

# PROAKTIV

Fin og  
romslig 2-  
roms

Terrasse, tilkomst til hage og  
parkering i garasje

KOGLEHAUGEN 12



## 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**  
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



# SKULESTADMO

Romslig og fin 2-roms andelsleilighet med fast parkering i garasjeanlegg. Terrasse og tilkomst til hage i front. Ingen dok.avg.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Koglehaugen 12, 5710  
SKULESTADMO

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 54, bnr. 85, andelsnr. 25,  
org.nummer 953218852 i MOTRÆET  
BORETTSLAG

**Prisantydning:** 2.800.000,-

**Omkostninger:** 9.990,-

**Totalpris:** 2.809.990,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1984

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 63 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 63 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Parkering i felles  
garasjekjeller i det andre bygget.  
Parkeringsplass nr.25.

**Tomt:** 11486 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.078,-

**Felleskostnader inkl.:** Drift av  
borettslaget, forretningsføring snørydding,  
internett/TV via fiber, kommunale avgifter,  
renovasjon, bygningsforsikring, strøm på  
fellesareal, trappevask.

**Energimerke:** Energiklasse: E.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	28	30	36
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
37	57	64	93
Tilstandsrapport	Egenerklæring	Opplysninger fra forretningsfører	Husordensregler
95	132		
Vedtekter	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Voss

**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.

Proaktiv elsker Voss! Velkommen!

### **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.

### **Voss**

Vangsgata 16, Voss

**Tlf.:** +47 982 39 656

**E-post:** voss@proaktiveiendom.no



# SKULESTADMO

**Kommune:** Voss / **Område:** Skulestadmo

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

Koglehaugen er et veletablert og rolig nabolag i Skulestadmoen hvor både gamle og yngre har trivdes godt gjennom flere generasjoner.

Leilighet ligger fint til i underetasje i Motræet Borettslag, med sentral beliggenhet i Skulestadmo. Herfra er det gode bussforhold og kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehage og idrettsanlegg. Fra Koglehaugen er det gang- og sykkelvei til Voss sentrum som ligger ca. 3,5 km unna. Det er også kort vei til Vestlandets største og beste skiterreng i Voss Resort, med skiløyper i nydelig terreng som er tilpasset både store og små. Her finner du 40 km preparerte løyper, 11 heiser, 24 nedfarer og 18 km med preparerte langrennsløyper. Er du en ekstra ivrig langrennsløper er det ikke lange kjøreturen til Voss- Ski- og tursenter med flotte preparerte langrennsløyper.

## OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Motræet sør Linje 950, 964	2 min 🚶 0.1 km
🚊 Gjerdåker stasjon Linje R40	7 min 🚗 4 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 38 min 🚗

## DAGLIGVARE

Coop Extra Skulestadmo Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Skulestadmo	11 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Vangen	7 min 🚗
📺 Vitusapotek Vossevangen	6 min 🚗

## SPORT

🏃 Nye Voss vidaregåande skule idrett... Aktivitetshall	10 min 🚶 0.8 km
🏃 Skulestad skule Aktivitetshall, ballspill	12 min 🚶 1 km
🏋️ SKY Fitness Voss	7 min 🚗
🏋️ MOVA Vangsgata	6 min 🚗

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Extra Skulestadmo	7 min 🚶
🚗 Recharge YX Skulestadmo	8 min 🚶

## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



I kort avstand fra boligen finner en flere dagligvarebutikker, bensinstasjon samt Elkjøp. Alle butikken er en liten gå eller kjøretur unna. Til Voss sentrum er det ca. 5 minutters kjøring med bil. I Voss sentrum har man et stort utvalg av forretninger og servicetilbud med bl.a. Thon kjøpesenter med ca.25 butikker under samme tak, Vangsgata med både kjedebutikker og spennende nisjeforretninger. I sentrum er det Vinmonopol, restauranter, kulturhus med kino og bibliotek, Vossabadet, flere treningscentre og det nye

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

knutepunktet hvor blant annet Voss Gondol befinner seg, og flere populære kaféer/utesteder som Tre brøer, Skrot og Inside Café å velge mellom.

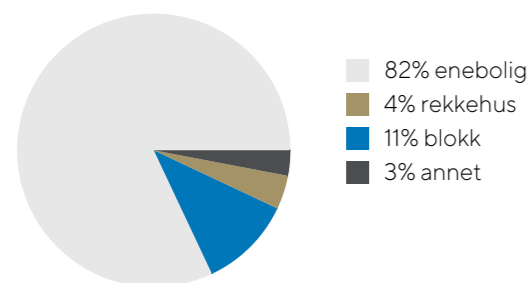
#### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Skulestadmo hovedsakelig bestående av eneboliger og leilighetsbygg.

#### Adkomst

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.

#### BOLIGMASSE



#### SKOLER

Skulestad skule (1-7 kl.) 163 elever, 9 klasser	10 min 0.9 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	7 min 4.1 km
Voss videregående skule	8 min
Voss gymnas 370 elever	7 min 3.6 km

#### BARNEHAGER

Skulestad barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 1 km
Hagahaugen barnehage (1-5 år) 32 barn	3 min 2.4 km
Voss barnehage (1-6 år) 101 barn	5 min 2.5 km

# VELKOMMEN TIL KOGLEHAUGEN 12

Vi starter utendørs – boligen har hellebelagt uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Parkering i felles garasjekjeller i det andre bygget.  
Parkeringsplass nr.25.

## Tomtestørrelse

11 486 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Borettslagsleilighet (i blokk) som er oppført i 1984  
Leilighet oppført etter dei krav det vart stilt av byggeforskrifter i 1984 med krav til lyd og brannsikring.  
Alder på leiligheta er 42 år

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.  
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.  
Platting i front som er belagt med betongheller, eigar har og disponert plen på framsida av platting,

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.  
TG1: Mindre avvik.  
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir  
TG3: Store eller alvorlige avvik.  
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 10 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Betongheller med sprekker og sig/retningsavvik.  
Tidligere eigar har registrert maur ved heller, noverande eigar har ikkje registrert maur.

Innvendig > Overflater:  
Merker etter fukt på kjøkken.  
Det er retningsavvik på innvendig vegg i gang.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## TEKNISK GJENNOMGANG

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





Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken (29,6 kvm) > Overflater og innredning:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Vanntilførsel er ikke festas til vegg. Trykkslag ved tapping og stenging kan føra til bevegelse og lekkasje som følger av avviket.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken (29,6 kvm) > Avtrekk:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt.

Våtrom > Kjeller > Bad (6,2 kvm) > Overflater Gulv:

Merker i vinylbelegg (ukjent).

Våtrom > Kjeller > Bad (6,2 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Kjeller > Bad (6,2 kvm) > Ventilasjon:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**Bygningssakkyndig**

Ken Abbedissen (befaringsdato: Fredag, 13. mars 2026)



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Leiligheten inneholder entre, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod. Utenfor stuen er en fin hellebelagt plattform med takoverbygg og videre ut til plen/hage.

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 63 kvm  
Total BRA: 63 kvm

Terrasse- og balkongareal: 14 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod disponert på fellesareal ca.4m2

## Standard

Innvendig er det gulv av laminat som er fra 2013. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater. Badet er innredet med dusjhjørne (nye dusjvegger er montert, viser ikke på bilde), toalett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Overflater på badet er med vinylbelegg på gulvet, våtromsplater på vegger og malt tak. Ventilasjonen på badet er med mekanisk avtrekk som er felles. Badet er utført i 2015. Utført av tidligere eier.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert ny benkeplate. Vask i stålbeslag

## Oppvarming

Gulvvarme på bad/vaskerom.

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. forbruk 5000kwh.

Selger har inngått avtale om Norgespris som kjøper må overta. Denne er tegnet ut 2026.

## 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. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



## ENTRE

Entre med plass til å henge fra seg yttertøy. Her er også mulig å lage til med skyvedørgarderobe el. etter eget ønske.

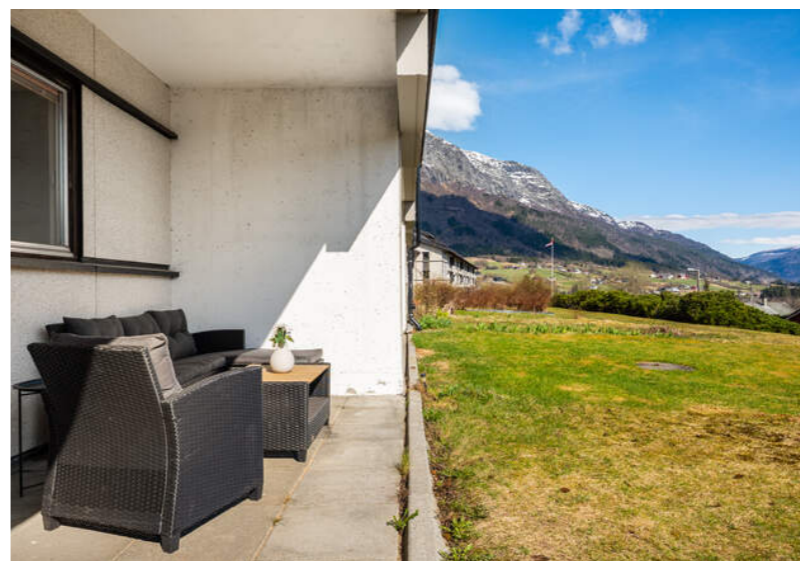


## STUE

---

Lys og romslig stue med utgang til terrasse og hage. Stuen har plass til å møblere med sofa, mediebank og spisebord mot kjøkken.

