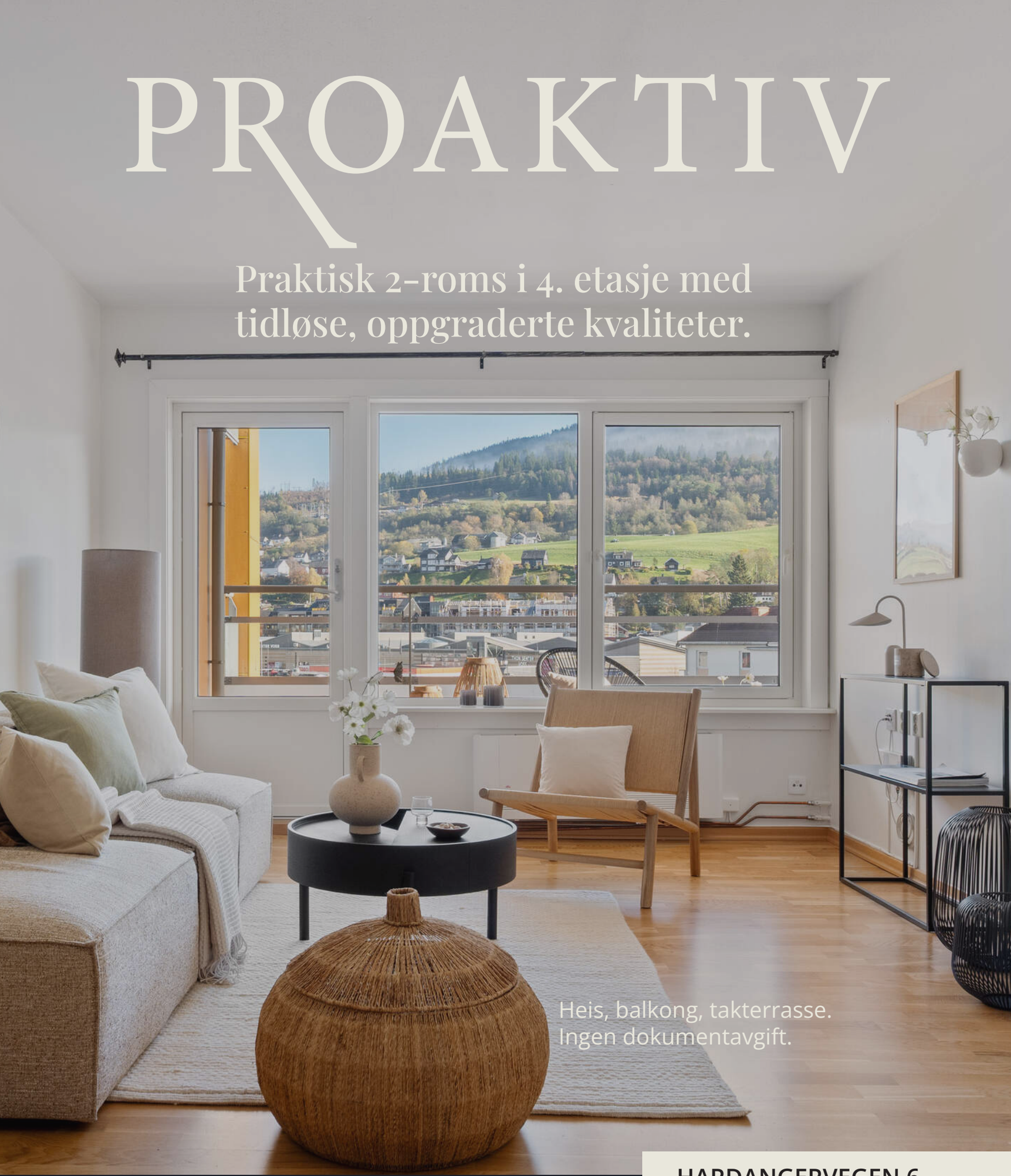
PROAKTIV

Praktisk 2-roms i 4. etasje med tidløse, oppgraderte kvaliteter.



Heis, balkong, takterrasse.
Ingen dokumentavgift.

HARDANGERVEGEN 6



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

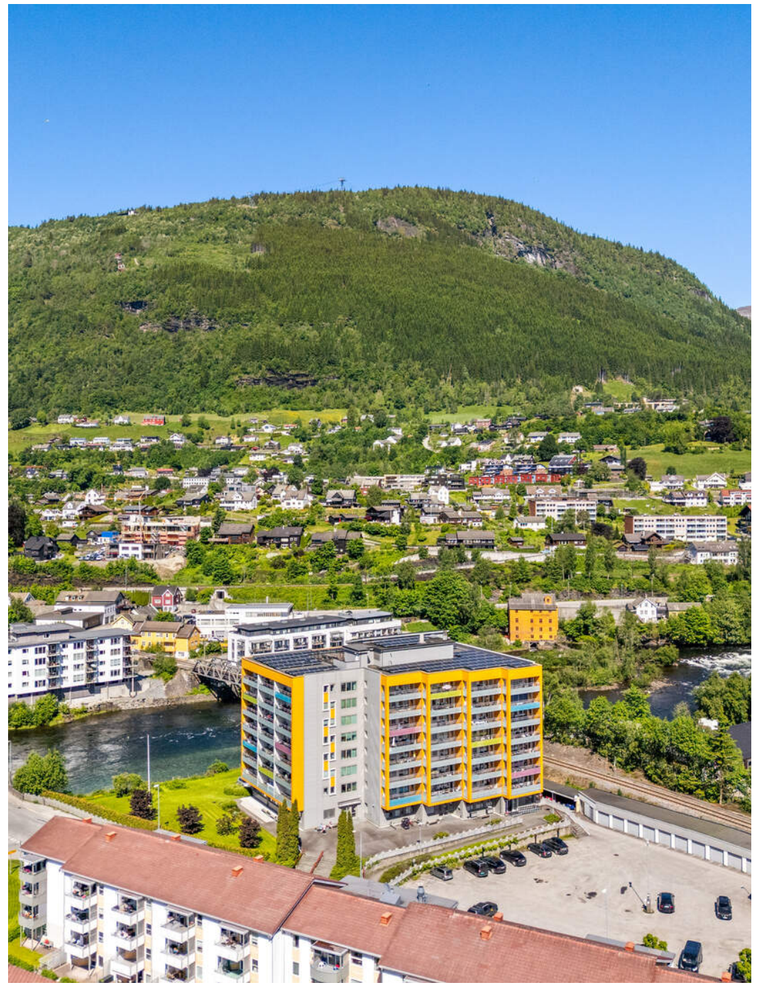
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



VOSS SENTRUM

Innbydende 2-roms i hyggelige Fredheim Burettslag. Flott beliggenhet i 4. etasje. Heis og biloppstillingsplass. Romslig balkong og felles takterrasse. Lagringsplass i to boder.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Hardangervegen 6, 5705 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 192, bnr. 2, andelsnr. 47, org.nummer 854488732 i Fredheim Borettslag

Prisantydning: 2.200.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 677.243,-

Totalpris: 2.887.633,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1983

Rom/soverom: 2/1

BRA: 56 m²

BRA-i: 56 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Parkeringsplass for 53 biler. Garasje for 16 biler. Carport for 12 biler. Gratis parkering for beboere på plassen mellom blokken og elva Vosso. .

