bosrommet. Oddbjørn, Gunnar og Dinah. Aukar frå kr 275,- til kr 300,- pr. time. Siste beløp kr 300,- skal virka frå og med 2026.

Forslag til vedtak : **Dugnadshonorar 2025-2026 vert godkjent.**

**8. Val av styre og nemnder**

Jf vedlegg 04 frå valkomite.

**a) Styret : På val :**

- Halldor Havsgård (Leiar)
- Olav Breistein (Styremedlem)
- Hogne Berge (Styremedlem)
- Karen Marie Stalheim Dahl (Varamedlem)

**Styret 2026-2027 : Framlegg frå valkomite :**

- Leiar: Geir Fuglehaug (1 år, til 2027)
- Nestleiar: Olav Sognæs (2 år, til 2028)
- Ingrid Jordal (1 år, til 2027)
- Dinah Varberg Sabri (2 år, til 2028)
- Gro Sølvberg (1 år, til 2027)
- Kari Bodil Midttun (varamedlem 1 år, til 2027)

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

**b) Miljønemnd 2026-2027 : Framlegg frå valkomite :**

- Olav Sognnæs (til 2027)
  - Gunnar Styve (attval 2 år, til 2028)
  - Oddbjørn Nestås (attval 2 år, til 2028)
  - Jorunn Nå (attval 2 år, til 2028)
  - Debora Iversen (til 2027)
  - Anne Katrine Jåstad (til 2027)
  - Gurid Bonsaksen (til 2027)
  - Marit Eidhammer (2 år, til 2028)
  - Astrid Skjærven (til 2027)
- Framlegg frå valnemnda: Miljø- og dugnadsnemnda fordeler verv internt. Etter at medlemene går ut, blir nye medlemmer valt for to år om gongen.

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

**c) Valnemnd 2026-2027 : Framlegg frå valkomite :**

- Oddbjørg Vestrheim (til 2027)
- Torhild Eitrheim (til 2027)
- Bjørnar Kaldefoss Tveite (til 2027)
- Vara: Ann Kristin Gustad (1 år, til 2027)

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

## 9. Innkomne saker

**9.1 Vedtektsending**

Jf VEDLEGG 05A, 05B, 05C :

Det er kome inn forslag frå Miljønemnda og Geir Fuglehaug om å endra vedtektene med omsyn på varamedlem og styremedlem i Miljønemnda. Det er då krav om 2/3 fleirtal av frammøtte bebuarar. Forslag til endra vedtekter, punkt 8-1 Styret, blir då som følger, sitat :

*"8-1 Styret*

*(1) Burettslaget skal ha eit styre som skal bestå av ein styreleiar og fire andre medlemmer med eitt varamedlem.*

*(2) Funksjonstida for styreleiar er eitt år, og for dei andre medlemmene er funksjonstida to år. Varamedlem skal veljast for eit år. Styremedlem og varamedlem kan attveljast.*

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

*(4) Eitt styremedlem skal utpeikast av styret til å vera medlem i Miljønemnda."*

**Vedtak :**

For vedtektsending : Antal røyster :

Mot vedtektsending : Antal røyster :

*Helsing*  
**STYRET I FINNE BURETTSLAG**

## Vedlegg 01

### Årsmelding 2025 | Finne burettslag

#### 1. Oversikt over styre 2025 – 2026 :

- Halldor Havsgård (Styrelieiar)
- Olav Breistein (Styremedlem)
- Gro Sølvsberg (Styremedlem)
- Ingerid Jordal (Styremedlem)
- Hogne Berge (Styremedlem)
- Karen Marie Stalheim Dahl (Varamedlem)

Side | 1

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

- Styret har halde tilsaman 10 styremøter,
- herunder juni + august + september + november + desember + januar + februar + mars x 2 + april.

#### 3. Kva saker har vore handsama :

##### Styret har handsama omlag 129 saker i desse 10 styremøtene, herunder blant anna :

- Konstituering av styret
- Møteplan
- Rehab : Samla plan for oppgradering, herunder fasader og gavlar. Dette har vore ei viktig sak for styret, der styrelieiar har vore kontakt mot entreprenør og BOB for alle avklaringar undervegs. Arbeidet er så langt gjennomført innanfor budsjett på vel 13 MKR.
- Styret har hatt kontakt med Voss sparebank om lån 12 MKR til rehab.
- Leieøkning frå 1.2.2026
- Bebuarmøter
- Fellesmøte m/miljønemnda
- Trafikksikring av offentleg veg på laget si nordsida, herunder kontakt med Voss herad.
- Brannsikring av fellesområder
- Lekkasjar på balkongar
- HMS og IK – Internkontroll - leikeplass
- Vintervedlikehald. Brøyting og strøing. interne og eksterne rutinar.
- Budsjett
- Rekneskap
- Tilskotsordning rør i rør og varmtvassbeholdar

Postboks 7280, 5020 BERGEN | [finne.burettslag@gmail.com](mailto:finne.burettslag@gmail.com) | 48 22 00 32

## Vedlegg 01

### Årsmelding 2025 | Finne burettslag

- Gro har oppdatert Informasjonspermen. Vert sendt ut til alle, spesielt til nyinflytta.
- Vimpel: Flagg er erstatta med vimpel i passeleg storleik.
- Lindstad vil byggja nytt overbygg ved inngangsdør på vestsida av C-blokka.
- Lindstad bytter ut dører på bosshus, samt nytt overbygg.
- Stoppekrane i kva blokk er lokalisert.
- Etablert vakttelefon ved Voss Vaktservice AS, no Flagg Sikkerhet AS, som bebuarar kan ringja ved akutte problem som ikkje styret kan ivareta, herunder problem som straumbrot, stopping av brannvarslar etc.
- Ingerid har kjøpt røykvarslarar og hengt opp info-skriv. Olav har montert røykvarslarar øvst i kvar trappeoppgang.
- Styrelieiar har sendt ut mange informasjons-meldingar til bebuarane, herunder også byggemøtereferat og kostnadsoversikt
- Tillegg for maling gavler ut mot balkongene kr 128.875 inkl mva
- Samarbeid med bondenabo Helge Finne som får slå på oppside og nedside av blokkene, og at han får lage tilkomst for traktor ved brannhydrant snuplass.
- Lindstad bygg AS er engasjert for rehab av lekkasjer på 3 balkongar. Dette gjeld alvorlege skader, pr i dag balkong til 3 bebuarar, og det går av ordinært driftsbudsjett.
- Styret ønsker å få gjennomført brannøving utover våren.
- Styret må få ein oversikt på kven som har gassbeholdarar i laget, så må me koma tilbake til korleis lagra desse trygt.
- Kor el-syklar skal ladast må me også sjå på. Det har diverre vist seg at slike el-batteri kan ta fyr og bør ikkje ladast utan tilsyn.
- Reklamasjon mot Voss Asfalt er under oppfølging, og må mogleg ivaretakast av nytt styre også.
- Branninstruks hengt opp i kvar oppgang.
- Styret har vedteke rullering av vedlikehaldsplan :
- 2026 : Rehab av leikeplass etter fasadearbeidet (ligg i budsjett - 26)
- 2026: Planlegging av hovedstoppekrane (3) - røyrlaggarfagleg vurdering av tilstand, innanfor budsjett
- 2026: Isolering og klamring av spillvannsrør i garasje
- 2026: Innhente pris på brannvarslar mot Voss brannstasjon. Dette er ikkje eit punkt i Vedlikehaldsplanen, men styret vurderer det som viktig.
- 2027: Skifte av utvendige hovedstoppekrane
- 2027: Ny vurdering av spillvannsledning utvendige rør, avdekke om tidskritisk
- 2027 : Vedlikehald av balkongar - kun der det er alvorlege problem (behovsvurdering)