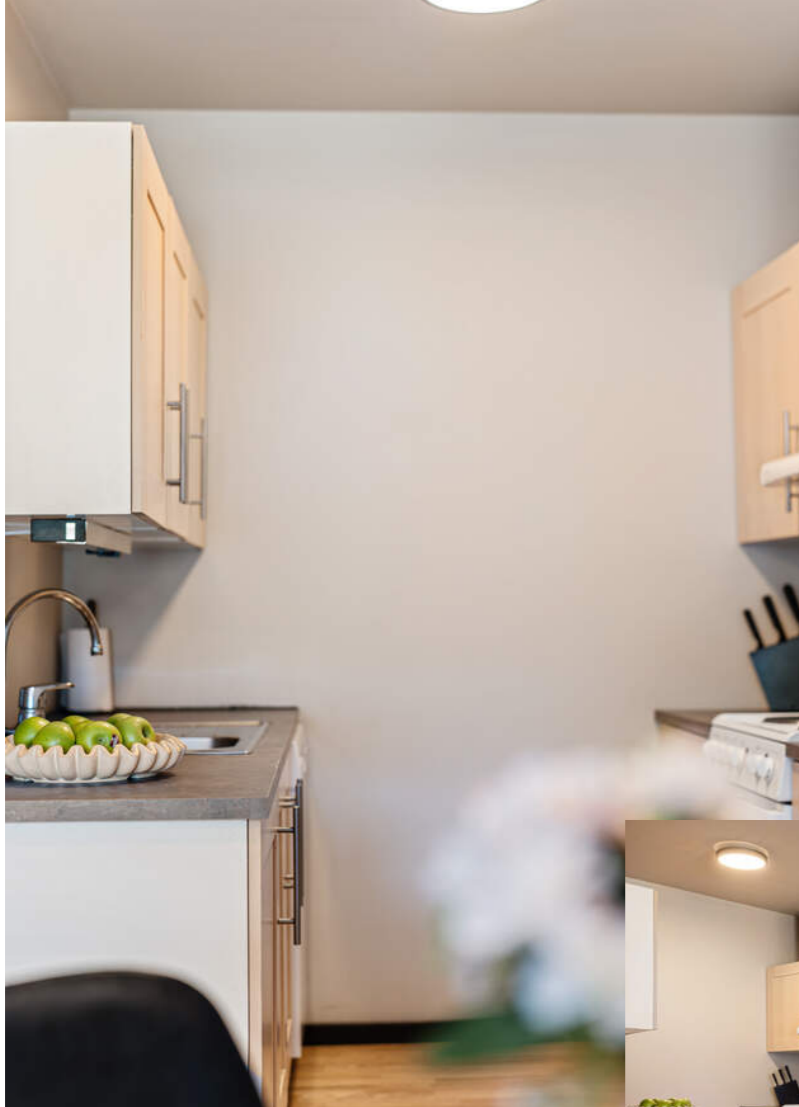




## TERRASSE

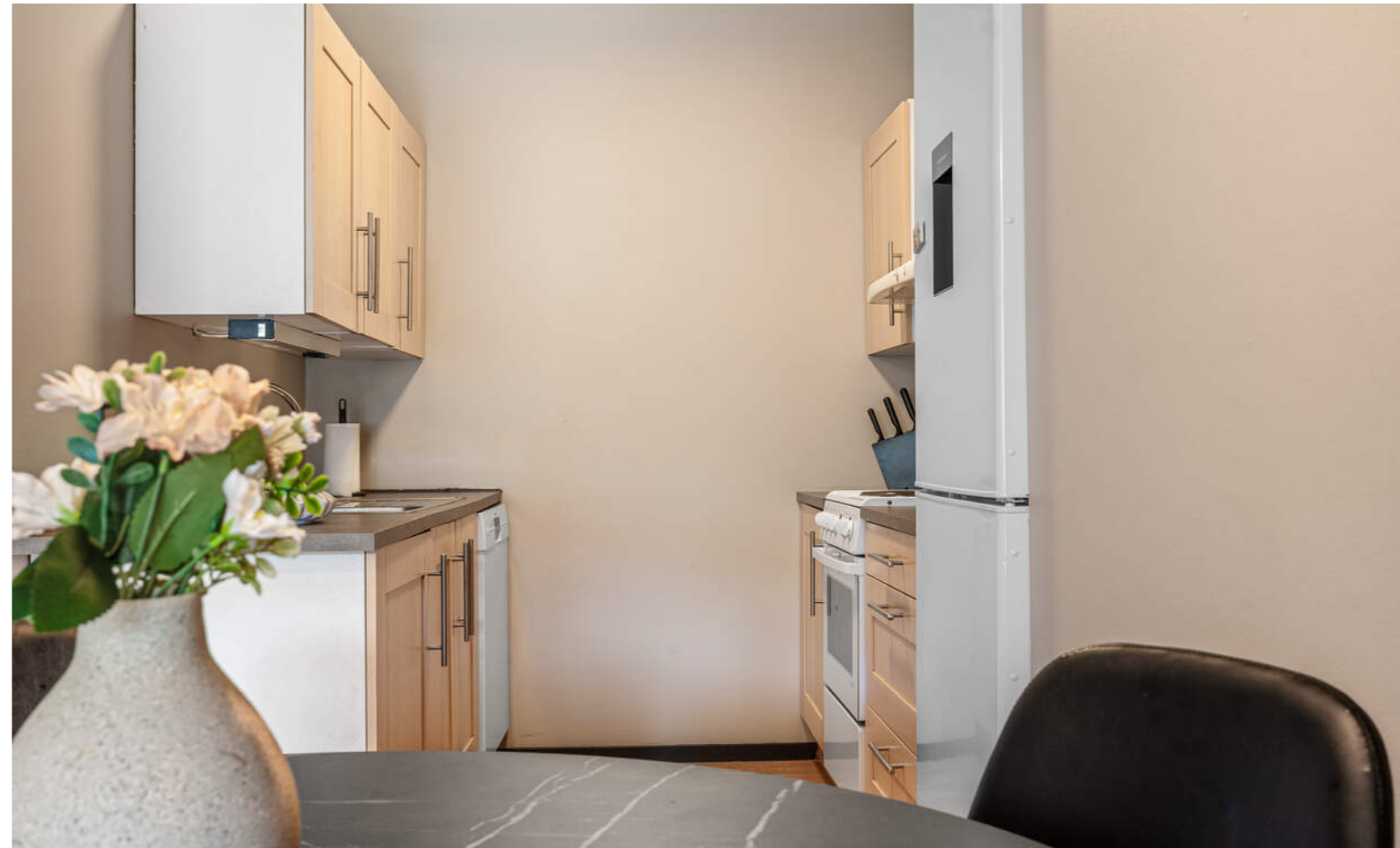
Hyggelig takoverbygd terrasse med fin utsikt. Eier har også disponert hagenflekken fremfor.





KJØKKEN

---





STORT SOVEROM MED  
GOD PLASS TIL  
MØBLERING



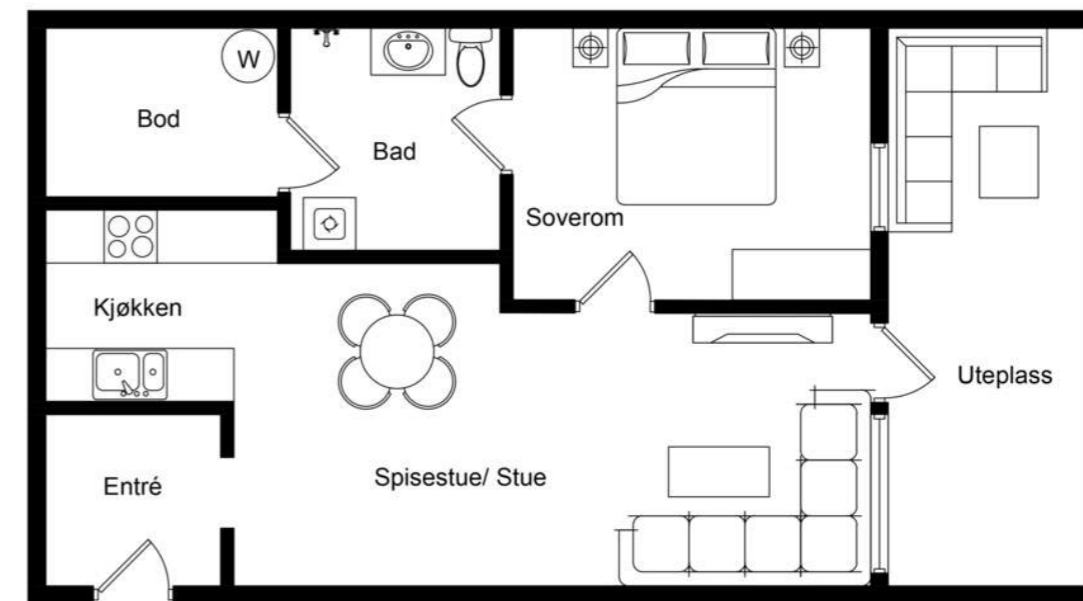
# BAD

Fint baderom innredet med dusjhjørne, toalett og servant med baderomsmøbler. På badet er det også plass og opplegg for vaskemaskin. Det vil bli montert dusjvegger før visning/overtagelse.



# PLANTEGNINGER

Koglehaugen 12



  
WESTSTAFF MEDIA

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

BOB

### Om borettslaget

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

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

### Felleskostnader pr. mnd

4.078,-

### Felleskostnader inkluderer

Drift av borettslaget, forretningsføring snørydding, internett/TV via fiber, kommunale avgifter, renovasjon, bygningsforsikring, strøm på fellesareal, trappevask.

### Andel fellesformue

18.397,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Regnskapet for 2024 er gjort opp med et positivt resultat på kr.87.918.

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 20.342.653,-.

Megler har ikke mottatt regnskap for 2025.

### Forkjøpsrett

Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget, dernest andre medlemmer i boligbyggelaget. Forkjøpsrett avklares i etterkant av salget.

### Styregodkjennelse

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.

### Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige forsikring  
Polisenummer57697059

### Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av

boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnader.

### 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.

### Diverse

På bilder viser det at det mangler dusjvegger/dører på badet. Dette blir montert av selger før visning/overtagelse.

### Borettslagsbolig

Kjøper du en borettslagsbolig blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 3. april 1985

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/54/85:

07.03.1984 - Dokumentnr: 576 - Bestemmelse om gjerde  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser

23.02.1984 - Dokumentnr: 450 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4621 Gnr:54 Bnr:55

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan Gjerde-skulstad id:123587014. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse 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 kjøperen 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

## Kjerneinformasjon

i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Torsdag, 23. april 2026

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Om k. kjøper beskrivelse**

2 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

-----

2 801 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
2 809 990,00 (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. Eventuell 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 bygningssakyndiges 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 tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing 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 tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at

## Kjerneinformasjon

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 tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser 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.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse 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/boligkjooper/>.

### **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**

Ingvar Egdetveit

**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 fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 47 230.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 500,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto kr 6 500,00, Tilstandsrapport kr 10 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 28 270.

Totale kostnader kr. 75 500.

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.

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglernes deltakelse på overtakelse kr 0,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 47 230.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 500,00,

Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto kr 6 500,00, Tilstandsrapport kr 10 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 28 270.

Totale kostnader kr. 75 500.

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 salgoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & 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 kundetiltak av 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**  
23.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO
- VOSS kommune
- gnr. 54, bnr. 85
- Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026    Rapportdato: 23.04.2026    Oppdragsnr.: 18970-2096    Eiendomsverdi ref nr: EC1825

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.: 18970-2096

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 2 av 20

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
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
- tilleggbygg 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.: 18970-2096

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 3 av 20

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
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 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 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.

**1**

Tiltak under kr 20 000

**2**

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

**3**

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

**4**

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

**5**

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2096

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 4 av 20

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet (i blokk) som er oppført i 1984  
Leilighet oppført etter dei krav det vart stilt av byggeforskrifter i 1984 med krav til lyd og brannsikring.  
Alder på leiligheta er 42 år

Eigar har hatt leiligheta sidan 2024

Våtrom (bad) frå 2015. Utført av tidligere eigar  
El-skap med skrusikringer som er montert i fellesgang

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

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Det er skifta termopan i del av vindu

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  
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.  
Platting i front som er belagt med betongheller, eigar har og disponert plen på framsida av platting,

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat som er ifrå 2013. Veggene har malte overflater. 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 frafytet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt  
Gulv mot grunn er av betongdekke.

Noko retningsavvik og knirk 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 etasjeskilte.  
Innvendig har boligen finerdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (6,2 kvm)  
Badet er innredet med dusjhjørne, toalett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin  
Overflater på badet er med vinylbelegg på gulvet, våtromsplater på vegger og malt tak  
Ventilasjonen på badet er med mekanisk avtrekk som er felles  
Badet er utført i 2015  
Utført av tidligere eigar  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14mm/m  
Det er målt ca 29 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne med dører og opplegg for vaskemaskin.  
Skap med speil og lys over servant  
Eigar har montert nye dører til dusj  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt i bod vis a vis våtsone.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert ny benkeplate  
Vask i stålbeslag  
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiller krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkesjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.  
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.  
Det er avløpsrør av plast.  
Ventilator på kjøkken og avtrekk på bad felles anlegg  
Varmtvannstanken er på 120 liter.  
El-skap med skrusikringer som er montert i felles gang  
Det er montert ny måler (AMS) i 2018

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

[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet (i småhus) som er oppført i 1984

#### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-2096

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 5 av 20

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 18970-2096

Befaringsdato: 13.04.2026

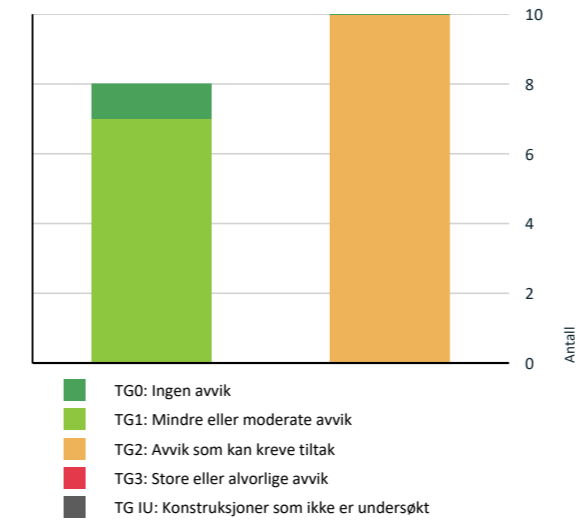
Side: 6 av 20

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ⚠ Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken (29,6 kvm) > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ⚠ Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken (29,6 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > Kjeller > Bad (6,2 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > Kjeller > Bad (6,2 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > Kjeller > Bad (6,2 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

- ⚠ 70-2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ⚠ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-2096

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 7 av 20

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1984

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**

Benyttes av eigar

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TO 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skifta termopan i del av vindu

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

#### TO 1 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.

#### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Platting i front som er belagt med betongheller, eigar har og disponert plen på framsida av platting.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Betongheller med sprekker og sig/retningsavvik  
Tidligere eigar har registrert maur ved heller, noverande eigar har ikkje registrert maur

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokal utbedring

### INNSENDIG

#### TO 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat som er ifrå 2013. Veggene har malte overflater. 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

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Merker etter fukt på kjøkken

Det er retningsavvik på innvendig vegg i gang

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokal utbedring



#### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Noko retningsavvik og knirk 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.