Tomt: 7085.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.467,-

Felleskostnader inkl.: TV og internett, kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, drift av borettslaget og renter og avdrag på andel fellesgjeld.

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen
16 Boligen i bilder
36 Plantegninger
38 Kjerneinformasjon
45 Vedlegg
46 Egenerklæring
52 Tilstandsrapport
69 Energiattest
75 Info fra forretningsfører
78 Generalforsamling
101 Protokoll
138 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Meklar var veldig grei å arbeide med. Lett å samarbeide med og hadde god kontroll heile vegen. Flink til å koma med gode råd og veldig ryddig.

Navn: Jarle Ure

Alt levert til avtalt tid. Fikk gode svar på det me lurte på. Proff avslutning og ryddig oppgjør.

Navn: Arild Nakken

Alltid blide og hyggelege. Uansett om det er på telefon eller ved personleg møte. Hjelpsame og informerer heile vegen.

Navn: Kåre Øyeflaten

Even Lindseth og Vossa-kontoret gjorde ein framifrå jobb ved salget av vår eigedom. Me følte oss trygge og sikre på at våre og kjøpars interesser vart godt ivaretekne.

Navn: Anders Fretheim

Eg er meget fornøyd med prosessen rundt boligsalet mitt. Dette er noko eg aldri har gjort før, so det var avgjerande at eg fekk god, saklig og ryddig informasjon om framgangsmåte og gjennomføring av salet. Det er ein heil del ukjente ord,utrykk og regelverk som eg aldrig har sett meg inn i. Men her fekk eg god forklaring på det eg lurte på.

Navn: Eirik Finne

Even Lindseth er ein imøtekomande og dyktig eigedomsmeklar. Me er på alle måter nøgde med jobben han gjorde for oss!

Navn: Tron Haugan

Proaktiv eiendom og Even Lindseth spesielt har gjort boligsalg til en god opplevelse. På tross av et sviktende boligmarked hold han humøret oppe og gav oss god service og hjelp gjennom hele perioden. Even er en fin fyr med de riktige verdier, samt en stor kunnskap om markedet og alt det juridiske som ligger til et boligsalg. En trygg og god megler!

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

Svært nærverande, venleg og profesjonell meklar med full kontroll på heile prosessen. Rask med tilbakemeldingar og ryddig på dokumenthåndtering

Navn: Halvard Bjørgo

Veldig hjelpsomme og hyggelige. Alltid tilgjengelig for å svare på henvendelser. Klare og tydelige svar og råd.

Navn: Kristin Merete Ryssevik

Nøgd med prosessen rundt salet av leilegheita mi, både den i forkant, undervegs og i etterkant.

Navn: Stein Bjarte Een

Megler var opptrådte meget profesjonelt. Effektiv håndtering, realistisk og tydelig på forventninger og muligheter. Megler informerte godt underveis i forhold til interessenter og muligheter. Han utviste god løsningsevne i saker som hadde med overtagelse og behov mellom kjøper og selger.

Navn: Andreas Archer Dreyer

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

Salgsleder | Partner | Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth
Salgsleder | Partner | Megler MNEF
Mobil: 98 23 96 56
E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Voss
Telefon: 56 52 19 50
Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Hardangervegen 6 og Fredheim Burettslag!

Oppgradert og praktisk leilighet i hyggelige Fredheim Burettslag, med sentral plassering mellom Vangen og kjøpesenteret Thon Voss. Herfra er det kort vei til butikker, kaféer, servicetilbud og kollektivtransport. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og har en flott plassering med herlig utsikt mot bl.a. Haugo og Songve. Planløsningen er effektiv og leiligheten fremstår lys og trivelig med parkett på gulv og lysmalte overflater. Her er entré av god størrelse, lagringsplass i innvendig bod og bod i kjeller, tidløst kjøkken og bad fra 2013, og et romslig soverom med garderobeskap. Stuen har god plass til å møbleres med spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til overbygd balkong.

Borettslaget har fine fellesområder med flott opparbeidet hageanlegg, samt en stor, felles takterrasse med tilhørende stue og kjøkken. Dette er en meget flott og sosial samlingsplass. Bil kan parkeres på felles biloppstillingsplass på nedsiden av blokken, i tillegg har man gjesteparkering og sykkelparkering.



Salgsleder | Partner | Megler MNEF
Even Lindseth

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

Proaktiv Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 55 52 19 50
E-post:Voss@proaktiveiendom.no

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

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet, mener vi er det som skaper merverdi for våre kunder. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon hver eneste gang.
Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene.
Eiendomsmegling er komplekst og balanserer mellom en del ulike fagområder. En god megler er bevisst på de viktigste økonomiske prinsippene om prisdannelse og kjenner eiendomsmarkedet i sine områder. I tillegg er megleren juridisk skolert innenfor sitt fagfelt slik at alle relevante bestemmelser hensyntas.
Megleren skal kunne mye om presentasjon og markedsføring, i tillegg til å være god på forhandlinger og forstå menneskers behov
Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene.
Eiendomsmegling er verdifull rådgivning – vi skal berike våre kunder.

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS

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

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
Attraktiv, praktisk 2-roms leilighet med sentrumsbeliggenhet i 4. etasje i Fredheim Burettslag. Her har man pen utsikt fra mot bla.annet Horndalsnuten, elva Vosso, Bryn, Haugo, Songve og deler av Gråsida. Fredheim er et veldrevet og populært borettslag med sentral plassering mellom Vangen og Thon kjøpesenter, med kort vei til butikker, kaféer, servicetilbud og kollektivtransport. Enkel tilkomst med heis i bygget og mulighet for å leie parkeringsplass. Det fine turområdet i vakre Prestegardsmoen ligger rett ved på andre siden av Langabrua, med sine flotte stier og grusveier rundt i "Moen" og langs Vangsvatnet.

Bebyggelse
Området består hovedsaklig av tilsvarende blokkbebyggelse.