Side | 2

Postboks 7280, 5020 BERGEN | [finne.burettslag@gmail.com](mailto:finne.burettslag@gmail.com) | 48 22 00 32

## Vedlegg 01

### Årsmelding 2025 | Finne burettslag

- 2027 : Brannvarsling mot Voss brannstasjon, dersom mogleg innanfor budsjett.
- 2029 : Røyrfornyng vatn og avløp
- Bravida ordnar opp i lause el-leidningar i garasjetaket.
- Styret har jobba med Norgespris strøm: Det er vanskeleg å få eksakte tal for kva burettslaget vil spare. Uansett er det betre å starte opp 01.01.27 for å få eit heilt år. Saken går derfor vidare til neste styre.
- Lindstad sin platting i garasjen v/ inngang fellesrom vert ståande etter dei er ferdige.
- Styret ber om tilbakemelding frå bebuarar om opprusting av leikeplass etter at Lindstad er ferdig.
- Revisjon av vedtekter med omsyn på kun 1 varamedlem og at styremedlem møter fast i Miljønemnda.

Side | 3

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

- Rehab av fasadar nordside og gavlar
- Lekkasje på balkongar
- Plenklipp og pynting av uteareal
- Dugnad på uteareal via Miljønemnda
- Strøing og brøyting og salting
- Nye brannslukkingsapparat i garasje
- Vakthald og vask av trappeoppganger
- Elles sjå punkt 3 der alle oppgaver er opplista.

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

- Utbetre lekkasjar på balkongar
- Fortløpande vedlikehald.
- Vurdera oppgradering av el-bil-lading i garasjeanlegg
- Styret har vedteke rullering av vedlikehaldsplan :
- 2026 : Rehab av leikeplass etter fasadearbeidet (ligg i budsjett - 26)
- 2026: Planlegging av hovedstoppekran (3) - røyrleggarfagleg vurdering av tilstand, innanfor budsjett
- 2026: Isolering og klamring av spillvannsrør i garasje
- 2026: Innhente pris på brannvarsling mot Voss brannstasjon. Dette er ikkje eit punkt i Vedlikehaldsplanen, men styret vurderer det som viktig.

#### 6. Planlegger styret større vedlikeholdsprosjekter i 2027 ?

- 2027: Skifte av utvendige hovedstoppekranner

Postboks 7280, 5020 BERGEN | [finne.burettslag@gmail.com](mailto:finne.burettslag@gmail.com) | 48 22 00 32

## Vedlegg 01

### Årsmelding 2025 | Finne burettslag

- 2027: Ny vurdering av spillvannsledning utvendige rør, avdekke om tidskritisk
- 2027 : Vedlikehald av balkongar - kun der det er alvorlege problem (behovsvurdering)
- 2027 : Brannvarsling mot Voss brannstasjon, dersom mogleg innanfor budsjett.

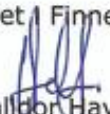
Side | 4

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

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


Voss, 21.04.2025

For styret | Finne burettslag

  
Hallgror Havsgård  
styreleiar

Olav Breistein (Styremedlem)  
- sign-


Gro Sølberg (Styremedlem)



Ingerid Jordal (Styremedlem)



Hogne Berge (Styremedlem)



Postboks 7280, 5020 BERGEN | [finne.burettslag@gmail.com](mailto:finne.burettslag@gmail.com) | 48 22 00 32

**ÅRSMELDING FOR MILJØNEMNDA FINNE BURETTSLAG 2025**

Medlemmer i nemnda 2025; Gurid Bonsaksen, Jorunn Nå, Olav Sognnæs, Gunnar Styve, Oddbjørn Nestås, Anne Katrine Jåstad, Eli S Brandseth, Dinah V Sabri og Inger Karin Bidne. Olav Breistein er kontaktperson styret/miljønemnda. Får innkalling og referat, møter når han kan.

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

Oppkøyringa frå garasje har gått greitt, vore lite snø. Diverre for lang avstand mellom der det er lagt varme, difor ikkje full utnytting av dette. Må reklamerast på av styret.

Miljønemnda har halde 6 møte. I tillegg kontakt på SMS, e-post og telefon. Eitt av møta ilag med styreleiar og 2 representantar frå styret, eitt møte med heile styret der styret kalla inn og skreiv referat.

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

Me har gjennomført onsdagsdugnader der ein har fått gjort ein del førefalland arbeid.

Halde orden og reinhald i Fellesrommet, der har vore leigt ut for tilstellingar og overnattingar. Her er også mange møter. Lindstad Bygg har hatt løyve til gjennomgang i Fellesrommet og fått nytta toalettet under rehabiliteringa.

Kirkens bymisjon har ein periode hatt bortkøyring av planteavfall. Dei sa dette opp pga. mykje anna arbeid. Det vart difor bestemt at planteavfall skal kastast i restavfallet. Det er dyrt om BIR skal henta dette. Dunkane vart fjerna.

Me har diskutert beredskap; Kvar bebuar ordna med dette. Eventuelle gassbeholdar skal stå på veranda. Eventuelt kjøpa eit felles varmeapparat og kokeapparat til bruk i Fellesrommet, dette må stå innelåst. Saka oversendt til styret.

Brannvern; Teke opp sak om brannøving. Dette vart vidareført til styret.

Å flagga har gått greitt når me har fått vimpel som heng fast oppe. Flagget vert hengt opp på spesielle høgtidsdagar dersom det ikkje er frose.

Miljønemnda har teke kontakt med tillitsvalde i alle oppgangane og bede dei passa på at det er bømte med sand, spade og kost i kvar oppgang.

Det har vore ein del ytterdører og dører til garasjen som har vorte ståande opne pga. sterk kulde. Vore i kontakt med «Voss Glas og Fasade» for å få dei til å stramma dørpumpene.

Pynta med lys på bartrea mellom blokk A og B. Det vart ikkje kjøpt juletre dette året. Pga. rehabiliteringa var det ikkje plass for dette.

Arrangerte adventfest der bebuarane kosa seg. Berit Opheim opptredde med fin song. Informasjon ved styreleiar om tilstand i burettslaget og rehabiliteringa. Etterpå var det quiz, allsong, mat, kaffi, saft og gløgg. Få framsmøtte, berre 23 personar.