#### TO 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

Innvendig har boligen finérdører.

### VÅTROM

#### KJELLER > BAD (6,2 KVM)

##### Generell

**Beskrivelse**

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett, servat med underskap og opplegg for vaskemaskin

Overflater på badet er med vinylbelegg på gulvet, våtromsplater på vegger og malt tak

Ventilasjonen på badet er med mekanisk avtrekk som er felles

Badet er utført i 2015

Utført av tidligere eigar

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier

#### KJELLER > BAD (6,2 KVM)

##### TO 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier

#### KJELLER > BAD (6,2 KVM)

##### TO 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14mm/m

Det er målt ca 29 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Merker i vinylbelegg (ukjent)

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ikkje behov for tiltak



#### KJELLER > BAD (6,2 KVM)

##### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



#### KJELLER > BAD (6,2 KVM)

##### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servat, toalett, dusjhjørne med dører og opplegg for vaskemaskin.

Skap med speil og lys over servat

Eigar har montert nye dører til dusj

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier

#### KJELLER > BAD (6,2 KVM)

##### TO 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Pga alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

#### KJELLER > BAD (6,2 KVM)

##### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt i bod vis a vis våtsone.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN (29,6 KVM)

#### TO 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert ny benkeplate  
Vask i stålbeslag  
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiller krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkasjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Vanntilførsel er ikke festas til vegg. Trykkslag ved tapping og stenging kan føre til bevegelse og lekkasje som følger av avviket.

##### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Merker etter fukt på kjøkkengulv



Rørøpplagg i skap under vask

KJELLER > STUE/KJØKKEN (29,6 KVM)

#### TO 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2096

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 10 av 20

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

##### Vurdering av avvik:

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

##### 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 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 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Ventilator på kjøkken og avtrekk på bad felles anlegg

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

#### TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 120 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### 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 elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 elektrovirksomhet.*

##### Beskrivelse

El-skap med skrusikringer som er montert i felles gang  
Det er montert ny måler (AMS) i 2018

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 rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

##### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

##### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja
12. 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 ikke har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført

Oppdragsnr.: 18970-2096

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 11 av 20

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapport



### 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 byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Borettslagsleilighet (i småhus) som er oppført i 1984

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Oppdragsnr.: 18970-2096

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 12 av 20

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## 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

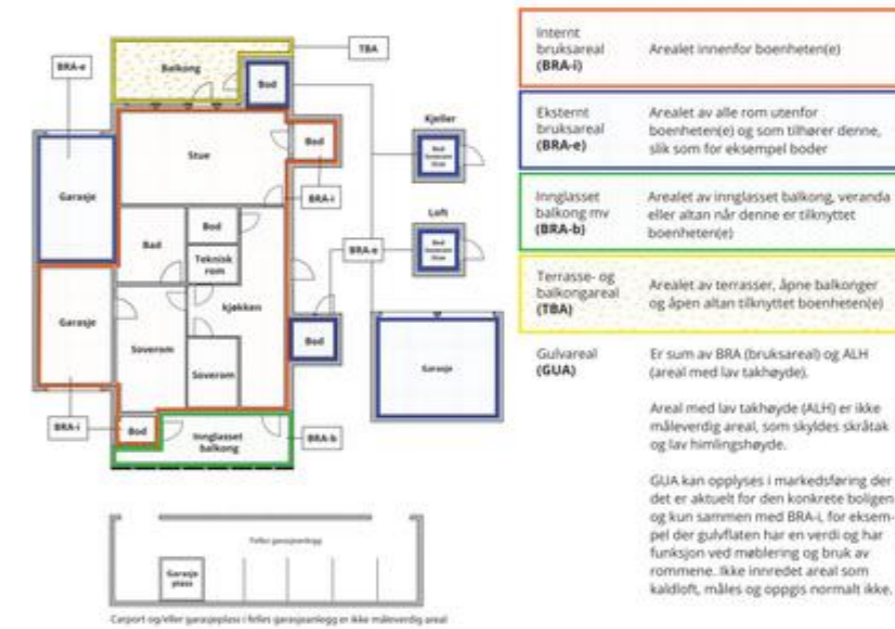
### Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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 byggtknisk 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.

Oppdragsnr.: 18970-2096

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 13 av 20

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
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)		
Kjeller	63			63	14
<b>SUM</b>	<b>63</b>				<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang (4,0 kvm), stue/kjøkken (29,6 kvm), bad (6,2 kvm), bod (5,2 kvm), soverom (12,9 kvm)	Bod i fellesareal (3,8 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 om rommet er P-rom eller S-rom. 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.

### Åpent areal (TBA)

Hellebelagt plattning i front med utgang fra stue, areal 14 kvm

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

Areal bod i fellesareal med nettingvegger, 4 kvm

### 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

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	57	6

Oppdragsnr.: 18970-2096

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 14 av 20

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Ingavar Egdetveit	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	54	85		0	11486 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Koglehaugen 12

### Hjemmelshaver

Motræet Borettslag

### Kommentar

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953218852		BOB	Ingvar Egdetveit

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue
25	18 397 31.12.2025

Oppdragsnr.: 18970-2096

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 15 av 20

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Blokka ligg i etablert boligområde som er attraktivt med god utsikt. Kort veg til skule, barnehage og kjøpesenter i Skulestadmo. Eiendommen har lett tilkomst frå kommunal veg. Tomta er vesentlig flat, opparbeid med plen i front av blokka. Parkering i garasje  
Gjesteparkering på eigen oppstillingsplass som er asfaltert.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig 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 boligbyggelse.

### Om tomten

Eigande tomt som er felles for sameige.

### 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.

### Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

### Servitutter

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

### Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett ved medlemskap i BOB (ansiennitetsregler):  
1. Intern forkjøpsrett  
2. Storby ansiennitet

### Fellesutgifter

Totalt felleskostnader kr 3 680,- pr mnd.  
Dette dekker fellesgjeld/parkering/TV/GET (fiber)  
Trappevask er inkludert i husleiga

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1984

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	57697059			
<b>Kommentar</b>				
Felles				

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Vedtakter			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 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 brukeren 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 rekkverkshøyder/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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Oppdragsnr.: 18970-2096

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 18 av 20

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadvossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### 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.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: 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 fuktsøk (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 slitasjegrade: Forventet nedslitting 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 18970-2096

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 19 av 20

- 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 godkjenning 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 lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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/EC1825>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO  
Gnr 54 - Bnr 85  
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS  
Dugstadfossen 26  
5710 SKULESTADMO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Proaktiv Voss  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO

10 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Koglehaugen 12	Koglehaugen 12	

### 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?

14.11.2024

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.

Siden 14.11.2024.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Egdetveit, Ingvar

### 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.



**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

**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

**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

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

**Rør**

Side 2



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

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?

Side 3



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspålitige 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 nærområdet?**  
 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 65970251



### Egenerklæringskjema

Name: **Ingvar Egdetveit**      Date: **2026-04-10**

Identification  
 Ingvar Egdetveit

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:  
Ingvar Egdetveit      10/04-2026 10:58:01      BankID OIDC High

---

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



Egdetveit, Ingvar  
Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO

Vår ref.: 0133-1-25  
Dato: 27.03.2026

Deres henvendelse av 27.03.2026 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon/andel nr. 25 i Motræet Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Motræet Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953218852
Seksjons-/andelsnr.:	25
Seksjons-/andelseier:	Egdetveit, Ingvar
Adresse:	Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO

#### Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA	57697059
---------------------------	----------

#### Fellesutgifter:

Felleskostnader	4 078,00	Månedlig
-----------------	----------	----------

Sum felleskostnader:	4 078,00
----------------------	----------

#### Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: [eierskifte@bob.no](mailto:eierskifte@bob.no)

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.



#### Spesifikasjon av lån

Borettslaget har ikke lån.

#### Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Asbjørn Nyberg  
Styreleders e-post: [asnyb@outlook.com](mailto:asnyb@outlook.com)

#### Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	0
Andel formue pr 31.12.2025	18 397

#### Bygning/eiendom

Byggeår	1986
Gårds-/bruksnr:	54/85

#### Særskilte opplysninger

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.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Noen av beboerne har garasje plass, øvrige har parkerings- plass. Det er 57 garasjeplasser som er tilknyttet andeler. Det er ca. 50 utendørs parkeringsplasser med fri parkering. Det kreves ikke inn garasjeleie eller parkeringsleie, men det kreves inn leie for lade plass el bil.

Koglehaugen 7-8-9-10-11-12-13. GENERELLE OPPLYSNINGER: Fin beliggenhet, kort vei til servicetilbud, buss og skole. Liten trafikk. El.opp- varming. Gjennvinningsanlegg. Parabolanlegg. De fleste leil. har garasje, ellers parkeringsplass. Brl.omfattes av reg.plan stadfestet 02.03.1988.

Katte/hundehold må godkjennes av borettslagets styre.

TV/Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til [eierskifte@bob.no](mailto:eierskifte@bob.no)



For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider.  
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: [forkjopsrett@bob.no](mailto:forkjopsrett@bob.no)

Med hilsen  
BOB BBL

E-post: [Meqlerpakke@bob.no](mailto:Meqlerpakke@bob.no)

## INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

### I MOTRÆET BURETTSLAG

Dato: Torsdag 24. april kl 1900

Sted: Møterom oppgang 10

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Skulestadmo, 10.04.2025

Asbjørn Nyberg, styreleder

Klipp av – leveres ved  
inngangen

Generalforsamling i Motræet burettslag 24.04.2025

Navn: \_\_\_\_\_ Leilighet nr.: \_\_\_\_\_  
andelseier

(Kryss av for det som passer)

- Jeg møter som andelseier.
- Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: \_\_\_\_\_

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: \_\_\_\_\_  
Obs! Kun én fullmakt per deltager!

## ÅRSMELDING 2024 FOR MOTRÆET BURETTSLAG

### 1. Lagets virksomhet

Lagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Laget holder til i Voss herad.

### 2. Styret og styrets arbeid

#### 2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Asbjørn Nyberg

Nestleder: Geir Kristiansen

Styremedlemmer: Hildegun Prestegård

Borghild Lirhus  
Svein Are Mørkve

Varamedlemmer: Aksel Stalheim 1. vara

Anders Børge Ringheim 2. vara

#### 2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter hvor i alt 138 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget.

#### 2.3 Saker som har vært behandlet

Styret har inngått avtale med Lid Bygg & Betong AS om snørydding og strøing vinteren 2024/vår2025.