OFFENTLIG TRANSPORT

Fredheim Totalt 10 ulike linjer	2 min 0.2 km
Voss stasjon Linje F4, R40	14 min 1.2 km
Bergen Flesland	1 t 38 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Meny Voss	4 min

VARER/TJENESTER

AMFI Voss	3 min
Apotek 1 Voss Amfi	4 min

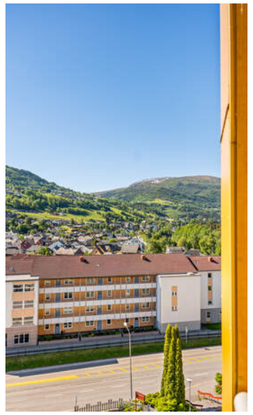
SPORT

Voss vidaregående skule Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 0.6 km
Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	4 min
SKY Fitness Voss	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Voss	3 min
AMFI Voss	3 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



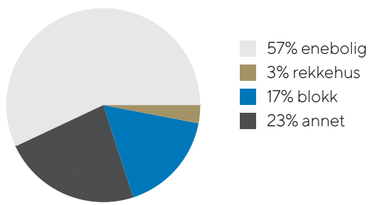


Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

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



BOLIGMASSE

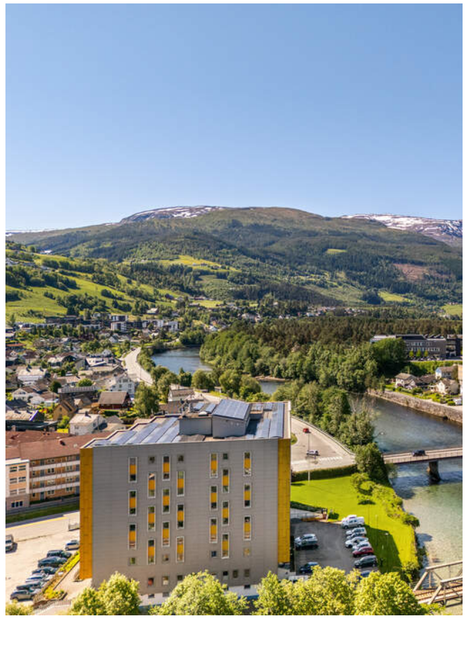


SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	3 min 1.8 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	3 min 2.4 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	6 min 2.9 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	9 min 0.8 km
Voss gymnas 370 elever	7 min 0.6 km
Voss vidaregåande skule	5 min

BARNEHAGER

Klausabakken barnehage (1-5 år) 126 barn	11 min 0.8 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	11 min 1 km
Tvildemoen barnehage (1-6 år) 98 barn	11 min 1 km





VELKOMMEN TIL HARDANGERVEGEN 6

Parkering
Parkeringsplass for 53 biler. Garasje for 16 biler. Carport for 12 biler. Parkeringsplass/garasje/carport tildeles etter søknad til styret. Leie for parkering/carport legges på de månedlige felleskostnadene. Gratis parkering for beboere på plassen mellom blokken og elva Vosso. Der er det også gjesteparkering. Sykkelparkering.

Tomtestørrelse
7 085,60 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.
Støy: Eiendommen ligger innenfor område registrert med moderat til høyt støynivå fra veitrafikk etter retningslinje T-1442.
Flom: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom etter kartgrunnlag fra NVE. Dette er en overordnet kartlegging og sier ikke noe om faktisk skade på bygningen.
Kvikkleire: Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Registreringen er basert på overordnede geologiske og terrengmessige vurderinger, og innebærer ikke dokumentert konkret fare på eiendommen.
Radon: Eiendommen ligger i et område registrert med moderat til lav radonaktsomhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i leiligheten.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten har opprinnelig hovedkonstruksjon fra byggeåret 1983. Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, taktekking med mer ivaretas av borettslaget. Tilstanden og vurderinger av forventet levetid for disse konstruksjonene er ikke særskilt kommentert. Utvendige overflater og overflater i fellesarealene ble fornyet i perioden 2011–2013. Vinduene er malte og med 2-lags glass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør av merke Swedoor og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Tilstandsgrad 2 (TG2):
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtrom > Etasje > Bad (7,2 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Våtrom > Etasje > Bad (7,2 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom .



TEKNISK GJENNOMGANG

MEGET SENTRAL PLASSERING, MED GANGAVSTAND SENTRUM. BILOPPSTILLINGSPLASS PÅ NEDSIDEN AV BLOKKA.



Bygningssakskyndig
Ken Abbedissen (befaringsdato: Mandag, 19. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
2022: På grunn av flom i Vosso kom det vann inn i kjeller i 2022.

VELKOMMEN INN!

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 4. etasje med tilkomst via heis og inneholder gang, bod, stue og kjøkken i åpen løsning, med utgang til terrasse, bad og soverom. Ekstern bod i kjeller i fellesareal.

Areal
Bruksareal:
4. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 12 kvm

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

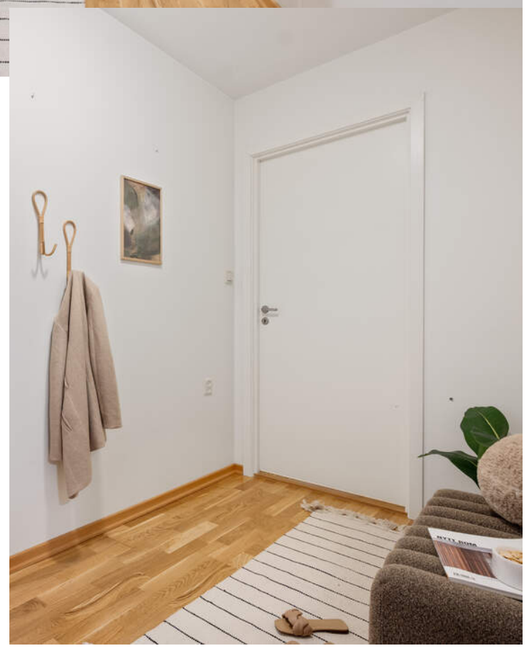
Fellesarealer og rettigheter til bruk
Bod i fellesareal i kjeller på 2,2 kvm.
Felles takterrasse med tilgang til stue og kjøkken.

Standard
Leilighetens innvendige kvaliteter består av parkett på gulv, vegger er kledd med malte plater og himlingen har malte glatte flater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Entré med plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy. Herfra er det tilkomst til innvendig bod, og til badet på andre siden. Videre kommer man til stue/spisestue og kjøkken, hvor kjøkkenet har tidløs innredning fra 2013, med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Det er montert kitchenboard mellom over- og underskap. Godt med lagringsplass i skuffer og skap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet ble også oppusset i 2013 og har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler, baderomspanel på vegger og malt tak. Opplegg for vaskemaskin. Det er gulvmontert wc og flott skuffe- og skapseksjon med nedfelt vask og speil. Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, sidebord og garderobeløsning. Her er godt med lagringsplass i to enkle og ett dobbelt garderobeskap, som medfølger. Det er direkte tilkomst fra soverom til badet. Borettslaget har fine fellesområder med flott opparbeidet hageanlegg, samt en stor, felles takterrasse med tilhørende stue og kjøkken. Dette er en meget flott og sosial samlingsplass. I tillegg til lagringsplass i innvendig bod har leiligheten bod i fellesareal i kjeller. Bil kan parkeres på felles biloppstillingsplass på nedsiden av blokken, i tillegg har man gjesteparkering og sykkelparkering.
Oppvarming
Elektrisk.