Voss, 16.02.2026

Eli Steinstø Brandseth,

Leiar Miljønemnda

## Årsoppgjør rapport

### Finne Burettslag 2025

## Resultatregnskap 2025

Finne Burettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	4 505 783	4 262 114	4 265 000	4 500 996
Andre inntekter	3	1 050	2 600	3 996	3 996
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 506 833</b>	<b>4 264 714</b>	<b>4 268 996</b>	<b>4 504 992</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	4	0	14 850	0	0
Dugnad	4	57 725	43 648	74 000	74 000
Styrehonorar	4, 5	402 000	208 000	300 000	240 000
Andre honorarer	6	27 000	14 900	43 000	29 500
Arbeidsgiveravgift	4	66 750	37 470	30 000	61 000
Avskrivninger	7	44 269	128 361	126 621	55 481
Felles strøm og varme		177 063	152 589	200 000	160 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		730 158	703 365	700 000	800 000
Andre driftskostnader	8	1 049 148	1 015 864	1 028 300	973 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	25 253	27 747	57 000	75 000
Vedlikehold	10	185 416	297 075	400 000	150 000
Rehabilitering	11	5 857 634	279 248	940 000	6 185 400
Forretningsførsel		162 397	157 588	164 800	174 158
Revisjonshonorar		15 125	14 375	15 200	15 625
Andre konsulentonorarer		46 349	62 600	50 000	170 000
Kontingent		21 600	21 600	21 600	25 200
Forsikring		424 328	377 417	425 000	475 000
Sikringsfond		4 487	4 252	4 000	4 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>9 296 700</b>	<b>3 560 948</b>	<b>4 579 521</b>	<b>9 667 364</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 789 867</b>	<b>703 766</b>	<b>-310 525</b>	<b>-5 162 372</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		156 011	139 868	20 000	20 000
Andre finansinntekter		41 008	36 552	33 000	33 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>197 019</b>	<b>176 420</b>	<b>53 000</b>	<b>53 000</b>
Rentekostnader lån		35 103	0	0	530 000
Andre rentekostnader		1 600	0	0	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 703</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>530 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>160 316</b>	<b>176 420</b>	<b>53 000</b>	<b>-477 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>-4 629 551</b>	<b>880 186</b>	<b>-257 525</b>	<b>-5 639 372</b>
Til/fra annen EK		-4 629 551	880 186	0	0
Sum disponeringer		-4 629 551	880 186	0	0

## Balanse pr. 31.12.2025

Finne Burettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	12, 13	12 352 348	12 352 348
Tomt	12, 13	300 000	300 000
Andre driftsmidler	7	238 687	175 456
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 891 035</b>	<b>12 827 804</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 891 035</b>	<b>12 827 804</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		446 063	425 830
Andre fordringer		19 640	21 311
<b>Sum fordringer</b>		<b>465 703</b>	<b>447 141</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		2 968 677	3 691 247
Skattetrekk		16 981	13 425
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>2 985 658</b>	<b>3 704 672</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 451 361</b>	<b>4 151 813</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 342 397</b>	<b>16 979 617</b>

Balanserapport 2025 for Finne Burettslag

## Balanse pr. 31.12.2025

Finne Burettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		7 200	7 200
Innskutt egenkapital		480 000	480 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>487 200</b>	<b>487 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 333 921	12 963 472
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 333 921</b>	<b>12 963 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 821 121</b>	<b>13 450 672</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	3 003 545	0
Borettsinnskudd	13	2 758 800	2 758 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 762 345</b>	<b>2 758 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		15 098	28 135
Leverandørgjeld		1 280 347	435 606
Skyldige off. myndigheter		65 542	47 385
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		300 000	199 650
Påløpne renter		32 103	0
Annen kortsiktig gjeld		65 841	59 368
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 758 931</b>	<b>770 144</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>7 521 276</b>	<b>3 528 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 342 397</b>	<b>16 979 617</b>

Bergen,  
Styret for Finne BurettslagHalldor Havsgård  
Styrets lederGro Sølvsberg  
StyremedlemOlav Breistein  
StyremedlemIngerid Jordal  
StyremedlemHogne Berge  
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Finne Burettslag

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

**Selskapets virksomhet**

Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

**Inntektsføring**

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

**Note 2 - Felleskostnader**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800 Andel felleskostnader	3 591 996	3 356 688	3 356 000	3 591 996
3815 Dugnadsinnbetalinger	77 760	77 760	78 000	78 000
3816 TV/Internett	478 656	478 656	479 000	479 000
3820 Elektrisk anlegg	199 584	199 584	200 000	200 000
3825 Leieinntekter El-bil	21 275	12 914	15 000	15 000
3848 Gangvask	136 512	136 512	137 000	137 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>4 505 783</b>	<b>4 262 114</b>	<b>4 265 000</b>	<b>4 500 996</b>

**Note 3 - Andre inntekter**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3846 Utleie av felleslokale	1 050	2 600	0	0
3885 Andre inntekter	0	0	3 996	3 996
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>1 050</b>	<b>2 600</b>	<b>3 996</b>	<b>3 996</b>

**Note 4 - Lønnskostnader**

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

**Note 5 - Styrehonorar**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330 Styrehonorar	300 000	198 000	300 000	240 000
5331 Avsetning styrehonorar	102 000	10 000	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>402 000</b>	<b>208 000</b>	<b>300 000</b>	<b>240 000</b>

**Note 6 - Andre honorar**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360 Andre honorarer	27 000	14 900	0	0
5390 Honorar andre utvalg	0	0	43 000	29 500
<b>Sum andre honorar</b>	<b>27 000</b>	<b>14 900</b>	<b>43 000</b>	<b>29 500</b>

**Note 7 - Andre eiendeler**

	Snøfreser	Brannutstyr	Sykelstativ	Parkeringsplass
Anskaffelseskost pr.01.01	33 790	75 882	15 320	526 963
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 790	75 882	15 320	526 963
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 790	75 882	15 320	526 963
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2009	2012	2007
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	<b>Fiberkabel</b>	<b>Sykelstativ</b>		
Anskaffelseskost pr.01.01	104 400	79 953		
Årets tilgang	0	0		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	104 400	79 953		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	104 400	79 953		
Bokført verdi pr.31.12	0	0		
Anskaffelsesår	2015	2016		
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0		

	Postkasser (2017)	Ladestasjoner EL-bil	Sykelstativ	Sykelstativ II
Anskaffelseskost pr.01.01	147 045	513 006	22 950	23 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	147 045	513 006	22 950	23 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	14 704	0	4 590	4 725
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	117 636	513 006	11 475	11 025
Bokført verdi pr.31.12	29 409	0	11 475	12 600
Anskaffelsesår	2017	2019	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	3	3
	Varmekabler nedkjørsel	Autovern		
Anskaffelseskost pr.01.01	99 692	0		
Årets tilgang	0	107 500		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	99 692	107 500		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 961	10 287		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	11 701	10 287		
Bokført verdi pr.31.12	87 990	97 212		
Anskaffelsesår	2024	2025		
Antatt rest levetid (i antall år)	9	5		