Spotprisavtalen med Voss Energi er videreført for 2025.

Inngått avtale med Kveik A/S om vedlikehold bossrom og plenslått 2024 og 2025.

De som har behov for nye nøkler, skifte av lås, eller få utført service og vedlikehold, tar kontakt med styreleder som koordinerer dette arbeidet med låsesmeden.

#### Saker som er utført

- Arrangert 40 års jubileum for 40 deltakere på Elva Hotel.

#### Saker under planlegging

- Holde kurs i bruk av branntavle og slukkeutstyr.
- Skifte til nytt, moderne lysanlegg i alle fellesareal.
- Starte planlegging av nytt takbelegg på begge blokkene. Dette er nødvendig da Gjensidige sin garanti ikke gjelder etter 50 års drift.
- Tømme sandfangskummer

### 3 Lagets drift og økonomi

#### 3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

#### 3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 78 andeler.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i Gjensidige.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skade på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader i 2024 er kr 12000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må andelshaver straks ta kontakt med styret, slik at skademelding kan bli sendt til forsikringsselskapet.

#### 3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2024 har styret godkjent 4 nye andelseiere.

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt, og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene hos styret eller forretningsfører.

En juridisk andelseier (Voss herad) kan eie 8 leiligheter, og eier for tiden 7 leiligheter.

#### 3.4 Økonomi

##### 3.4.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie

verdiforringelsen av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

##### 3.4.2 Kommentar til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet for 2024 er gjort opp med et positivt resultat på kr 87918,- mot et budsjettert positivt resultat på kr 78002,-.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

### 3.4.3 Årets endring i de disponible midlene

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr186519,-  
Den positive endringen i disponible midler skyldes hovedsakelig periodens resultat.

Borettslaget har pr.31.12.2024 disponible midler på kr 1362887,-  
Egenkapitalen til laget er positiv med kr 20342653,-

### 4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Årets fellesdugnad ble utført 7. mai, se dugnadsrapport.

Det er faste folk som utfører klipping av plen, hekker, stell av blomster og flaggheising.

### 5. Forhold som har intrådt etter regnskapsårets utløp.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

### 6. Forutsetning for fortsatt drift.

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

### 7. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte

### 8. Likestilling

Styret består av 2 kvinner og 3 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

### 9. Forurensing av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensing.

Handtering av avfall er forsvarlig og blir handtert gjennom godkjente kanaler med kildesortering.

Skulestadmo, 25. mars 2025

  
Asbjørn Nyberg

  
Borghild Lirhus

  
Hildegun Prestegård

  
Geir Kristiansen

  
Svein Are Mørkve

## DUGNADSRAPPORT 2024

Vi hadde vårdugnad 7. mai. Leide stor container som vi fylte opp. Fekk raka og rydda rundt om, saga ned buskene ved enden av blokk 1, og hatt på bark på hekk ved ladarane.

Vafler og kaffi til dugnadsgjengen.

Ellers har det gått sin vante gang. Kveik har hatt plenklipp. Fått kjørt vekk haugen med masse avfall frå hekk og anna grønt, til Bjørke med kranbil. Det er saga vekk nederste greinene på svære grantrær og rognetre. Hekken er og blitt klipt ned.

Vi har planta blomster i vår, og nå i haust kom det lyng. Vi har spraua eddik på uteplassene, gangstier, mose og løvetann, i håp om å kverke det.

2 personer av dugnadsgjengen har limt opp lyddempende plater på tak og vegger på fellesrommet, i håp om at det blir bedre lyd, og unngå ekko.

Det er og blitt skifta en del slitte låsesylindere.

Dugnadsgjengen

---

## Årsoppgjør rapport

---

## Motræet Borettslag 2024



## Balanse pr. 31.12.2024

Motræet Borettslag  
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Andelskapital	7 800	7 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>7 800</b>	<b>7 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	20 334 853	20 246 935
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>20 334 853</b>	<b>20 246 935</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>20 342 653</b>	<b>20 254 735</b>
<b>GJELD</b>		
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Borettsinnskudd	11 13 333 200	13 333 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 333 200</b>	<b>13 333 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskuddsbet felleskostn.	61 111	55 565
Leverandørgjeld	344 408	261 345
Skyldige off. myndigheter	43 588	38 777
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	160 000	160 000
Annen kortsiktig gjeld	78 020	228 871
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>687 127</b>	<b>744 558</b>
<b>SUM GJELD</b>	<b>14 020 327</b>	<b>14 077 758</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>34 362 980</b>	<b>34 332 493</b>

Bergen,  
Styret for Motræet BorettslagAsbjørn Nyberg  
Styrets lederBorghild Lirhus  
StyremedlemHildegun Guntveit Prestegård  
StyremedlemGeir Kristiansen  
NestlederSvein Are Mørkve  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Motræet Borettslag

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

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

**Note 2 - Felleskostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	3 878 232	3 704 972	3 877 802	4 091 081
3825 Leieinntekter El-bil	9 279	0	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>3 887 511</b>	<b>3 704 972</b>	<b>3 877 802</b>	<b>4 091 081</b>

**Note 3 - Andre inntekter**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885 Andre inntekter	790	0	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>790</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 4 - Lønnskostnader**Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.**Note 5 - Styrehonorar**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	160 000	160 000	180 000	180 000
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>160 000</b>	<b>160 000</b>	<b>180 000</b>	<b>180 000</b>

**Note 6 - Andre eiendeler**

	Tilhenger	Sittegressklipp er RLM108	Ladeanlegg El- bil	Hjertestarter 2023
Anskaffelseskost pr.01.01	17 493	19 999	428 475	20 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 493	19 999	428 475	20 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	3 999	87 933	6 666
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 493	17 665	264 368	10 949
Bokført verdi pr.31.12	0	2 333	164 106	9 050
Anskaffelsesår	2009	2020	2021	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	2	2

Motræet Borettslag org.nr. 953218852

## Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	3 417	1 904	0	1 000
5902 Gaver til styremedlemmer	900	0	0	1 000
6300 Metekostnader	3 683	4 297	5 000	5 000
6325 Renovasjon	282 669	269 209	300 000	320 000
6326 Snømåking og brøyting	103 288	101 481	75 000	75 000
6335 Containerleie/ -tømming	10 026	7 236	8 000	8 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	1 798	7 434	4 000	4 000
6360 Renhold, matleie og servicetjenester	162 501	157 022	160 000	170 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	230	0	0	0
6374 Ventilasjon	88 407	88 874	90 000	90 000
6375 TV/Internett	593 742	593 742	594 000	594 000
6377 Vekthold	5 925	6 284	7 000	7 000
6390 Andre driftskostnader	155	0	10 000	10 000
6391 Diverse serviceavtaler	0	0	5 500	5 500
6400 Leie maskiner og utstyr	11 281	0	5 000	5 000
6630 Egenandel ved skade	22 000	10 000	0	0
6632 Kostnader forsikringskader	0	0	12 000	12 000
6800 Kontorkostnader	2 661	8 321	7 000	7 000
6840 Tidsskrifter, faglitteratur	248	216	0	0
6845 Kopiering	2 329	2 000	2 000	2 000
6860 Kursutgifter	0	6 000	5 000	5 000
6900 Telefonutgifter	1 474	1 610	2 000	2 000
6906 Internett/bredbånd	16 476	15 380	14 500	14 500
6940 Porto	357	411	500	500
7000 Drivstoff	1 030	495	0	0
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	0	2 000	2 000
7740 Øreavrundning	0	1	0	0
7770 Bankgebyr	425	425	0	0
7779 Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	19 763	2 016	3 000	3 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 336 658</b>	<b>1 284 356</b>	<b>1 311 500</b>	<b>1 343 500</b>

## Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernustyr	0	0	3 500	3 500
6503 Annet driftsmateriell	2 377	5 669	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	23 618	7 623	7 500	7 500
6506 Porttelefon	311 250	276 024	1 500	1 500
6510 Verktøy og redskap	9 154	1 160	3 000	3 000
6540 Inventar	6 398	1 998	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	199	239	0	0
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>352 995</b>	<b>292 713</b>	<b>15 500</b>	<b>15 500</b>

Motræet Borettslag org.nr. 953218852

## Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	47 697	216 367	60 000	60 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	3 361	0	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	44 460	0	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	32 866	26 255	40 000	40 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	26 714	17 411	310 000	310 000
6615 Vedlikehold låssystemer	18 563	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	38 991	22 799	0	0
6635 HMS og brannvernkostnader	24 061	109 576	30 000	30 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>236 714</b>	<b>392 408</b>	<b>440 000</b>	<b>440 000</b>

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

## Note 10 - Bygninger

	Boliger	Tomter/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	30 137 476	2 000 000
Anskaffelseskost pr.31.12	30 137 476	2 000 000
Bokført verdi pr.31.12	30 137 476	2 000 000
Anskaffelsesår	1986	1986

## Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	13 333 200	13 333 200
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	32 137 477	32 137 477

## Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 176 368</b>	<b>1 170 728</b>
Periodens resultat	87 918	-70 577
Årets avskrivninger	98 600	96 217
Årets investeringer	0	-20 000
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>186 519</b>	<b>5 640</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 362 887</b>	<b>1 176 368</b>

Motræet Borettslag org.nr. 953218852



**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 Motræet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Motræet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Kjeller	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## 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."

**Rasmussen, Tom**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-27 20:23:44 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: Z1C6S-NUPCB-g14H-DCYBZ-XSOHO-HYMI2

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes 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.

Tove Steen-Olsen

Koglehugen 12

Motræet burettslag, BOB

Ved styreleiar Asbjørn Nyberg

Voss, 24/02 2025

### Sak til Generalforsamlinga 24. april, 2025

Sommaren 2022 kjøpte eg ei leiligheit i Koglehaugen 12 i Skulestadmo. Etter diverse oppussing flytta eg inn i leiligheita hausten 2022. Etter innflyttinga merka eg at det var mykje støv i leiligheita, og eg tenkte at dette hadde med oppussinga å gjera, og at støvet ville forsvinna etter grundig rundvasking.

Slik vart det ikkje, for kort tid etter kvar einaste støvsuging/husvask kom støvet attende. Det hjalp heller ikkje så mykje å skifta filter i ventilen. Dette støvet, som legg seg på golv og møblar, liknar ikkje på «vanleg» støv slik ein kan finne i einebustadar, såkalla «hybelkaniner». Det verste med dette støvet er at det kjem attende allereie dagen etter grundig husvask og støvtørrking. No er det to og eit halvt år sidan eg flytta inn, og støvproblemet er det same.

Om eg skal prøva å skildra dette støvet, så kan det sjå ut som eit eller anna finpulverisert materiale, og det kan også minne om sot. Det er i rommet der inntaksventilen frå ventilasjonsanlegget er plassert at det er verst, det vil sei i stova. Når eg og sambuararen er i leiligheita på Voss vert begge plaga med hoste og luftvegsproblem som me elles ikkje har. Av same grunn tvilar me på om det er helsesamt å bu her.