Info strømforbruk
ca. kr. 500-600 pr. mnd, i hovedsak nettleie.



ENTRÉ



STUE

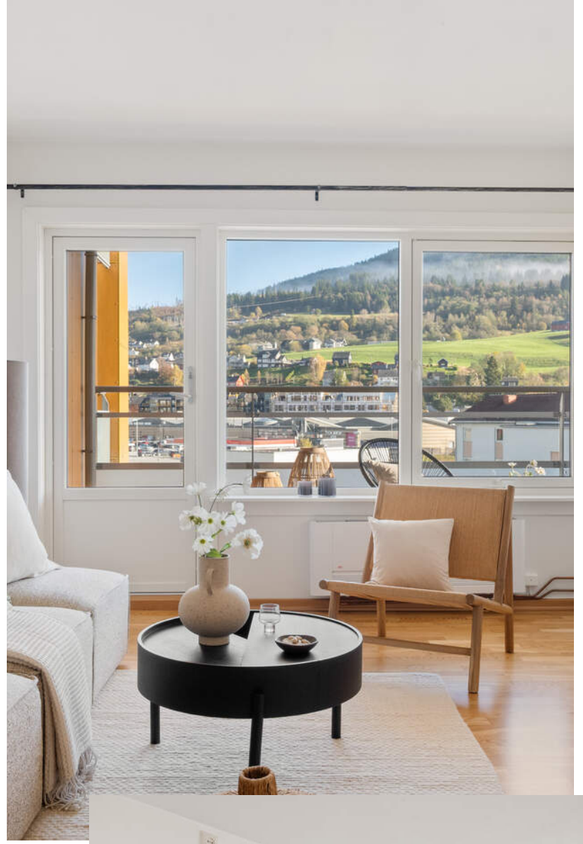
Leiligheten har en lys og trivelig stue, med plass til å møblere med sofagruppe og spisestuemøbler.



Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Komfyr og oppvaskmaskin medfølger. Kjøleskap og vaskemaskin medfølger ikke.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



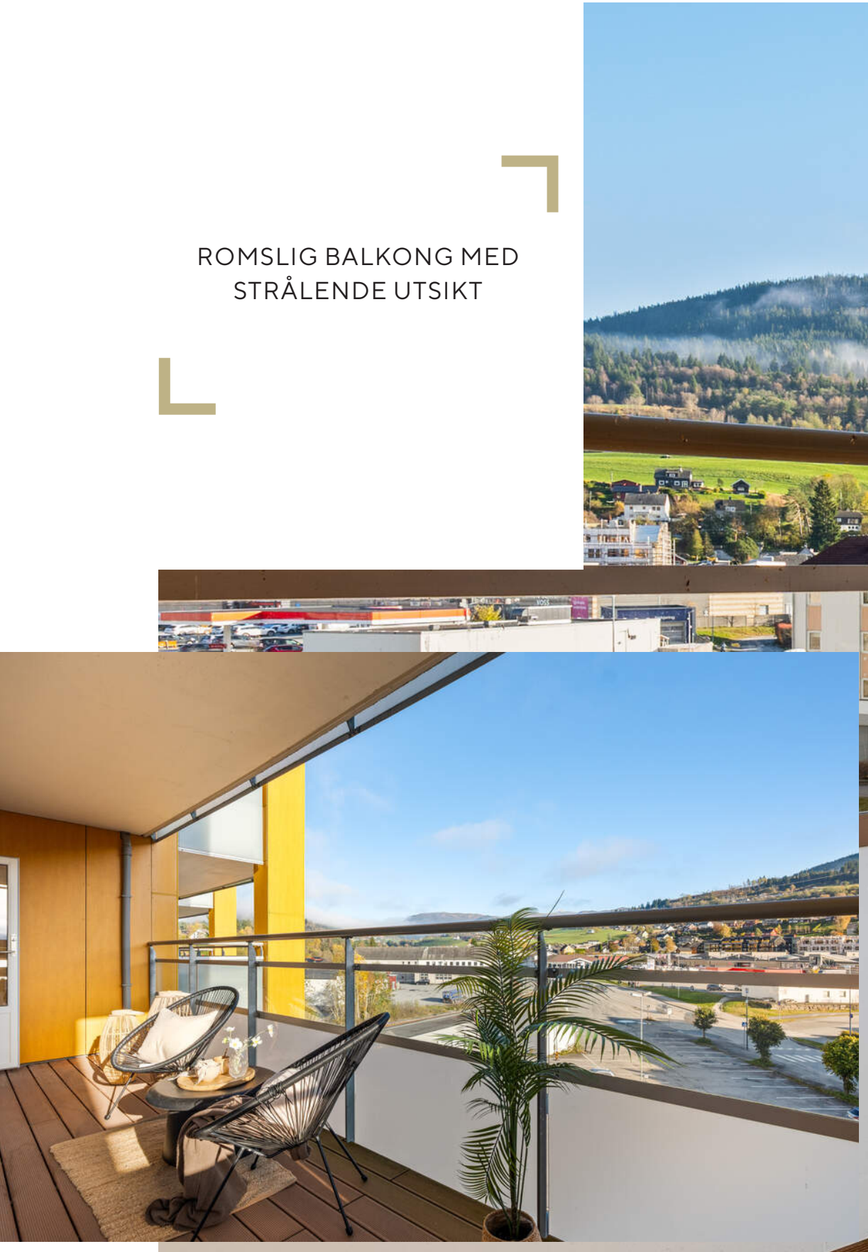


STUE

Stuen har parkett på gulv og lysmalte vegger og tak.



ROMSLIG BALKONG MED
STRÅLENDE UTSIKT









STUE OG KJØKKEN I
ÅPEN LØSNING



KJØKKEN

Pent kjøkken med tidløs innredning fra 2013, med glatte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer medfølger. Godt med lagringsplass i skuffer og skap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.





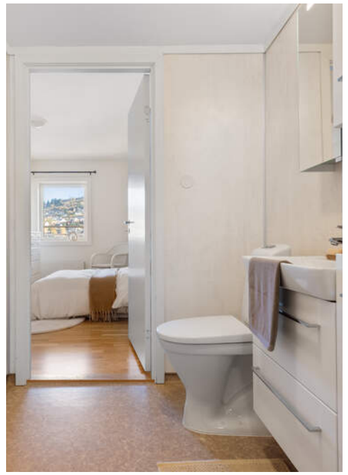


BAD

Funksjonelt bad oppusset i 2013, med vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Baderomspanel på vegger og malt tak.
Lagringsplass i skuffe- og skapseksjon med nedfelt vask og speil.