Finne Burettslag org.nr. 853359882

## Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510 Styredisposisjoner	2 485	647	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	0	1 608	1 000	1 000
6300 Møtekostnader	3 100	4 716	5 000	5 000
6325 Renovasjon Boligselskap	294 442	267 155	273 000	273 000
6335 Containerleie/ -tømming	21 929	21 799	18 000	18 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	447	0	1 000	1 000
6360 Renhold og matteleie	154 081	142 818	137 000	137 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	4 000	4 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	12 344	4 131	0	0
6373 Brannanlegg/sprinkleranlegg	4 505	0	0	0
6374 Ventilasjon	15 601	59 136	50 000	20 000
6375 TV/Internett	495 541	469 191	479 000	479 000
6377 Vakthold	15 056	13 815	14 000	20 000
6630 Egenandel ved skade	10 000	0	0	0
6800 Kontorkostnader	2 738	6 352	20 000	5 000
6845 Kopiering	3 316	1 380	0	5 000
6860 Kursutgifter	0	500	2 000	0
6900 Telefonutgifter	4 749	2 933	5 000	5 000
6906 Internett/bredbånd	0	13 680	14 300	0
6940 Porto	0	259	0	0
7000 Drivstoff	458	1 374	2 000	0
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	0	3 000	0
7740 Øreavrunding	0	0	0	0
7779 Andre gebyr	7 288	1 910	0	0
7782 Kostnader bomiljø	1 068	2 460	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 049 148</b>	<b>1 015 864</b>	<b>1 028 300</b>	<b>973 000</b>

## Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500 IT utstyr	0	12 053	12 000	0
6502 Brannvernutstyr	4 858	4 952	0	5 000
6503 Annet driftsmateriell	6 074	126	0	5 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	5 613	1 839	5 000	7 000
6510 Verktøy og redskap	3 539	1 038	5 000	5 000
6540 Inventar	0	0	3 000	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	669	5 245	30 000	50 000
6553 Abonnement og lisenser	4 501	2 494	2 000	3 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>25 253</b>	<b>27 747</b>	<b>57 000</b>	<b>75 000</b>

Finne Burettslag org.nr. 853359882

**Note 10 - Vedlikehold**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	20 983	0	0
6602 Vedlikehold rør og sanitær	123 738	111 807	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	6 339	8 172	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	6 792	2 221	0	0
6605 Vedlikehold bygninger innvendig	0	42 188	0	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	11 424	0	0	0
6614 Vedlikehold maling	2 265	3 960	0	0
6615 Vedlikehold låssystemer	11 754	3 995	0	0
6616 Vedlikehold tak	21 000	31 930	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	2 105	46 200	0	0
6634 Vedl.hold brannvernustyr /alarmsystem	0	25 619	0	0
6690 Vedlikehold	0	0	400 000	150 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>185 416</b>	<b>297 075</b>	<b>400 000</b>	<b>150 000</b>

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

**Note 11 - Rehabilitering**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Diverse rehabiliteringsprosjekt</b>				
9035 Honorar byggeteknisk etc.	35 179	0	0	50 000
9036 Honorar annen teknisk bistand	211 154	0	0	50 000
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	1 100 700	279 248	940 000	460 000
9081 Gebyr kommune, byggesak, konsesj	18 000	0	0	30 000
9202 Tillegg - fradrag hovedkontrakt	235 432	0	0	0
9205 Prisstigning kontrakter	30 106	0	0	0
9290 Totalentreprise	4 227 063	0	0	5 595 400
<b>Rehabiliteringskostnad pr 31.12</b>	<b>5 857 634</b>	<b>279 248</b>	<b>940 000</b>	<b>6 185 400</b>

**Note 12 - Bygninger**

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

Finne Burettslag org.nr. 853359882

**Note 13 - Pantstillelser**

	2025	2024
Pantstillelser	5 762 345	2 758 800
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	12 652 348	12 652 348

**Note 14 - Langsiktig gjeld****Voss Sparebank**

Renter 31.12.25: 6,00%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2025 3 003 545

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

Lånesaldo 31.12 3 003 454

Beregnet innfrielsesdato: 28.01.2056

**Sum langsiktig gjeld**

**3 003 454**

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

**2025**

Gjeld til kredittinstitusjoner 0

**Langsiktig gjeld fordelt pr andel**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Voss Sparebank 3480.18.13021	1	50 314	50 314
	5	50 211	251 055
	24	49 468	1 187 232
	6	47 237	283 422
	16	35 209	563 344
	8	34 466	275 728
	8	32 953	263 624
	4	32 209	128 836






Finne Burettslag org.nr. 853359882

## Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>3 381 669</b>	<b>2 472 814</b>
Periodens resultat	-4 629 551	880 186
Årets avskrivninger	44 269	128 361
Årets investeringer	-107 500	-99 693
Opptak lån	3 003 545	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>-1 689 238</b>	<b>908 854</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 692 431</b>	<b>3 381 669</b>

Finne Burettslag org.nr. 853359882

## 12-81 - Årsregn...

Name	Date	Name	Date
<b>Havsgård, Halldor</b>	<b>2026-04-13</b>	<b>Breistein, Olav</b>	<b>2026-04-13</b>
Identification		Identification	
 Havsgård, Halldor		 Breistein, Olav	
<b>Sølvberg, Gro</b>	<b>2026-04-22</b>	<b>Jordal, Ingerid</b>	<b>2026-04-22</b>
Identification		Identification	
 Sølvberg, Gro		 Jordal, Ingerid	
<b>Berge, Hogne</b>	<b>2026-04-20</b>		
Identification			
 Berge, Hogne			



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



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

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

Til generalforsamlingen i Finne Burettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finne Burettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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.

© 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      Drammen      Molde      Trondheim  
Arendal      Hamar      Stavanger      Tynset  
Bergen

Penneo Dokumentnr: 8QU3W-8V600-3TEIP-505GI-UH5YP-3TGK9



### 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

Velaug A. Erdal  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 8QU3W-8V600-3TEIP-505GI-UH5YP-3TGK9

## PENNEO

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."

**Velaug Annette Erdal**

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 85.165.xxx.xxx

2026-04-22 14:07:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8QU3W-8V600-3TEIP-S05GI-UH5YP-3TGK9

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://euti.penneo.com>.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

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

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

## VEDLEGG 03B :

**Arsregnskap 2025**

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2025 gjort opp med et negativt resultat på kr 4 629 551, mot et budsjettert negativt resultat på kr 257 525.

**Kommentarer til regnskapet:**

- Driftsinntektene var kr 234 508 høyere enn budsjettert. Dette skyldes hovedsakelig et avvik over budsjett i felleskostnadene, hvor budsjettet ikke ble justert opp etter besluttet økning i felleskostnader for 2025.
- Det ble vedtatt styrehonorar på totalt kr 300 000 på generalforsamlingen i 2025. Avsetningen i regnskapet var på kr 198 000 som ble vedtatt i 2024. Vi har derfor foretatt en tilleggsavsetning i styrehonorar innværende år med kr 102 000. Total kostnad i regnskapet kr 402 000.
  - Avskrivninger var budsjettert noe for høyt, da ladestasjoner el-bil ble ferdig avskrevet 31.12.2024.
  - Vedlikeholdskostnadene er betydelig under det som var budsjettert, med et avvik på kr 214 584 under budsjett. *Se note 10 for de ulike vedlikeholdspostene.*
  - Rehabilitering på totalt kr 5 857 634 er hovedårsaken til det negative resultatet i regnskapet og avviket fra budsjett. Totalentreprise utgjør kr 4 227 063. *Se ellers note 11 for oversikt over de ulike postene.*
  - Renteinntekter fra banken utgjør kr 154 011.
  - Andre finansinntekter på kr 41 008 gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.
  - Det ble utbetalt lån på kr 3 003 545 i 2025. Det er betalt kr 35 103 i renter på lånet.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 1 692 431.