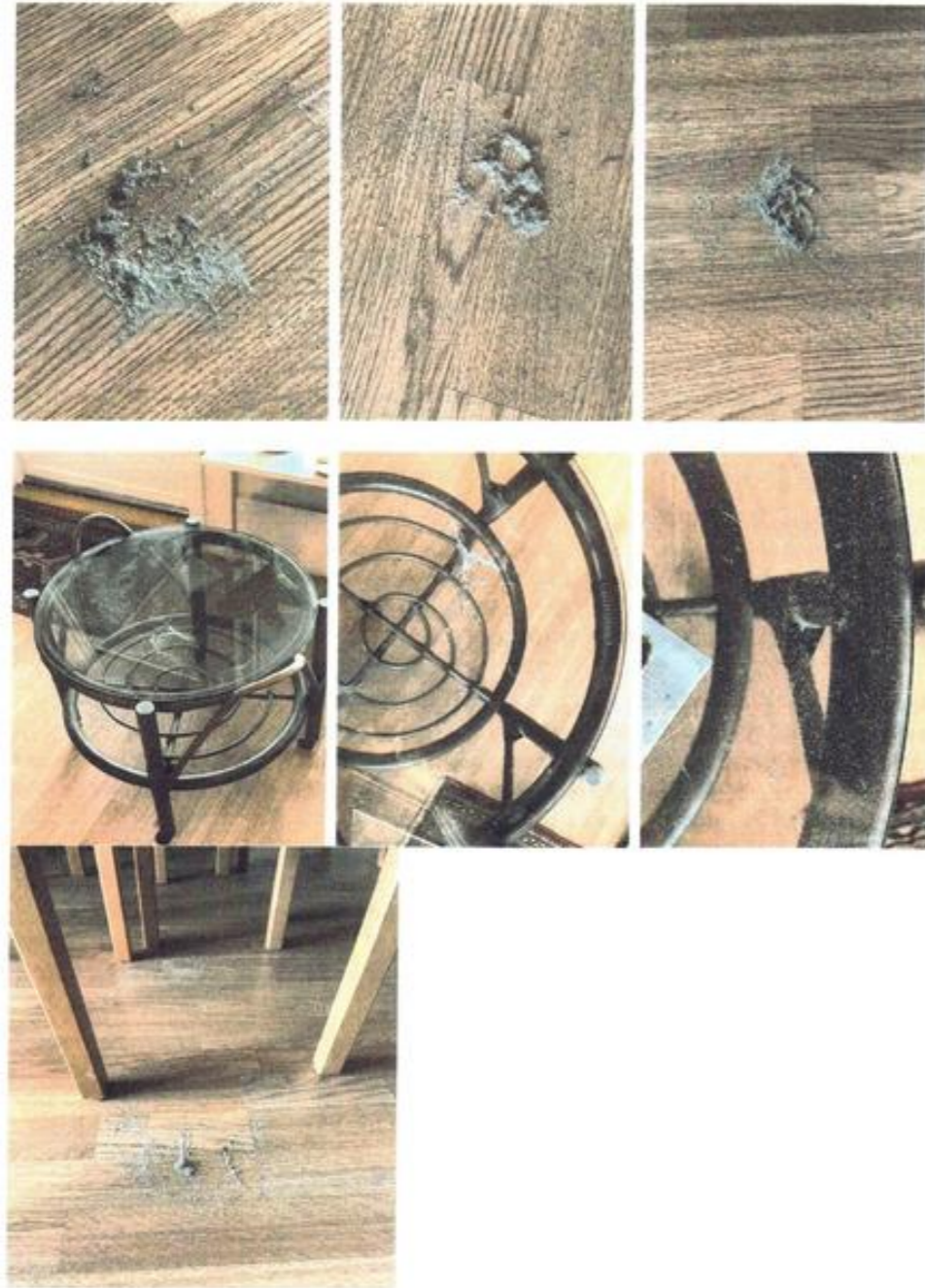
Eg kan diverre ikkje vera med på generalforsamlinga, så eg er bortreist då, men eg vil gjerne koma med eit forslag til generalforsamlinga. Forslaget mitt er at det snarast mogeleg vert utført ein grundig ventilasjonsrens av heile anlegget. Eg vil gjerne også få informasjon om kva tid dette vart gjort sist. Rensing av ventilasjonsalegget har truleg mykje å sei for helsa til folk som bur i dette burettslaget.

På førehand takkar eg for hjelpa.

Eg legg ved nokre bilete som illustrerer støvet som legg seg på golv og møblar. Nokre bilete er tatt dagen etter husvask.

Beste helsing

Tove Steen-Olsen



### Svar fra styret på brev fra Tove Steen-Olsen

Styret har på møte 18.03. 2025 behandlet sak, datert 24.02.2025, fra andelshaver, og er enige om at dette må undersøkes grundigere, med hensyn til at de som bor i leiligheten skal ha et trygt og godt innemiljø.

Styret ønsker å tilkalle fagfolk fra firma som monterte ventilasjonsanlegget i 2016, og få deres mening om hva som bør gjøres, samt et prisoverslag på kostnadene.

**Forslag fra styret til vedtak på Generalforsamlingen på sak 5.1:**

**Generalforsamlingen er enig med styret.**

## Valgforslag 2025 fra valgnemda

### Styret

Styreleiar :	Asbjørn Nyberg	2024 - 2026	2 år	: ikke på valg
Styremedlem :	Hildegun Prestegård	2024 - 2026	2 år	: ikke på valg
Styremedlem :	Geir Kristiansen	2024 - 2026	2 år	: ikke på valg
Styremedlem :	Svein Are Mørkve	2025 - 2027	2 år	: på valg
Styremedlem :	Asbjørn Løne	2025 - 2027	2 år	: på valg
1.varamedlem:	Svein Åge Pettersen	2025 - 2026	1 år	: på valg
2.varamedlem :	Anders Børge Ringheim	2025 - 2026	1 år	: på valg

### Dugnadsnemd

Annlaug Dregelid	2025 - 2026	1 år	: tar gjenvalg
Solveig Skarsbø	2025 - 2026	1 år	: tar gjenvalg
Aksel Stalheim	2025 - 2026	1 år	: tar gjenvalg

### Valgnemd

Venke Berge	2025 - 2027	2 år	: på valg
Sigrun Mossefinn	2024 - 2026	2 år	: ikke på valg
Hrafnhildur Kristinsson	2025 - 2027	2 år	: på valg

## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Motraet barottsag

Sted: Skulestad mo

Dato: 24.04.2025

Møtet ble åpnet av: Asbjørn Nyberg

Til stede fra styret: Asbjørn Nyberg  
Borghild Kirhus  
Geir Kristiansen  
Svein Are Mørkve  
Hildegun Prestegård

Til stede fra BOB: \_\_\_\_\_

### 1. Konstituering

#### a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

#### b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 19

+ Antall fullmakter: \_\_\_\_\_

= Antall stemmeberettigede: 19

**c) Valg av møteleder**

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

Forslag til møteleder: Asbjørn Nyberg

Vedtak: Godkjent

**d) Valg av referent/protokollfører**

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

Forslag til referent: Hildegun Prestegård

Vedtak: Godkjent

**e) Valg av protokollunderskriver(e)**

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

Forslag til protokollunderskriver: Torill Bør, Asbjørn Lønne

Vedtak: \_\_\_\_\_

**f) Valg av tellekorps**

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

Forslag til tellekorps: \_\_\_\_\_

Vedtak: \_\_\_\_\_

**g) Godkjenning av dagsorden**

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

Vedtak: Godkjent

Side 2 av 6

**2. Rapport fra styret**

Rapport fra styret for 2024. ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

**3. Behandling og godkjenning av årsregnskap**

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024.

Vedtak: Godkjent

**4. Vederlag til styremedlemmer generelt**

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

Forslag: Kr 180 000,-

Vedtak: Kr Godkjent

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

Vedtak særskilt honorar: \_\_\_\_\_

Side 3 av 6

## 5. Valg av styre

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

### Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Aabjorn Nyberg	2024-2026
Kasserer	Borghild Lurhus	2023-2025
SKrivar	Hildegun Prestegard	2024-2026
Nestleiar	Geir Kristiansen	2024-2026
1. Vara	Aksel Stalheim	2024-2025
2. Vara	Anders Borge Ringheim	2024-2025
Styremedlem	Svein Are Morkue	2024-2025

### Forslag til kandidater:

### Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Aabjorn Nyberg	2024-2026
Kasserer	Svein Are Morkue	2025-2027
SKrivar	Hildegun Prestegard	2024-2026
Nestleiar	Geir Kristiansen	2024-2026
Styremedlem	Aabjorn Lono	2025-2027
1. Vara	Svein Aage Petterson	2025-2026
2. Vara	Anders Borge Ringheim	2025-2026

Side 4 av 6

## 6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Aksel får 1 mnd på å finne ut  
kva slags støv som kjem inn i  
leiligheta. Han skal ta prøvar av  
filteret som heng i ventilasjonen  
hja Hildur.

Side 5 av 6

**Underskrifter:**

Møteleder

Asbjørn Nyberg

Referent

Hildegun Prestegard

Protokollunderskriver

Toril Bøe

Protokollunderskriver

Asbjørn Lyng**Husregler for burettslaget**

I informasjonsmappa finn De husregler for burettslaget. Alle burettseigarar er pålagt å fylgja desse reglane.

**Dugnadsarbeid**

For å få utført nødvendig dugnadsarbeid vert det innkalla til dugnad. Innkallinga vert oppslegen på oppslagstavla i oppgangane.

**Fellesskapet i Motræet burettslag**

Det å bu i eit burettslag innebær at ein har ei rekkje oppgåver og plikter. Styret vil be dykk om at desse vert utført på beste måte. I burettslaget har me store verdiar både ute og inne. Styret vil be dykk om at de tek vare på desse verdiane på ein god måte, til glede for oss alle i burettslaget. Det å bu i eit burettslag innebær og at ein lever i eit stort og godt fellesskap. Vi ber dykk om at de vernar om det gode fellesskapet vi har i burettslaget i dag.

**Forslagskassa**

På veggenn innanfor garasjeporten i sør heng ei postkasse hvor burettseigarane kan koma med saker og forslag til styret.

**Parkering**

Burettsseigarane skal parkera bilen på tilvist parkeringsplass heile året.

Dei som ikkje har parkeringsplass i garasjen skal parkera på parkeringsplass ute.

All parkering ved hovedinggangane til blokk 1 og 2 er forbode.

Det er unnatak for av og pålessing.

Besøkjande skal parkera på parkeringsplass overfor blokk 2 eller nedanfor blokk 1.

Parkering av sykklar ved inngangane er forbode. Sykkelskuret og bodene i kjellar skal brukast til dette formålet.

Det samme gjeld ski, akebrett og liknande.

Det skal ikkje setjast akebrett, ski eller sykklar i gangen ved utgangsdøra til oppgangane. Her skal det vera ryddigt for vasking og ved eventuell brann.

#### Leiking av born

Det er forbode for born å leika inne i garasjen, området for innkøyring i garasjen, og i trapper og gangar i blokkene.

#### Aktivitet på altan

Risting av tepper og klede på terassen er forbode, samt bruk av kullgrill.

#### Bosslevering

Boss og matavfall skal pakkast inn før det vert lagt i container i bossrommet. Øskjer skal brettast saman før dei vert lagt i papptainer. Burettslaget har kildesortering.

#### Bruk av plen

På plenområde nedenfor blokk 1 er det berre dei som bur i sokkelhøgda i blokk 1 som skal ha tilgang.

#### Støy

Burettsseigarane skal visa hensyn til naboane sine når det gjeld uro og støy. Bruk av radio og TV må skje med omtanke. Hovedregelen er at det skal vera ro etter kl 2300.

#### Husdyr

Dersom nokon vil ha hund, katt eller andre husdyr, skal dette godkjennast av styret.

#### Respekt for ordensreglane

Alle er pliktige til å retta seg etter dei reglane som til kvar tid vert fastsett av styret. Ein ber om at alle er med og legg tilhøve til rette slik at ein tek vare på det gode miljøet og trivnaden i burettslaget.

#### Bruk av garasje

Ikkje gå eller køyr gjennom garasjeporten når det raude lyset er på eller det blinkar.

Lyset i garasjen kjem på automatisk når porten er heilt oppe.

#### Utvendig garasjeport mot nord

Det er forbode å parkere her da dette er ein nødutgang ved brann og straumstans.