BAD





OPPLEGG FOR
VASKEMASKIN

SOVEROM

Leilighetens soverom er av god størrelse, med plass til dobbeltseng, sidebord og garderobeløsning. To enkle garderobeskap medfølger.





SOVEROM

Parkett på gulv og lysmalte vegger.









INNVENDIG BOD

Innvendig bod med hylleseksjon. I tillegg er det bod i fellesareal i kjeller.







FINE UTEPLASSER

I tillegg til overbygd balkong med utgang fra stue har borettslaget en meget flott takterrasse med tilhørende stue og kjøkken.



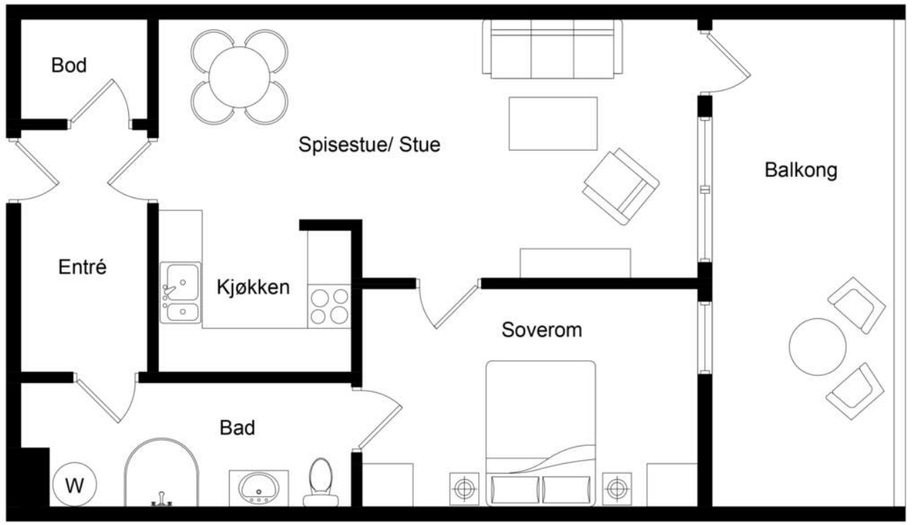


PLANTEGNING

PLANTEGNING

Leiligheten har en praktisk planløsning.

Hardangervegen 6



STAFF MEDIA

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
7 085,60 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.
Støy: Eiendommen ligger innenfor område registrert med moderat til høyt støynivå fra veitrafikk etter retningslinje T-1442.
Flom: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom etter kartgrunnlag fra NVE. Dette er en overordnet kartlegging og sier ikke noe om faktisk skade på bygningen.
Kvikkleire: Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Registreringen er basert på overordnede geologiske og terrengmessige vurderinger, og innebærer ikke dokumentert konkret fare på eiendommen.
Radon: Eiendommen ligger i et område registrert med moderat til lav radonaktsomhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i leiligheten.

ØKONOMI

Om borettslaget
Fredheim Burettslag er et borettslag som har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett). Borettslaget kan også drive annen virksomhet som er knyttet til boretten.
Borettslaget har totalt 79 boenheter fordelt på:
4-roms: 7 stk.
3-roms: 15 stk.
2-roms: 57 stk.
Fredheim Burettslag har i tillegg 12 garasjeplasser og 10 carportplasser. Disse leies ut til andelseierne og tildeles etter venteliste. Borettslaget har egen vaktmester tilsatt i 50% stilling. Det er en egen tiltaksnemd for å sikre godt bomiljø. Sosiale aktiviteter de arrangerer er eksempelvis nyttårsfest, bingo, påskequiz, rusleturer og sommerfest.

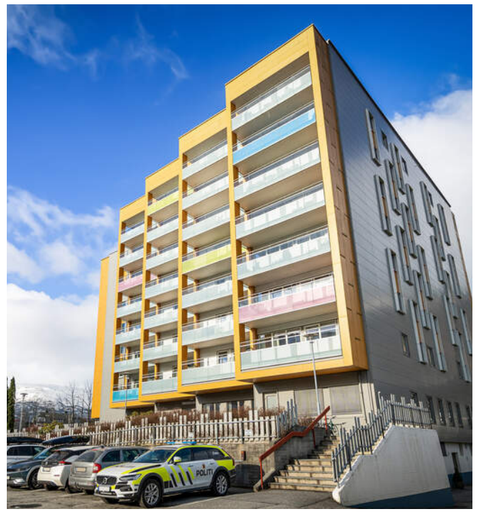
Felleskostnader pr. mnd
8.467,-

Felleskostnader inkluderer
TV og internett, kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, drift av borettslaget og renter og avdrag på andel fellesgjeld.

Andel fellesgjeld
677.243,- per fredag, 16. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 13560002
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,06%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 323 398,77
Total saldo lån: 27 402 980,00
Innfrielsesdato: 01.04.2039

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95267295043



Lånebeskrivelse: Handelsbanken, oppgradering av utleielokaler
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 353 844,45
Total saldo lån: 29 982 775,00
Innfrielsesdato: 16.08.2052
Fellesgjeld pr. 16.10.2026: 677 243,22
Total fellesgjeld for Fredheim Borettslag pr. 16.10.2026: 57 385 755.

Andel fellesformue
38.338,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 9 730 047
Driftsutgifter til sammen kr. 5 337 580
Driftsresultat på kr. 4 392 467, og resultat på kr. 1 497 226.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital pr. 31.12.2025 på kr. 6 231 670. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anses det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

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 borettslaget styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Dersom borettslaget har fellesgjeld med IN-ordning og du vurderer innfrielse må du ta kontakt med forretningsfører ang. innfrielsesbeløp og mulige tidspunkt for innfrielse.

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

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. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring
Forsikringsselskap Tryg
Polisenummer 3837004

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. 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.

Formuesverdi primær
696.832,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.787.327,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse
*Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.
*Dette er salg via fullmakt, og fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
*2- roms og 3- roms leiligheter i Fredheim er forbeholdt de over 50 år.

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
Torsdag, 25. november 1982

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

4621/192/2:
11.06.1909 - Dokumentnr: 900076 - Bestemmelse om veg
11.06.1909 - Dokumentnr: 900077 - Bestemmelse om veg
02.02.1912 - Dokumentnr: 900096 - Bestemmelse om veg
22.12.1916 - Dokumentnr: 900081 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 192 bnr 29

12.05.1917 - Dokumentnr: 900147 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 192 bnr 29

12.12.1968 - Dokumentnr: 1810 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra gnr 192 bnr 164

09.04.1981 - Dokumentnr: 833 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1982 - Dokumentnr: 888 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 192 bnr 38

01.11.1889 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:1

09.04.1981 - Dokumentnr: 990025 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.192 bnr.29, 34, 35, 46, 157, 158 og 162.