*Den negative endringen i disponible midler skyldes hovedsakelig periodens negative resultat. Da er låneopptaket hensyntatt.*

Laget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr 1 692 431.

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 8 821 121.

**Vennlig hilsen****Kristine Pedersen Fjeld**

Rådgiver

Mob: +47 48279618

Val av styre og nemnder.

Framlegg frå valnemnda.

**Styret:**

Leiar: Geir Fuglehaug (1 år, til 2027)

Nestleiar: Olav Sognnæs (2 år, til 2028)

Ingrid Jordal (til 2027)

Dinah Varberg Sabri (2 år, til 2028)

Gro Sølvberg (til 2027)

Kari Bodil Midttun (vara 1 år, til 2027)

**Miljø- og dugnadsnemnd:**

Olav Sognnæs (til 2027)

Gunnar Styve (attval 2 år, til 2028)

Oddbjørn Nestås (attval 2 år, til 2028)

Jorunn Nå (attval 2 år, til 2028)

Debra Iversen (til 2027)

Anne Katrine Jåstad (til 2027)

Gurid Bonsaksen (til 2027)

Marit Eidhammer (2 år, til 2028)

Astrid Skjærven (til 2027)

Framlegg frå valnemnda: Miljø- og dugnadsnemnda fordeler verv internt. Etter medlemene går ut, blir nye medlemmer valt for to år om gongen.

**Valnemnd:**

Oddbjørg Vestrheim (til 2027)

Torhild Eitrheim (til 2027)

Bjørnar Kaldefoss Tveite (til 2027)

Vara: Ann Kristin Gustad (1 år, til 2027)

**Framlegg til honorar.**

Styret. Styrehonorar vert sett ned med 20 % frå 2025 til 2026, frå kr 300 000,- til kr 240 000,-.

Miljø og dugnadsnemnda. Honorar til leiar vert auka frå kr 12 000,- til kr 13 000,-.

Valnemnda. Honorar aukar frå kr 15 000,- til kr 16 500,-. Valnemnda fordeler honoraret på dei tre medlemene.

Dugnadshonorar. Aukar frå kr 150,- til kr 170,- pr. time.

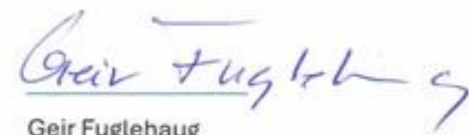
Dugnadshonorar til tre bebuarar som brøyter, slår plen og held orden i bosrommet. Oddbjørn, Gunnar og Dinah. Aukar frå kr 275,- til kr 300,- pr. time. Siste beløp kr 300,- skal virka frå og med 2026.

**FINNE BURETTSLAG****FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING 11.5.2026****Endring av vedtektene §8-1 Styret****Forslag**

I vedtektene §8-1 står det bl.a. at det skal velgast 2 varamedlemmer til styret. Eg føreslår at dette vert endra til 1 varamedlem.

**Begrunnelse**

Dei siste åra har det berre blitt valgt 1 varamedlem og derfor bør vedtektene bli oppdatert i hht denne praksis.



Geir Fuglehaug

Styret i Finne Burettslag

**SAK TIL GENERALFORSAMLINGA FINNE BURETTSLAG 11.05.26, FRÅ MILJØNEMNDA**

Miljønemnda i Finne Burettslag har ei sak til Generalforsamlinga;

Det bør vera ein representant som er medlem både i styret og miljønemnda for å få til eit godt og utfyllande samarbeid til det beste for burettslaget. Dette må koma inn i vedtektene.

Burettslaget har hatt dette tidlegare og har god erfaring frå dette.

Voss, 26.03.26

Miljønemnda Finne Burettslag

Ved Eli S Brandseth

Leiar

## Vedtekter

for Finne Burettslag org nr 853359882

**Finne burettslag er tilknytt Bergen og Omegn Boligbyggelag**

Vedtektene vart vedtekne på konstituerande generalforsamling den 9. mai 1975, endra 16. mars 1988, 6. mars 1996 og den 26. januar 2006 med iverksetting av lov om burettslag frå 6. juni 2003 si ikrafttreding, 1. august 2005. Sist endra på generalforsamling 11. mai 2026.

### 1. Innleiande bestemmelsar

#### 1-1 Føremål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytingsforhold

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

(2) Burettslaget er tilknytt Bergen og Omegn Boligbyggelag, som er forretningsfører.

## 2. Andelar og andelseigarar

### 2-1 Andelar og andelseiegarar

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

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

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

(4) Voss kommune eig husvære nr. 13.

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

### 2-2 Sameige i andel

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

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseigar**

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

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

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

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

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

### **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringar av bustaden**

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovudregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Fristar for å gjere forkjøpsrett gjeldande**

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

**3-3 Nærare om forkjøpsretten**

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

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

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

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

**4. Burett og bruksoverlating****4-1 Buretten**

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

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

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

(4) Ein andelseigar kan med styret si godkjenning gjennomføre tiltak på eigedomen, som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hjå ein

brukar av bustaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

Godkjenning kan berre nektast dersom brukaren sitt forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar. Har laget ikkje sendt svar på skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter

at søknaden har kome fram til laget, skal brukaren reknast som godkjent.

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

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

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

## 5. Vedlikehald

### 5-1 Andelseigar si vedlikehaldsplikt

(1) Den einskilde andelseigar skal halde bustaden, andre rom og anna areal som høyrer bustaden til, i forsvarleg stand og vedlikehalde slikt som vindauger, røyr, sikringsskap frå og med fyrste hovudsikring/inntakssikring, leidningar med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vassklosett, varmtvannsbereiar, vaskar, apparat og innvendige flater. Apparat, som panelomnar, ventilatorar, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mm som er plassert i bustaden må også vedlikehaldas av andelseigar. Vedlikehaldet omfattar vassrøyr i leilegheita fram til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikkje er montert gjeld ansvaret fram til hovudstamme. Andelseigar har også ansvaret for ringe- og tv-leidningar, elektriske leidningar og porttelefon frå ringjeknappen ved døra og inn til den enkelte bustad og inne i bustaden, samt øvrige trekkerøyr og leidningar. Våtrom må brukast og vedlikehaldas slik at ein unngår lekkasjar. Ventilator og andre luftkanalar

må være opne for å sikre ei forsvarleg utlufting av bustaden.

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

(3) Andelseigar har også ansvaret for oppstaking og reinsing av innvendig kloakkleidning både til og frå eigen vasslås/sluk og fram til burettslaget sin felles-/hovudleidning. Andelseigar skal også reinse eventuelle sluk på verandaer, balkong o l. Andelseigar har også ansvar for å syte for dette ved fråvær frå bustaden, for å unngå tett sluk og eventuell overfløyning.

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

(5) Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldig skade, også skade påført ved innbrot og

uvær på noko andelseigar har vedlikehaldsansvaret for.