Vedtekter for Motræet burettslag

## Vedtekter

for Motræet burettslag org nr 953218852

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.01.84, endret på generalforsamling 30.06.88, 18.04.02, 16.03.2005, 22.03.2007, 23.03.2011 og 25.04.2024 (med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

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

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

4) Voss kommune eier følgende leiligheter: Nr. 2, 5, 14, 29, 31, 50, 62 og 72.

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

## Vedtekter for Motræet burettslag

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

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

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

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

**2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

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

**3. Forkjøpsrett****3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

**3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

Vedtekter av 25.04.2024

2

## Vedtekter for Motræet burettslag

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

**4. Boretts og bruksoverlating****4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

Vedtekter av 25.04.2024

3

Vedtekter for Motræet burettslag

**5. Vedlikehold****5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter av 25.04.2024

4

Vedtekter for Motræet burettslag

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

**6. Pålegg om salg og fravikelse****6-1 Mislighold**

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

**6-2 Pålegg om salg**

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

**6-3 Fravikelse**

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

**7. Felleskostnader og pantessikkerhet****7-1 Felleskostnader**

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

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

**7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

Vedtekter av 25.04.2024

5

## Vedtekter for Motræet burettslag

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

**8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

**8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

**9. Generalforsamlingen****9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

Vedtekter av 25.04.2024

6

## Vedtekter for Motræet burettslag

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

**9-5 Møteledelse og protokoll**

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

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

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

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern****10-1 Inhabilitet**

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

Vedtekter av 25.04.2024

7

## Vedtekter for Motræet burettslag

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene****11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**

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

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

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

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

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

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

**12 - 2 Parkering**

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å

Vedtekter av 25.04.2024

8

## Vedtekter for Motræet burettslag

innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

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

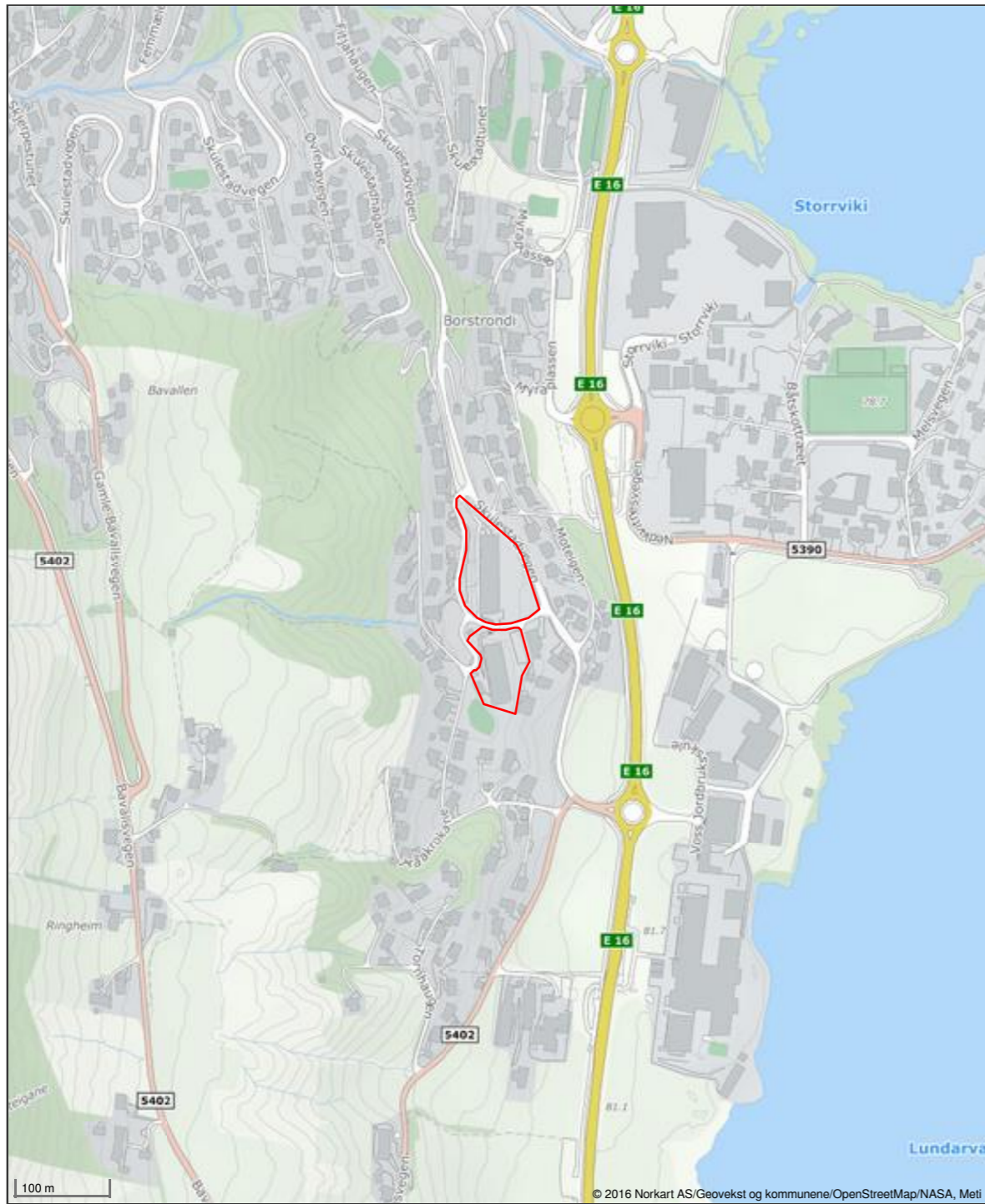
Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Vedtekter av 25.04.2024

9

Utskriftsdato: 28.06.2022

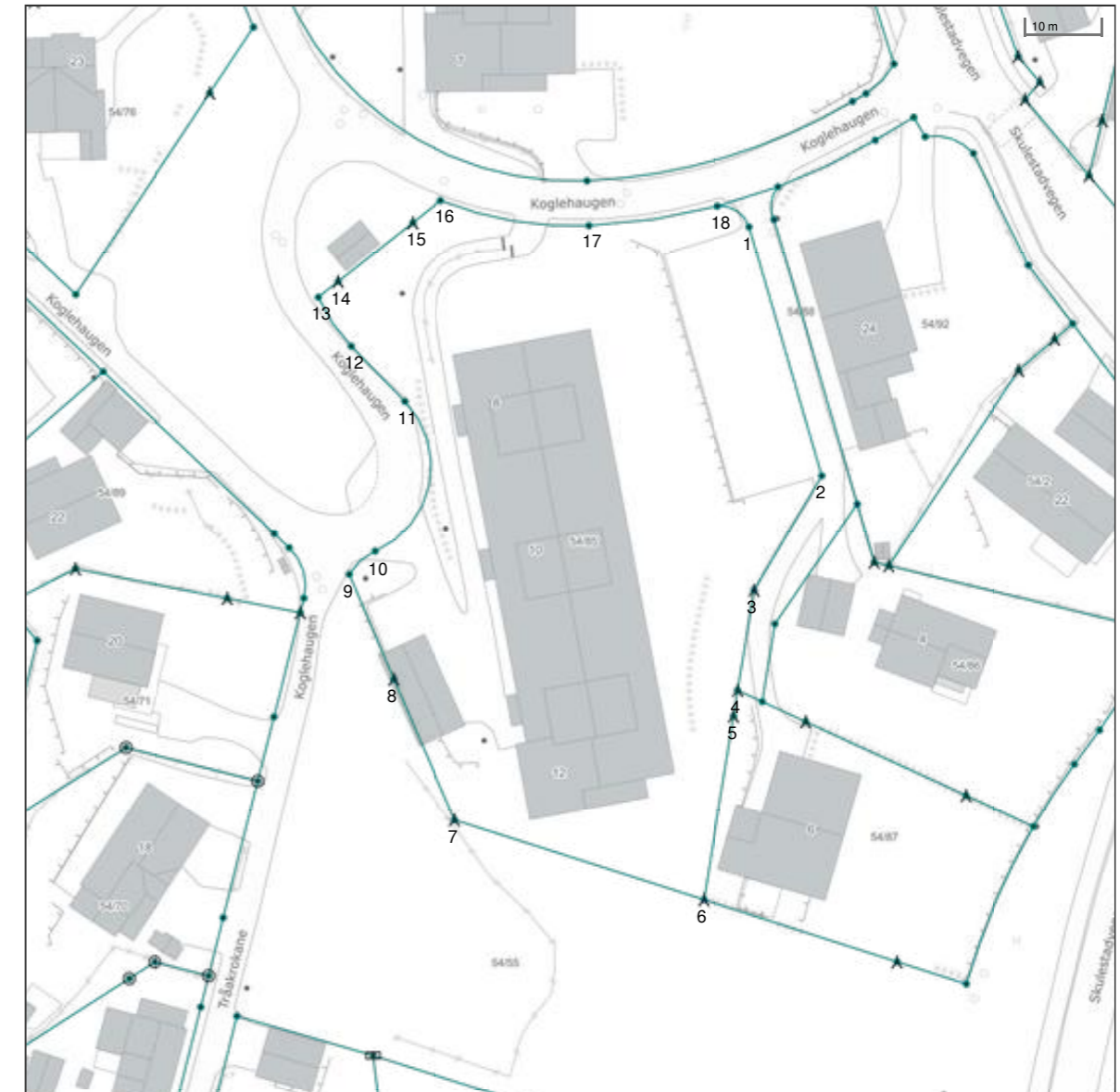
Oversiktskart for eiendom 4621 - 54/85//



Utskriftsdato: 28.06.2022

Eiendomskart for eiendom 4621 - 54/85//

Teig 1 av 2



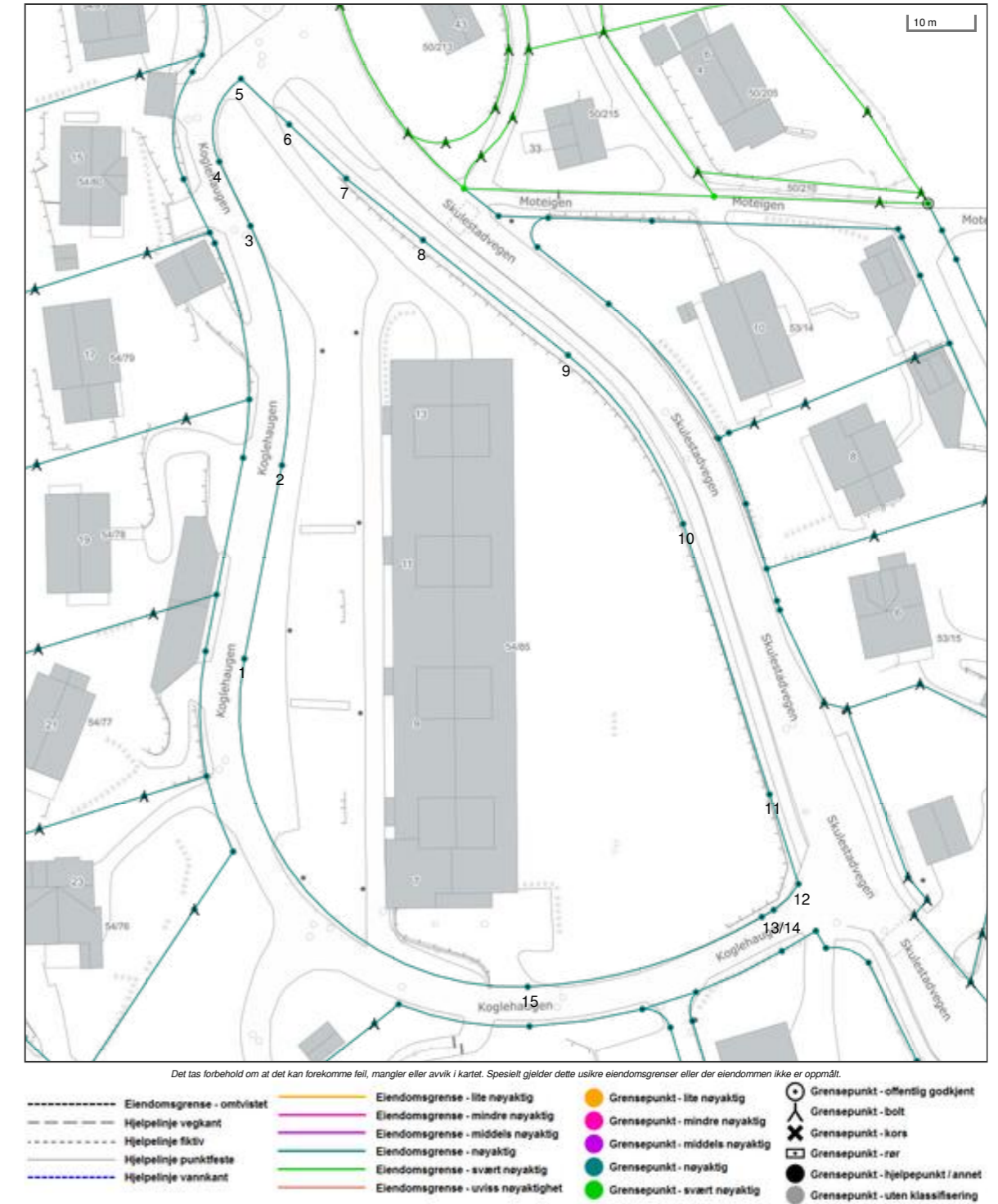
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- |                                 |  |                                  |                                     |
|---------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrænse - ombisøst | ----- Eiendomsgrænse - lite nøyaktig       | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpeleie vegkant    | ----- Eiendomsgrænse - mindre nøyaktig     | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpeleie fiktiv     | ----- Eiendomsgrænse - middels nøyaktig    | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpeleie punkt feste    | ----- Eiendomsgrænse - nøyaktig            | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rer                 |
| ----- Hjelpeleie vannkant       | ----- Eiendomsgrænse - svært nøyaktig      | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                 | ----- Eiendomsgrænse - usikker nøyaktighet | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 1 av 2