11.06.1982 - Dokumentnr: 1982 - Målebrev
AREAL 6936 M2
Korrekt dokumentnummer er 1340 iht gammel grunnbok og pantebokkopi

11.06.1982 - Dokumentnr: 990021 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.192 bnr.38.

02.02.1912 - Dokumentnr: 900095 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:192 Bnr:1

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id 12352019004
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delareal 7 086 m2
Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende

Reguleringsplaner:
Id 12352018001
Navn: Områdereguleringsplan for Vossevangen
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.03.2021
Delareal 5 792 m2
Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn BKB22
Delareal 338 m2 Formål Veg
Delareal 431 m2 Formål Trasé for jernbane
Delareal 261 m2 Formål Gangveg/gangareal/gågate
Delareal 96 m2 Formål Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone Feltnavn VKA2
Delareal 1 252 m2 RPHensynsonenavn Vegstøy - Rød sone
Delareal 164 m2 Formål Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
Delareal 5 099 m2 RPHensynsonenavn Vegstøy - Gul sone
Delareal 2 m2 Formål Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, Feltnavn VKA3

Id 2018001
Delareal 7 085 m2
RPHensynsonenavn Flomsone - 53,2 m.o.h
Faresone Flomfare
Delareal 1 107 m2
RPHensynsonenavn Byggeforbud jernbane
RPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

Vei/Vann/Avløp
Offentlig.

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

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. 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
Onsdag, 7. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 200 000,00 (Prisantydning)

677 243,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
2 877 243,00 (Kontraktsum totalt)
677 243,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
2 877 243,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
2 878 333,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 887 633,00 (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. Enkeltsaker 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-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon 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.
NB! Boligen blir ikke rengjort ytterligere før overtagelse. Leiligheten ble rengjort av vaskebyrå før visning.

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

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

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

Eier
Gunnhild Sigrid Mæland

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

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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 57 544 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kommunale opplysninger kr 5 000, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 990, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 7 000, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 900, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725
Sum vederlag kr. 115 034
Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 470
Totalt kostnadsoverslag kr. 134 504
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. 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 - markedsplasser 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.

Dato salgsoppgave
23.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Hardangervegen 6, 5705 VOSS **16 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hardangervegen 6	Hardangervegen 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2013

Har eieren 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.

13 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Mæland, Elisabeth

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

Ved flaum i elva kom det vatn inn i kjellaren i 2022 (litt usikker på årstal, men det var medan ho budde der)

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2022

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Flaumsikring via burettslag

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sjekk Fredheim Burettslag

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

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

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

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

Sopp og skadedyr

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

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

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

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

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller 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 15677435

Egenerklæringsskjema

Name
Elisabeth Mæland

Date
2026-10-16

Identification
bankID Elisabeth Mæland

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hardangervegen 6, 5705 VOSS
VOSS kommune
gnr. 192, bnr. 2
Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18970-2241 **Eiendomsverdi ref nr:** WX5759

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

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

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Beskrivelse av eiendommen

2 roms leiligheit i 4. etasje
Leiligheita har opprinneleg hovudkonstruksjon frå byggeår 1983
Alder på bygning er 43 år.
Eigar har hatt leiligheita sidan 2013

Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, taktekking, mm. ivaretas av bureTttslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Utvendige overflater og overflater i fellesareal er fornya i 2011-2013

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 boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Det er brann- og lydklassifisert entrédør av merke Swedoor og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Det er balkong.

INNVENDIG Gå til side

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malte glatte flater.

Det observeres en vertikal riss/sprekk i overflaten over dørkarm. Sprekken følger spenningslinjen fra hjørnet av listerverket og strekker seg opp mot takflaten. Forholdet fremstår som en kosmetisk sprekk/svinnsprekk som følge av naturlige bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Det er ikke observert tegn til underliggende strukturelle svikt eller skjevheter i døråpningen under visuell kontroll
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Dette sjekkpunktet/bygningsdelen er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Bygningsdelen er derfor ikke fagmessig besiktiget, funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstmannen.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

VÅTROM Gå til side

Bad er fornyet i 2013
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.
Våtrommet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjonen er 11-13 mm/m
Fall fra dør til gang 4 mm/m
Fall fra dør til soverom 10 mm/m
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm, dør til soverom og 15 mm, dør til gang
Våtrommet har innredning med nedfelt servant med underskap, toalett, dusdører og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Det er montert kitchenboard mellom over og underskap
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør, svarte eller hvite rør.
Felles ventilasjonsanlegg for heile blokka

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.
Det er varmeanlegg med varmepumper som hentar ut "varmt" vatn 100 meters djupn og nyttar dette i varmepumpene
Det er en 115 liters varmtvannstank som er montert på bad

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren.
Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten.
Leiligheit har sentralvarme til radiatorer
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
El-tavle med automatsikringer
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av
følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Beskrivelse av eiendommen

c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

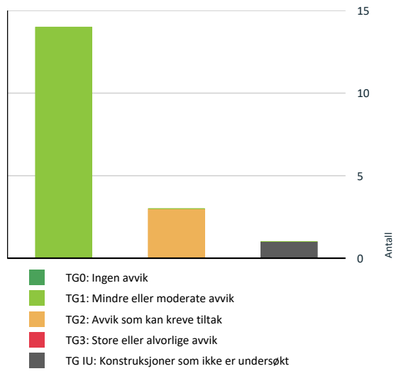
Lovlighet Gå til side

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Etasje > Bad (7,2 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (7,2 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirent av tilstandsrapport har ikkje vore eigar av leiligheita og har derfor begrensa oversikt over tilstanden. Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen,

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Har vært nytta av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen.
Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør av merke Swedoor og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malte glatte flater.