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

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

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

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

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

#### **5-2 Burettslaget si vedlikehaldsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om sal og tvangsfråviking**

### **6-1 Misleghald**

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

**6-2 Pålegg om sal**

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

**6-3 Tvangsfråviking**

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

**7. Felleskostnader og pantesikkerheit****7-1 Felleskostnader**

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

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

**7-2 Burettslaget si pantesikkerheit**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet har laget panterett i

andelen framom alle andre heftingar. Pantekravet er avgrensa til ein sum som svarer til to gonger folketrygda sitt grunnbeløp på tidspunktet då tvangsdekning vart beslutta gjennomført.

**8. Styret og deira vedtak****8-1 Styret**

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

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

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

(4) Eitt styremedlem skal utpeikast av styret til å vera medlem i Miljønemnda.

**8-2 Styret sine oppgåver**

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

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

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

**8-3 Styret sine vedtak**

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

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

1. Ombygging, påbygging eller andre endringar av bebyggelsen eller tomte som etter forholda i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehald,
2. Å auke tala på andelar eller å knytte andelar til bustader som tidligare har vore nytta til utleige, jf burettslagslovs § 3-2 andre ledd,
3. Sal eller kjøp av fast eigedom,
4. Å ta opp lån som skal sikrast med pant, med prioritet framfor innskota,
5. Andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,
6. Andre tiltak som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av de årlege felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

**9. Generalforsamlinga****9-1 Myndigheit**

Den øvste myndigheit i burettslaget vert utøvd av generalforsamlinga.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast vera bestemt angitt. Skal eit forslag som etter burettslagslova eller vedtektene må vedtas med minst to tredels fleirtal verte behandla, må hovudinnhaldet vere angitt i innkallinga. Saker som ein andelseigar ynskjer behandla på ordinær generalforsamling skal nemnast i innkallinga når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandlast på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteleiing og protokoll**

Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren med mindre generalforsamlinga vel ein annan møteleiari. Møteleiaren skal syte for at det vert ført protokoll frå generalforsamlinga. Protokollen skal underskrivast av møteleiari, referent og minst to av dei tilstadeverande andelseigarane vald av generalforsamlinga.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlinga**

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

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

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

### **10. Inhabilitet, teieplikt og mindretalsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Teieplikt**

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

#### **10-3 Mindretalsvern**

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

### **11. Vedtektsendringar og tilhøvet til burettslovene**

**11-1 Vedtektsendringar**

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

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

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

**11-2 Tilhøvet til burettslova**

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

**12. Dugnadsarbeid og parkering****12- 1 Dugnadsarbeid**

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

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

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

Andelseigarar som deltek i slikt arbeid, kan få godtgjersle/refusjon av felleskostnadene som

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

**12 - 2 Parkering**

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

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

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

**13. Ordensreglar**

Burettslaget har fastsett eigne husordensreglar.

**PROTOKOLL  
GENERALFORSAMLING I FINNE BURETTSLAG 2026**

**11. mai 2026 kl.19.00 - \_\_\_\_\_  
i Fellesstova i nr 44**

### 1. Konstituering

#### a) Godkjenning av innkalling

Framlegg: Møteinnkallinga vert godkjent.  
Røysting: 39 for, \_\_ mot, \_\_ blanke.  
Vedtak: Møteinnkallinga vart godkjent.

#### b) Antal frammøtte (antall andelar representert)

Antal andelseigarar til stades:	<u>36</u>
+ antal fullmakter:	<u>3</u>
= antal røysteføre	<u>39</u>

#### c) Val av møteleiar

Framlegg: Halldor Havsgård  
Røysting: 39 for, \_\_ mot, \_\_ blanke.  
Vedtak: Halldor Havsgård vart vald.

#### d) Val av referent/protokollfører

Framlegg: Gro Sølberg  
Røysting: 39 for, \_\_ mot, \_\_ blanke  
Vedtak: Gro Sølberg vart vald.

#### e) Val av 2 protokollunderskrivarar

Framlegg: Kari Gattland og Solveig Blantvedt  
Røysting: 39 for, \_\_ mot, \_\_ blanke

Vedtak: \_\_\_\_\_ vart valde.

#### f) Val av teljekorps (dersom dette vert naudsynt)

Framlegg: styret og protokollunderskrivarane  
Røysting: 39 for, \_\_ mot, \_\_ blanke  
Vedtak: styret og protokollunderskrivarane vart valde.

#### g) Godkjenning av dagsorden

Framlegg: Dagsorden vert godkjent.  
Røysting: 39 for, \_\_ mot, \_\_ blanke  
Vedtak: Dagsorden vart godkjent.

### 2. Årsmelding 2025 frå styret og miljønemnda

Framlegg: Styret si årsmelding og miljønemnda si årsmelding for perioden april 2025 – april 2026 vert teken til orientering.

Røysting: 39 for, \_\_ mot, \_\_ blanke.  
Vedtak: Årsmelding frå styret og miljønemnda vart teken til orientering.

### 3. Handsaming og godkjenning av årsrekneskap 2025

Framlegg: Årsrekneskapen for 2025 vert godkjent.

Røysting: 38 for, 0 mot, 0 blanke  
Vedtak: Årsrekneskapen for 2025 vart godkjent.

### 4. Honorar til styret 2025-2026

Framlegg: Valnemnda gjer framlegg om at styrehonorar vert sett ned med 20% frå 2024/25 til 2025/26, frå kr 300.000 til kr 240.000.

Styret fordeler internt.  
Benkeforslag: 150.000 20 for  
Røysting: 13 for, \_\_ mot, 5 blanke  
Vedtak: ~~Valnemnda sitt framlegg~~ til styrehonorar 2025-2026 vart godkjent.  
Benkeforslag

### 5. Honorar til miljønemnda 2025-2026

Framlegg: Styret gjer framlegg om at honorar til leiar for 2025-2026 vert auka frå kr 12.000 til kr 13.000.

Benkeforslag: kr 12.000, - 24 for  
Røysting: 10 for, \_\_ mot, 4 blanke  
Vedtak: ~~Styret sitt framlegg~~ om honorar til leiar for miljønemnda 2025-2026 vart godkjent.  
Benkeforslag

### 6. Honorar til valnemnda 2025-2026

Framlegg: Styret gjer framlegg om at honorar til valnemnda for 2025-2026 aukar frå kr 15.000 til kr 16.500. Valnemnd fordeler internt.

Benkeforslag kr 15.000: 24 for  
Røysting: 6 for, \_\_ mot, 8 blanke  
Vedtak: ~~Styret sitt framlegg~~ om honorar til valnemnda 2025-2026 vart godkjent.  
Benkeforslag

## 7. Dugnadshonorar 2025-2026

Framlegg: Styret gjer framlegg om at dugnadshonorar aukar frå kr 150 til kr 170 pr time.  
 a) *Benkeforslag: kr 150,- pr time 31 for*  
 b) Dugnadshonorar til tre bebuarar som brøyter, slår plen og held orden i bossrommet; Oddbjørn, Gunnar og Dinah, aukar frå kr 275 til 300 pr.time. Siste beløp, kr 300, skal virka frå og med 2026.

a) Røysting: 4 for, \_\_ mot, 3 blanke  
 Vedtak: ~~Styret sitt framlegg om dugnadshonorar 2025-2026 vart godkjent.~~  
*Benkeforslag.*  
 b) 36 for 3 blanke.