<b>Areal</b>	4 264,10 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6726915	<b>Øst</b>	359717	
<b>Grensepunkter</b>							
						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6726954,26	359729,28	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,51	4,01
2	6726920,45	359737,74	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,85	
3	6726905,38	359728,04	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,92	
4	6726892,05	359725,32	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,60	
5	6726888,62	359724,63	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,50	
6	6726864,12	359719,64	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	25,00	
7	6726876,11	359686,65	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,10	
8	6726895,36	359679,2	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,64	
9	6726909,64	359673,76	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,28	
10	6726912,62	359677,35	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,76	6,58
11	6726932,62	359682,12	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,14	12,52
12	6726940,3	359675,22	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,32	
13	6726947,04	359671,05	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,97	22,67
14	6726949,05	359673,8	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,41	
15	6726956,59	359684,15	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,81	
16	6726959,42	359688,03	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
17	6726955,28	359707,77	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,32	47,80
18	6726957,21	359725,14	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,51	82,32

Teig 2 av 2 (hovedteig)

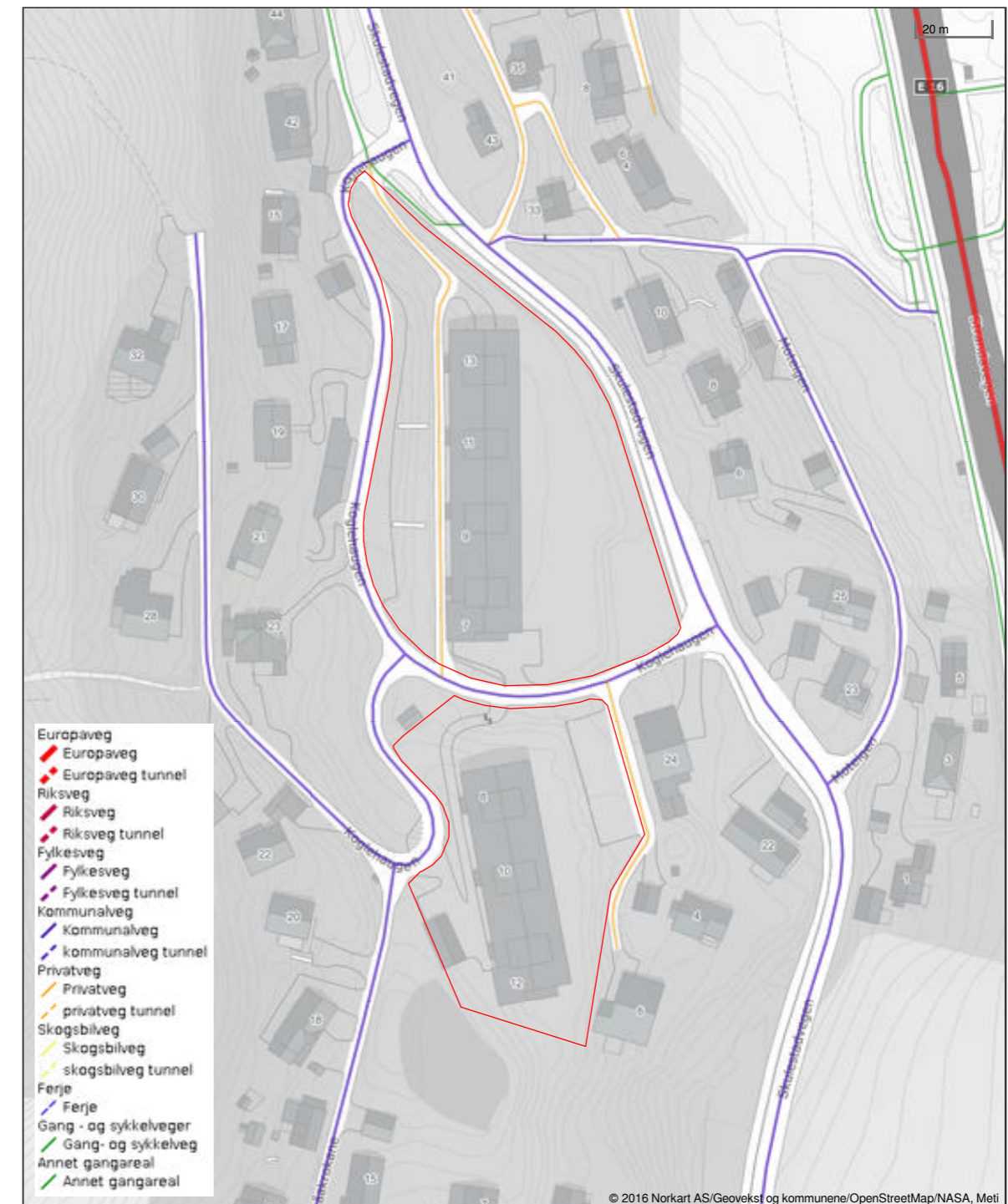


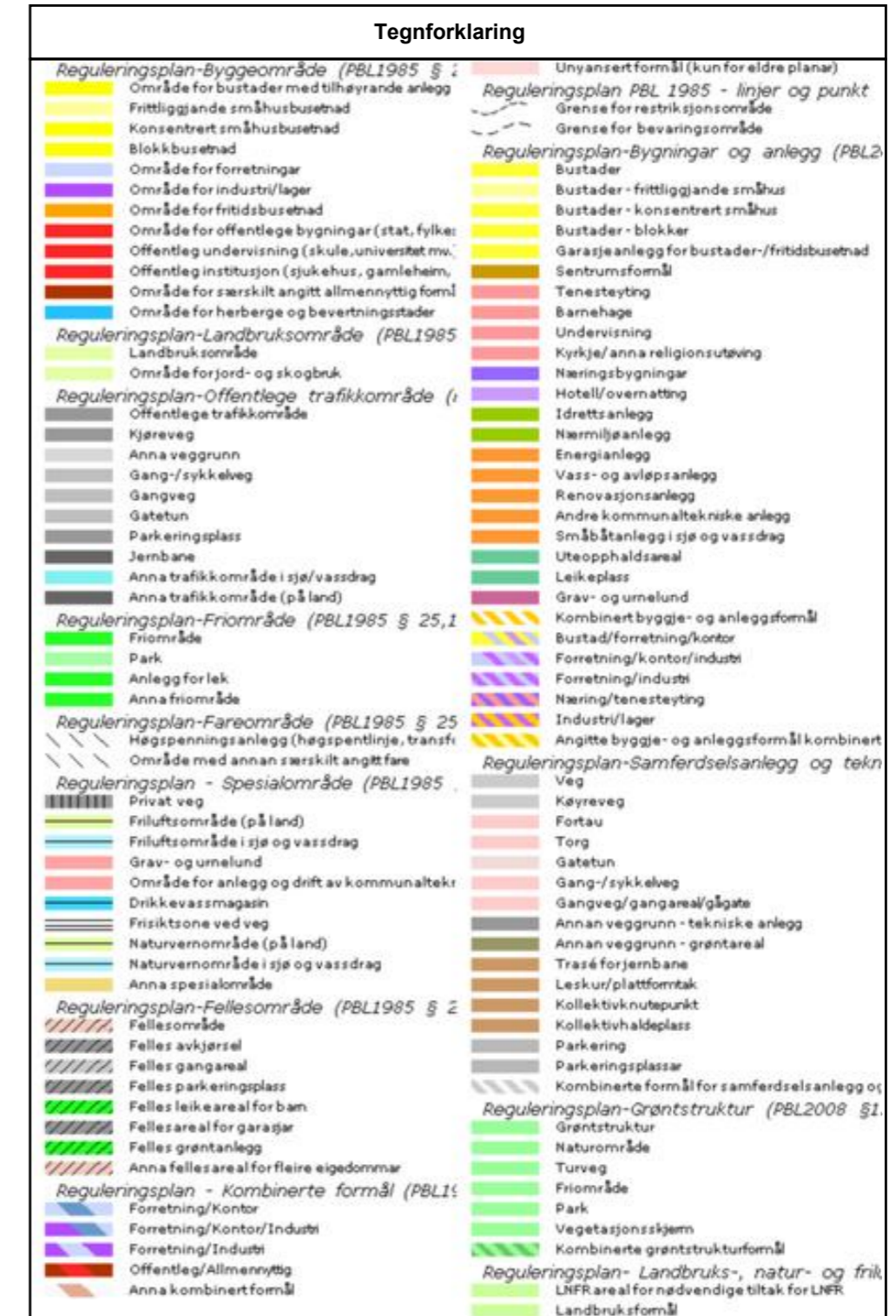
## Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	7 221,90 m <sup>2</sup>	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6727010	Øst	359714	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6727012,86	359666,62	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	75,86	42,00
2	6727042,05	359673,46	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,98	
3	6727078,58	359670,11	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,32	57,92
4	6727088,5	359665,76	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,83	
5	6727100,95	359669,55	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,17	9,98
6	6727093,75	359676,58	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,06	
7	6727085,21	359684,91	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,93	
8	6727075,41	359696,27	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,00	
9	6727057,01	359717,62	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,18	
10	6727030,8	359734,21	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,47	53,60
11	6726989,14	359745,75	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,23	
12	6726975,29	359749,59	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,37	
13	6726971,49	359745,68	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,52	10,76
14	6726970,5	359743,84	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,09	
15	6726961,29	359707,74	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,63	77,16

Utskriftsdato: 28.06.2022

## Vegstatuskart for eiendom 4621 - 54/85//





VOSS KOMMUNE  
Teknisk kontor  
Tlf. (055) • 11833

Arkiv nr. 341/82  
LEF/haa.

VOSS, den 3. april 1985.  
Boks 51, 5701 Voss

B.O.B.,  
Strandgt. 232,  
5000 Bergen.