Det observeres en vertikal riss/sprekk i overflaten over dørkarm. Sprekken følger spenningslinjen fra hjørnet av listerverket og strekker seg opp mot takflaten. Forholdet fremstår som en kosmetisk sprekk/svinnsprekk som følge av naturlige bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Det er ikke observert tegn til underliggende strukturelle svikt eller skjevheter i døråpningen under visuell kontroll



Sprekk i overflate over dørkarm – typisk svinn- eller spenningssprekk i skjøten

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Dette sjekkpunktet/bygningsdelen er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalysen i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600. Bygningsdelen er derfor ikke fagmessig besiktiget, funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstmannen.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

VÅTROM

ETASJE > BAD (7,2 KVM)

Generell

Beskrivelse
Bad er fornyet i 2013
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Kontaktperson

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD (7,2 KVM)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > BAD (7,2 KVM)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjonen er 11-13 mm/m
Fall fra dør til gang 4 mm/m
Fall fra dør til soverom 10 mm/m

Årstall: 2013 **Kilde:** Kontaktperson









ETASJE > BAD (7,2 KVM)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm, dør til soverom og 15 mm, dør til gang

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



ETASJE > BAD (7,2 KVM)

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant med underskap, toalett, dusdører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > BAD (7,2 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

ETASJE > BAD (7,2 KVM)

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (27,2 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Det er montert kitchenboard mellom over og underskap
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Kontaktperson



Røropplegg i skap under vask

ETASJE > STUE/KJØKKEN (27,2 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med gløddе kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:

• Gløddе kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør, svarte eller hvite rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles ventilasjonsanlegg for heile blokka

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er varmeanlegg med varmepumper som hentar ut "varmt" vatn 100 meters djupn og nyttar dette i varmepumpene

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2241 Befaringsdato: 19.10.2026 Side: 10 av 17

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

Det er en 115 liters varmtvannstank som er montert på bad

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren.
Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leilighеit har sentralvarme til radiatorer

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Viftekonvektor i stue



Panelradiator på soverom

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
El-tavle med automatsikringer



Brannтekniske forhold

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
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

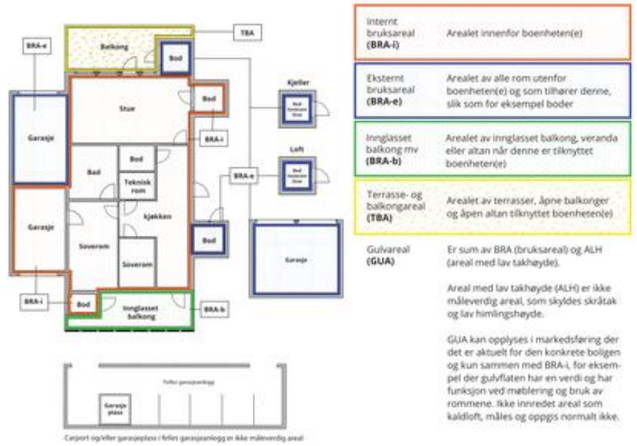
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodер
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningskonstruksjoner 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 byggteknisk 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.

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56			56	12
SUM	**56**				**12**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang (5,2 kvm), bad (7,2 kvm), bod (2,1 kvm), soverom (12,5 kvm), stue/kjøkken (27,2 kvm)		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.
Arealet 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.

TBA (åpent areal)
Altan i front med utgang fra stue

Bod disponert fellesareal er ikkje medrekna i arealoppstilling for leiligheita pga måleregler for fellesareal
Bod i kjeller med areal 2,2 kvm

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	192	2		0	7085.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hardangervegen 6

Hjemmelshaver
Fredheim Borettslag

Kommentar
Tomt er felles for burettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/FREDHEIM BORETTSLAG	854488732	H0401	BOB	Mæland Gunnhild Sigrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
47	38 338	*31.12.2025*	677 243	*16.10.2026*

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde som er attraktivt med god utsikt og god solgang.
Kort veg til skule, barnehage og kjøpesenter.
Eigedommen har lett tilkomst på kommunal veg der uteplass er asfaltert.
Parkering:
Gratis parkering for bebuarar på plassen mellom blokka og elva. Der er det og gjesteparkering.
Parkering i carport, etter ansiennitet, leige.
Sykkelparkering.
Postkasser i Vestibyle i 1. etasje.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørande eigedommen.
Ved avhending av eigedommen 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 eigedommen

Servitutter

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

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett ved medlemskap i Storbergen Boligbyggelag (BOB BBL)
Ansiennitetsregler:
1 - Intern forkjøpsrett
2 - Storby Ansiennitet
2 - Andel BBL
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett
Ein må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.10.2026	Eiendommen selges med fullmakt.	Gjennomgått		Nei

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

enova

Energiattest

D

Adresse **Hardangervegen 6, 5705 VOSS**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372148**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **9724753**
Gårdsnummer **192**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **175,52**

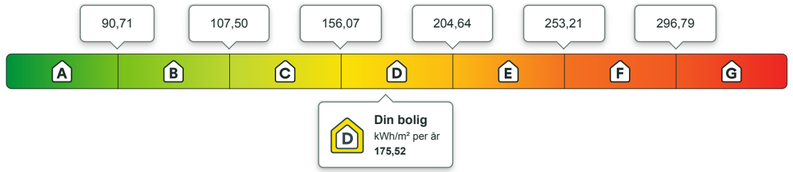
Hardangervegen 6, 5705 VOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
9 889,47	**176,60**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg

Hardangervegen 6, 5705 VOSS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Hardangervegen 6, 5705 VOSS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

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 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Mæland, Gunnhild
Hardangervegen 6, 5705 VOSS

Vår ref.: 0078-1-047
Dato: 16.10.2026

Deres henvendelse av 16.10.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 047 i Fredheim Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Fredheim Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	854488732
Seksjons-/andelsnr.:	047
Seksjons-/andelseier:	Mæland, Gunnhild
Adresse:	Hardangervegen 6, 5705 VOSS

Forsikring

Tryg Forsikring	3837004

Fellesutgifter:

Tv og Internett	573,00	Månedlig
Felleskostnader	7 894,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	8 467,00

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

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

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13560002
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	323 398,77
Total saldo lån:	27 402 980,00
Innfrielsesdato:	01.04.2039

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95267295043
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken, oppgradering av utleielokaler
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	353 844,45
Total saldo lån:	29 982 775,00
Innfrielsesdato:	16.08.2052

Fellesgjeld pr. 16.10.2026: 677 243,22

Total fellesgjeld for Fredheim Borettslag pr. 16.10.2026: 57 385 755,00

Kontaktinformasjon til styret
Styreleder: Jan Gunnar Bøe
Styreleders e-post: jan.gunnar.boe@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	700 627
Andel formue pr 31.12.2025	38 338

Bygning/eiendom

Byggeår	1983
Gårds-/bruksnr:	192/2

Særskilte opplysninger
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

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

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.

Parkeringsplass for 53 biler. Garasje for 16 biler. Carport for 12 biler. Parkeringsplass/garasje/carport tildeles etter søknad til styret. Leie for parkering/carport legges på de månedlige felleskostnadene.

Leilighetene har sentralvarme. Generelle opplysninger: Laget har heis. I 2 og 3 roms leiligheter kan bare personer over 50 bli andelseiere. 4 roms leil. er åpne for alle. Ref. vedtektene.

Hardangervegen 6. 2- roms og 3- roms er forbeholdt de over 50 år. Brl.omfattes av reg.plan - stadfestet 30.03.79 - bolig.