## 8. Val av styre og nemnder 2026-2027

a) Styre  
 Går ut :

Leiar: Halldor Havsgård  
 Styremedlem: Olav Breistein  
 Hogne Berge  
 Varamedlem: Karen Marie Stalheim Dahl

Valnemnda sitt framlegg:

Leiar: Geir Fuglehaug (ny, 1 år til 2027)  
 Nestleiar: Olav Sognnæs (ny, 2 år til 2028)  
 Styremedlem: Gro Sølvsberg (1 år til 2027)  
 Ingerid Jordal (1 år til 2027)  
 Dinah Varberg Sabri (ny, 2 år til 2028)  
 Kari Bodil Midttun (ny, 1 år til 2027)  
 Varamedlem: Kari Bodil Midttun (ny, 1 år til 2027)  
 Røysting: Geir Fuglehaug, 1 år 38 for, \_\_ mot, \_\_ blanke  
 Olav Sognnæs, 2 år 38 for, \_\_ mot, \_\_ blanke  
 Dinah Varberg Sabri, 2 år 38 for, \_\_ mot, \_\_ blanke  
 Kari Bodil Midttun, 1 år 38 for, \_\_ mot, \_\_ blanke

Vedtak : Valnemnda sitt framlegg til styre vart godkjent.

b) Miljønemnd  
 Går ut:

Eli Brandseth  
 Dinah Varberg Sabri  
 Inger Karin Bidne

Valnemnda sitt framlegg:  
 Olav Sognnæs (til 2027)  
 Gunnar Styve (attval 2 år, til 2028)  
 Oddbjørn Nestås (attval 2 år, til 2028)  
 Jorunn Nå (attval 2 år, til 2028)  
 Deborah Iversen (ny, 1 år, til 2027)

Anne Katrine Jåstad (til 2027)  
 Gurid Bonsaksen (til 2027)  
 Marit Eidhammer (ny, 2 år, til 2028)  
 Astrid Skjærven (ny, 1 år til 2027)

Framlegg frå valnemnda:

Miljønemnda fordeler verv internt. Etter at medlemene går ut, vert nye medlemmer valt for 2 år om gongen.

Røysting: Gunnar Styve, attval 2 år 38 for, \_\_ mot, \_\_ blanke  
 Oddbjørn Nestås, attval 2 år 38 for, \_\_ mot, \_\_ blanke  
 Jorunn Nå, attval 2 år 38 for, \_\_ mot, \_\_ blanke  
 Debora Iversen, ny 1 år \* 38 for, \_\_ mot, \_\_ blanke  
 Marit Eidhammer, ny 2 år 38 for, \_\_ mot, \_\_ blanke  
 Astrid Skjærven, ny 1 år 38 for, \_\_ mot, \_\_ blanke

\* Overteke 1 år etter Dinah V.Sabri som går inn i styret.

Vedtak : Valnemnda sitt framlegg til miljønemnd vart godkjent.

c) Valnemnd  
 Går ut:

Dinah Varberg Sabri

Valnemnda sitt framlegg :

Medlemmer : Oddbjørg Vestrheim (til 2027)  
 Torhild Eitrheim (til ~~2027~~ 2028)  
 Bjørnar Kaldefoss Tveite (ny, 1 år, til 2027)  
 Ann-Kristin Gustad (attval, 1 år, til 2027)  
 Varamedlem:  
 Røysting: Bjørnar Kaldefoss Tveite, 1 år 38 for, \_\_ mot, \_\_ blanke  
 Ann Kristin Gustad, 1 år 38 for, \_\_ mot, \_\_ blanke

Vedtak : Valnemnda sitt framlegg til valnemnd vart godkjent.

*Torhild Eitrheim endret til 2 år (til 2028).*

## 9. Innkomne saker

### 9.1 Vedtektsendring

Det er kome inn forslag frå Miljønemnda og Geir Fuglehaug om å endra vedtektene med omsyn på varamedlem i styre og styremedlem i Miljønemnda. Herunder følgjande forslag til endring av punkt 8 i vedtektene, sitat:

«8-1 Styret

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

(2) Funksjonstida for styreleiar er eitt år, og for dei andre medlemmene er funksjonstida to år. Varamedlem skal veljast for eitt år. Styremedlem og varamedlem kan attveljast.

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

~~(4) Eitt styremedlem skal utpeikast av styret til å vera medlem i Miljønemnda.~~

Styret sitt framlegg :  
 Forslag om vedtektsendring vert lagt fram for generalforsamlinga, med krav om 2/3 fleirtal av framømte andelseigarar.

Punkt 4 strykes.  
 Røysting: 38 for, \_\_ mot, \_\_ blanke.

Vedtak :

Framlegg om vedtektsendring vart vedteke.

Framlegg om vedtektsendring vart ikkje vedteke.