FERDIGATTEST.

Eigedomens gnr. 54 bnr. 85 Voss kommune.  
Byggeplass: Skulestadmo.  
Byggherre: Motræet Burettslag.  
Meldar: Ark. Tvilde & Mossige.  
Ansvarshavende:  
Kva slags bygning Bustadblokker.  
Kva slags arbeid: Nybygg.  
Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd, sak 500/82  
I samsvar med bygningslova § 99 pkt. 1, er det halde syn-  
faring på det utførte bygg.  
Så langt ein kjenner til, er arbeidet utført i samsvar med  
byggetillatelsen og gjeldande lover og forskrifter.  
Søknad om byggetillatelse motteke av Voss bygningsråd,  
Mellombels bruksløyve i samsvar med bygningslova § 99, 2 og 3.  
er utskrive/ikkje utskrive den 17/9.84, 11/10.84, 4/3.85.  
Grunnarbeidet på tomte tok til: I juni 1983.

Lars E. Jøse  
-avd.ing.-

Kopi til brannsjefen.

VOSS KOMMUNE  
Teknisk kontor  
Tlf. (055) • 11311

Arkiv nr. 341/82  
OF/briga

VOSS, den 25. nov. 1982  
Boks 52 5701 Voss

Ark. Tvilde & Mossige,  
5700 VOSS.

Utskrift av møtebok for  
Voss bygningsråd  
Sak nr. 500/82  
I møte den 24.11.82

Sak nr. 500/82. MOTRÆT BURETTSLAG - 2 bustadblokker.  
Ein viser til bygningsreg.sjefen si saksutgreiing nr. 83/82  
der han har slik  
Innstilling: Søknaden vert godkjend med desse atter-  
hald og merknader:

- I medhald av § 2 i reguleringsføresegnene godkjenner bygningsrådet dei fråvik som er gjort i høve reguleringsplanen.
- Før bygging kan ta til, skal dette vere ordna:
  - Vilkåra i brannsjefen sitt brev, datert 4.11.82 skal vere etterkome.
  - Det skal vere nærare påvist at byggeforskriftene sine krav til varmeisolasjon er etterkomne.
  - Statiske utrekningar skal vere godkjende.
  - Det skal vere nærare vist korleis søppelrom eller søppelbu skal tilordnast.  
Bygningssjefen får fullmakt til event. å godkjenne fråvik frå byggelinene vedk. event. søppelbu.
- Ansvarshavende skal vere godkjend.
- Det vert gjort merksam på at event. seinare oppføring av 14 garasjer på skissert plass, tilseier at det i såfall må gjevast dispensasjon frå byggelinene.  
Mogeleg søknad om slik dispensasjon vert å ta stilling til når søknad måtte verte fremja.

VOSS BYGNINGSRÅD

**VOSS KOMMUNE**  
Teknisk kontor  
Tlf. (055) \*11311

Arkiv nr.

VOSS, den  
Boks 52 5701 Voss

Utskrift av møtebok for  
Voss bygningsråd

Sak nr.  
I møte den

**VOSS BYGNINGSRÅD**

Vedtak i sak nr. 500/82. Samrøystes etter innstillinga med dette tillegg:

Bygningsrådet viser til at husværa i 1. høgda i begge blokkene er lagde til rette for rørslehemma.

Bygningsrådet meiner då at lofta, der det er buer knytt til husværa og rom for fellesaktivitetar også burde vere tilgjengeleg for rørslehemma.

I samsvar med dette vil bygningsrådet tilrå at byggherren vurderar å byggje heis i begge blokkene.

**VOSS BYGNINGSRÅD**

Rett utskrift: *Ellen Follesdal*  
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEF

Klage på vedtak i bygningsrådet må setjast fram i samsvar med bygningslova § 17. Klagefristen er 3 veker frå mottaken melding om vedtaket, eller den tid klagarar burde skaffe seg kjennskap til vedtaket. Slik klage skal stillast til fylkesmannen, og vert å sende om bygningsrådet til uttale. Dersom vedtaket vert påklaga, kan fylkesmannen prøve alle alder ved vedtaket og eventuelt endra det til skade for klagarar.

**VOSS KOMMUNE**  
TEKNISK KONTOR

Voss, den 31.05.85  
Postboks 53, 5701 Voss  
Telefon 05-511833

Ark. Tvilde & Mossige,  
Bergsliplass,  
5700 VOSS

Utskrift av møtebok for  
Voss bygningsråd  
i møte den 29.05.1985

SAKSNR 203/85

reg.nr. 511.00 341/82  
Søknad om : Bustadblokker-nybygge

Søknad datert: 11/10/82  
Stad : Koglehaugen

Gnr 54/85

Byggherre : Motrøet Burettslag  
Meldar : Ark. Tvilde og Mossige

Tidl. sak : 500/82

Frå arkitekten er det 26.4.85 innlevert retta teikningar over loftet av blokk I. Planane medfører at det vert innreidd ymse fellesrom på loftet.

Voss Brannvern har 13.5.85 gjeve fråsegn til dei endra planane.

**Innstilling** Søknaden vert godkjend med desse atterhald og merknader:

Vilkåra som er nemnde i Voss Brannvern si fråsegn dat 13.5.85 skal etterkomast.

**Vedtak** Samrøystes etter innstillinga.

Rett utskrift: *Paus E. Fjose*

Før tiltaket vert sett i verk, må eventuelle vilkår vere oppfylte.

Vedtak i bygningsrådet kan påklagast, sjå forvaltningslova paragrafane 27-36. Sjø også bygningslova paragraf 17. Høgeleg klage vert å sende bygningsrådet seinast 3 veker etter at klagarar er gjort kjend med vedtaket. Nærare orientering kan ein få hos bygningsssjefen.



## Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 28.06.2022

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Koglehaugen 7, 5710 SKULESTADMO								

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

## Skredrapport



Eiendom	4621 54/85		
Utskriftsdato	28.06.2022	Antall datasett	5

**3 Berørte datasett**

- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Snøskred - aktsomhetsområder
- Skredfaresoner

**2 Sjekkede, ikke berørte datasett**

- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Steinsprang - aktsomhetsområder

**Jord- og flomskred, aktsomhetsområder**

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	26.04.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



**Om datasettet**

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

**Tegnforklaring**



**Skredfaresoner**

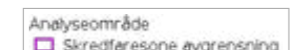
<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	27.06.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



**Om datasettet**

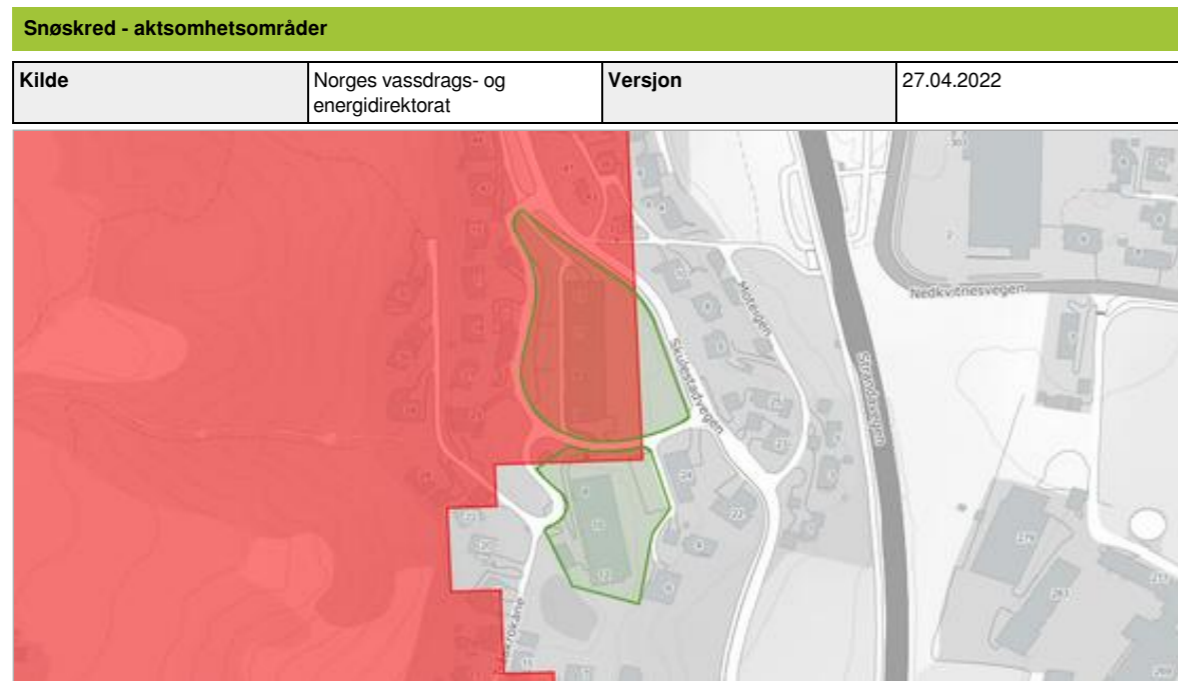
NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

**Tegnforklaring**



**Analyseområde**

Prosjekturl	Rapporturl
<a href="https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/flom-og-skredfare-i-din-kommune/faresonekart-kommuner/vestland/voss-kommune">Prosjekturl</a> (https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/flom-og-skredfare-i-din-kommune/faresonekart-kommuner/vestland/voss-kommune)	<a href="http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_44.pdf">Rapporturl</a> (http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_44.pdf)

**Om datasettet**

Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred. Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som ut fra helning på terrenget gjenkjenner terreng der utløsning av snøskred er mulig. Fra hvert utløsningsområde er utløpsområdet automatisk beregnet. Det er ikke gjort feltarbeid ved avgrensning av områdene, og effekten av lokale faktorer (f. eks. skog, terrengdetaljer, utførte sikringstiltak o.l.) er derfor ikke vurdert. Aktsomhetsområdene gjelder ikke skredfare knyttet til sørpeskred.

**Tegnforklaring**

Utløpsområde for snøskred
Utløsningsområde for snøskred

## Flom- og støysonerapport

NORKART

Eiendom	4621 54/85		
Utskriftsdato	28.06.2022	Antall datasett	7

**1 Berørte datasett**

- 1 Strategisk støykartlegging veg

**6 Sjekkede, ikke berørte datasett**

- Flomsøner
- Støysøner Avinors lufthavner
- Støysøner for Forsvarets flyplasser
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysøner for BaneNORs jernbanenett
- Støysøner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt

**Strategisk støykartlegging veg**

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	22.06.2022
-------	------------------	---------	------------



**Om datasettet**

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensningsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg

Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

**Tegnforklaring**

Strategisk støykartlegging
60
55
50

**Objekter**

Støyintervall	Antall
50	2
55	2



**Energiattest**



Adresse <b>Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO</b>	
Dato for energimerking <b>23.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-285677</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>9741941</b>
Gårdsnummer <b>54</b>	Bruksnummer <b>85</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>U0103</b>



**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>1984</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>63,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>63,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>229,74 kWh/m²</b>
--

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>231,33 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>14 574 kWh</b>
--	---



## Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO

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>	



## Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO

**Tiltak**
**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Brukertiltak****Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 varmelementer 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tiltak 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: Vask med fulle maskiner**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 14: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

**Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

**Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

**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

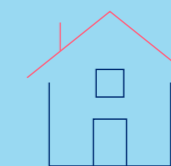
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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](https://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:

Koglehaugen 12, 5710 SKULESTADMO. Gnr. 54, bnr. 85, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260071  
Megler: Fredrik Jordal, mobil: 45144565, e-post: fj@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 videreformidlet 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 kontakinformasjon, 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



**Fredrik Jordal**

Eiendomsmegler MNEF /  
Fagansvarlig / Partner  
451 44 565  
fj@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Voss**

Vangsgata 16, 5700 Voss, 56 52 19 50, voss@proaktiv.no