## MØTET SLUTT

### Underskrifter :

Møteleiar



Referent

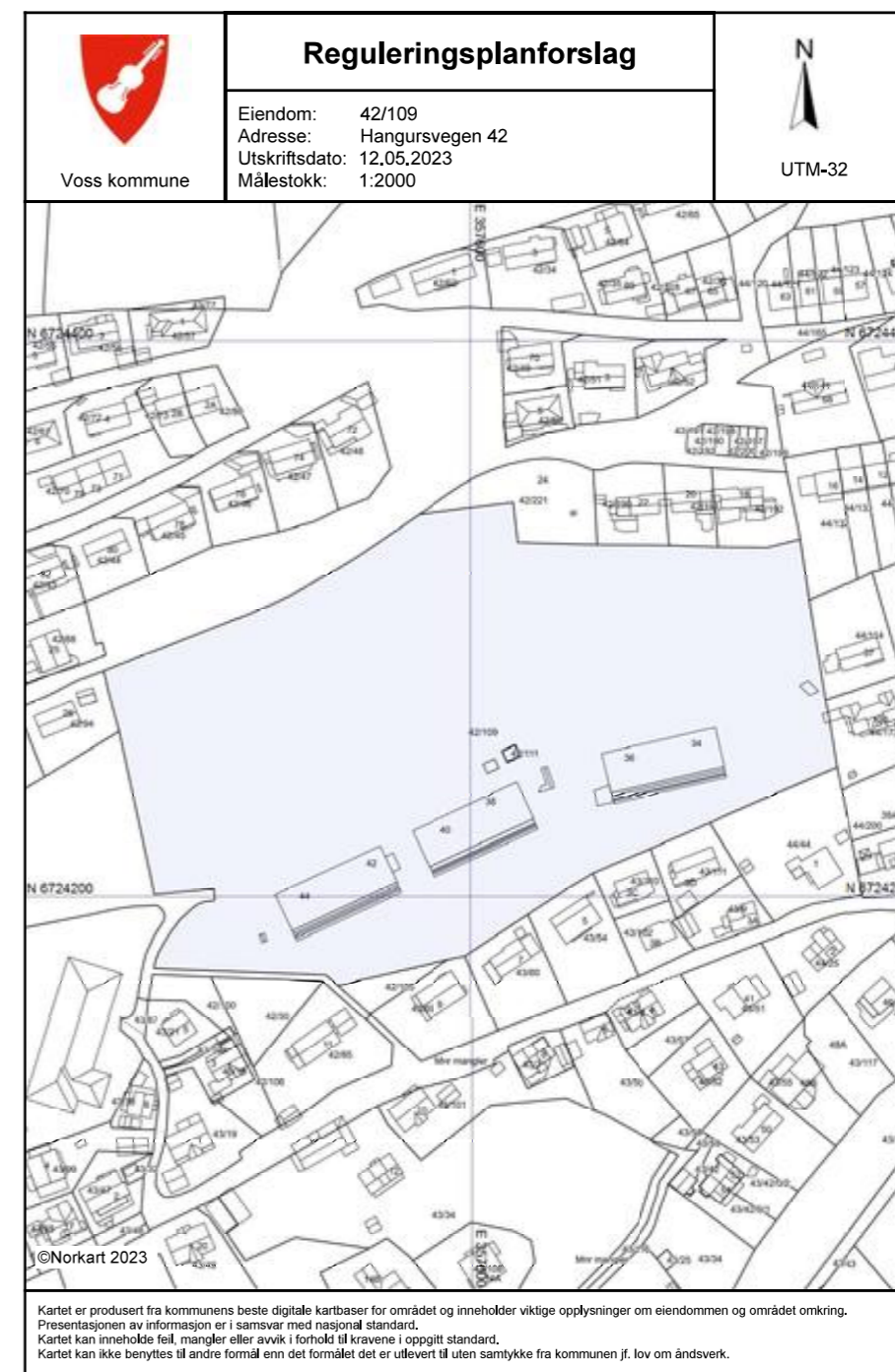


Protokollunderskrivar



Protokollunderskrivar





Tegnforklaring	
<b>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)</b>	
	Bustader
	Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Bustader - blokker
	Garasjeanlegg for bustader/fritidsbustad
	Barnehage
	Undervisning
	Hotell/overnatting
	Idrettsstadion
	Vass- og avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Uteopphaldsareal
	Leikeplass
	Anna uteopphaldsareal
	Forretning/industri
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>	
	Veg
	Køyreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Leskur/plattformak
	Kollektivhaldeplass
	Parkering
	Parkeringsplassar
<b>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)</b>	
	Naturområde
	Turveg
	Friområde
<b>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik</b>	
	Landbruksformål
<b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>	
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyr
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag
<b>Reguleringsplan-Ormsynsone (PBL2008 §12)</b>	
	Faresone - Flornfæ
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	Angittomsynsone - Bevaring naturmjø
<b>Reguleringsplan- Føresegnssområde (PBL200)</b>	
	Føresegnssområde
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angittomsynsgrense
	Føresegnsgrense
<b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</b>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Planlagt bustad
	Bygningar som inngår i planen
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktlinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengarfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Sikringsgjerd
	Bru
	Målelinje/avstandlinje
	Vegstengning/ fysisk spere
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift breidde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør



## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 12.05.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Voss herad

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hangursvegen 42, 5704 VOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	<a href="https://webhotell.gisline.no/GisLine/Planarkiv/4621/12352019004/Dokumenter/2%20Foresegner%20arealdel%202020-2032_revider_17.09.20_oppdater%20%20%20%20%20%20HST-vedtak.pdf">https://webhotell.gisline.no/GisLine/Planarkiv/4621/12352019004/Dokumenter/2%20Foresegner%20arealdel%202020-2032_revider_17.09.20_oppdater%20%20%20%20%20%20HST-vedtak.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 30 905 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Náværende

## Reguleringsplaner

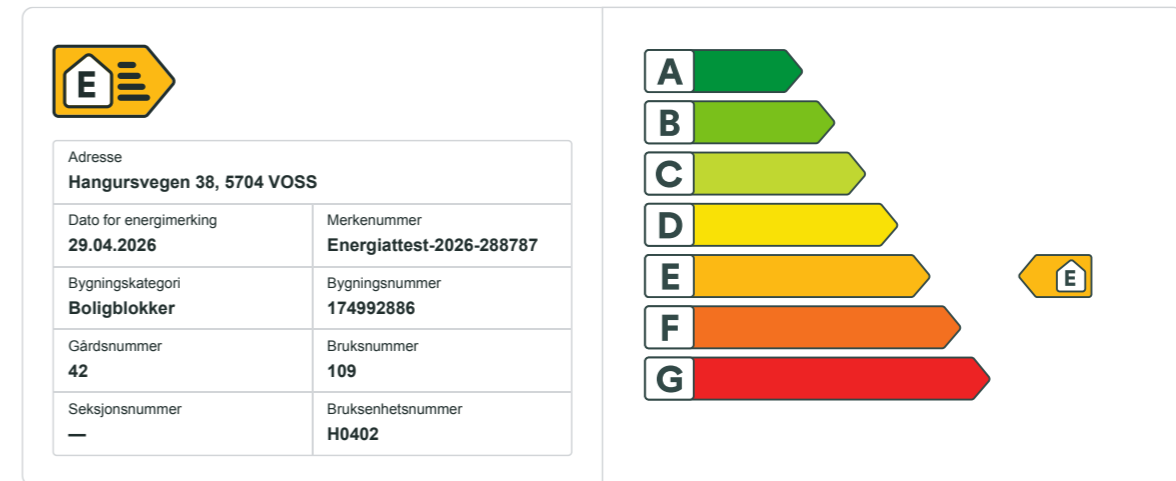
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123559001
Navn	Ullestad
Plantype	Eldre reguleringsplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	12.05.1959	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhot2.gis.no/GisLine/Planer/4021/123587012/Dokumenter/regulering/arealplan.pdf">https://webhot2.gis.no/GisLine/Planer/4021/123587012/Dokumenter/regulering/arealplan.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	<b>Formål</b>
	3 m <sup>2</sup>	Boliger
<b>Id</b>	123587012	
<b>Navn</b>	Gulljordungen	
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	23.02.1989	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhot2.gis.no/GisLine/Planer/4021/123587012/Dokumenter/arealplan.pdf">https://webhot2.gis.no/GisLine/Planer/4021/123587012/Dokumenter/arealplan.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	<b>Formål</b>
	29 928 m <sup>2</sup>	Boliger
	<b>Delareal</b>	<b>Formål</b>
	10 m <sup>2</sup>	Offentlig/Almennyttig
	<b>Delareal</b>	<b>Formål</b>
	575 m <sup>2</sup>	Kjørevei
	<b>Delareal</b>	<b>Formål</b>
	388 m <sup>2</sup>	Gangvei



## Energiatest


 **Energikarakteren**

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

 **Boliginformasjon**

Byggeår <b>1977</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>56,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>48,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>4</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

 **Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**215,14 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**216,58 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**10 396 kWh**



## Hangursvegen 38, 5704 VOSS

Detaljer	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Hangursvegen 38, 5704 VOSS

### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

**Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tiltak 10: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tiltak 14: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

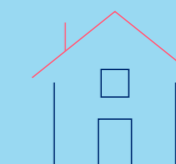
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Hangursvegen 38, 5704 VOSS. Gnr. 42, bnr. 109, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260086  
Megler: Sirianne Voie Brochmann, mobil: 90073911, e-post: svb@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Sirianne Voie Brochmann**  
Eiendomsmegler MNEF  
900 73 911  
[svb@proaktiv.no](mailto:svb@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Voss**

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, [voss@proaktiv.no](mailto:voss@proaktiv.no)