Kabel-tv og internett 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

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

INNKALLING TIL ORDINÆR

G E N E R A L F O R S A M L I N G

I FREDHEIM BURETTSLAG

ONSDAG 20. mai 2026 KL. 17.00
i FESTSALEN

*Me gjer merksam på at ein andelseigar kan være representert ved fullmektig, men ingen kan ha meir enn **ei fullmakt**. Fullmektig behøv ikkje væra andelseigar. Fullmakt må framleggas.*

FULLMAKT

NAMN: .....

ADRESSE: .....

får med dette fullmakt til å representera meg på ordinær generalforsamling i Fredheim burettslag onsdag 20. mai 2026

Andelseigar: .....

Adresse: .....

Underskrift andelseigar .....

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I FREDHEIM BURETTSLAG i Festsalen

Onsdag 20. mai 2026 kl. 1700

DAGSORDEN

1. **KONSTITUERING**
2. **STYRETS GJENNOMGANG AV 2025**
3. **ÅRSREKNESKAP 2025**
4. **GODTGJERSLE**
   1. Styrehonorar
   2. Lønn styreleiar jfr. tidlegare vedtak
5. **VAL AV:**

2 styremedlemer	Valperiode 2 år
2 varamedlemer	Valperiode 1 år
Tiltaksnemnd	
Valnemnd	

Styret

Vel møtt

EIN KORT GJENOMGANG AV ARBEIDSÅRET 2025 I FREDHEIM BURETTSLAG

1. Fredheim burettslag

Fredheim Burettslag er eit andelslag som har til hovudformål å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett). Burettslaget kan og driva anna verksemd som er knytt til buretten.

Fredheim Burettslag held til i Voss herad.

2. Styret og styrets arbeid

a) Styrets samansetjing

Verv	Namn	Vald til
Styreleiar:	Jan Gunnar Bøe	2027
Styremedlemer:	Johanna Sølvberg	2027
	Knut Fløtberget	2027
	Kjell Brøto	2026
	Hildegunn Grinde	2026
Varamedlemer:	Kjell Ove Baartvedt	2026
	Olav Byrkje	2026

b) Styrets møteverksemd og arbeid

2025 har vore eit travelt driftsår for burettslaget, med fleire saker som har kravd mykje tid. Styret har hatt 10 ordinære styremøter i perioden, og det har vore handsama nær 70 saker. Varamedlemane vert innkalla og har delteke på styremøte på lik linje som styremedlemene, men utan stemmerett.

Det har og vore andre møter i samband med drifta og vedlikehaldet i burettslaget, samt med bebuarar i enkeltsaker.

Burettslaget avvikla ordinær generalforsamling 26. mai 2025.

/ Vaktmeisteren

No har «den nye» vaktmeisteren Magne Stalheim vore tilsett i heile 2025, og er komen godt inn i rutinar og arbeidsoppgåver. Han tek seg av mykje av det daglege arbeidet, slik som kontroll med heisen, bytte av lyspærer, smørjing av dører og låser, arbeid med fellesområda, vedlikehald av uteområdet, plen og hekkar og mykje meir.
Styret er godt nøgd med arbeidet han utfører, og me får gode tilbakemeldingar frå andelseigarane.

/ Økonomi og arbeid m.m.

Den ordinære drifta av burettslaget, styring av økonomien, oppfølging av vedlikehald av bygningane krev mykje arbeid.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføraren (Bergen og Omegn Boligbyggelag) og rådgjevar Katrine Sandvik om den daglege drifta av laget.

c) Saker som har vore handsama

- **Den daglege drifta**
  - Den daglege drifta med sine utfordringar, samt ein del mindre vedlikehald og oppdukkande saker har sjølvsagt vore den dominerande delen av styrets ansvar og arbeid også i denne perioden.

- **Utleiga fyrste høgda**
  - Burettslaget har tre gode og trygge leigetakarar i 1. etasje,
  - *Bygdelegane, Loven Fysioterapi* og *Vossaklinikken.*
  - Dei har funne seg godt til rette i lokala, og samarbeidet fungerer godt.

- **Solcelleanlegg på taket**
  - Solcelleanlegget på taket har vore i drift i heile 2025, og produserer straum.
  - Det er sjølvsagt varierande produksjon – styrt av været, og i dei «varme og solrike» dagane er har me hatt ein høg produksjon. Tilsvarande lav – så godt som ingen produksjon – i dei kalde og mørke vintermånadane.
  - I 2025 produserte me straum til ein verdi av ca. kr. 110.000 som reduserte våre eigne straumkostnader, først og fremst på fellesområda.

- **Elbil lading**
  - Me minner om at burettslaget har etablert lading for EL bilar i alle carportar og garasjar. Alle er tilrettelagde og klar for bruk.
  - I tillegg er det og etablert «gjesteladeplass» for gjester til bebuarane. Her kan ei lada ved hjelp ein app (EasyPark).
  - Dei som ynskjer å ta i bruk lading på eigen plass, **tek sjølv kontakt med ladeselskapet Aneo** og tingar utstyr, inngår avtale etc.

d) Saker under arbeid og planlegging

- Oppretta ny avtale med eit parkeringsselskap for plassen framføre huset.
- Vøling av same parkeringsplass.
- Vidare arbeid med flaumsikring.
- Parkering, garasjar og carportar.
- Ordinær drift og vedlikehald.
- Mykje anna, mindre arbeid.

3. Lagets drift og økonomi

a) Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for burettslaget er i høve til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Burettslagets revisor har vore KPMG AS.

b) Burettslagets eigedomsmasse og forsikring.

Burettslaget har i alt 79 husvære fordelt på:

- 4-roms 7 stk.
- 3-roms 15 stk.
- 2-roms 57 stk.

Burettslaget har i tillegg 12 garasjeplassar og 10 carportplassar. Desse vert leigde ut til andelseigarane, og tildelt etter venteliste.

Burettslagets eigedommar er fullverdiforsikra ved bygningskasko i Tryg, og forsikringa omfattar **ikkje innbu og lausøyre**.

Eigenandel ved skader: Bygningsskader kr. 15 000.-

Skal burettslaget si forsikring nyttast må ein straks ta kontakt med vaktmeister eller styreleiar slik at skademelding kan verta sendt til forsikringsselskapet.

c) Bustadomsetjing, framleiga og juridiske andelseigarar

7 andelar / husvære er overdratt (sal) i 2025:

Høgste pris	2 990 000
Lågaste pris	2 050 000
Gjennomsnittspris	2 459 286

Husværa er ikkje underlagt offentleg takstplikt og vert derfor omsett til marknadspris. Det finns ikkje generelle takstar for husvære verken hjå styret eller forretningsførar. Om nokon ynskjer takst på husvære må privat takstmann kontaktast av den enkelte. Når det gjeld opplysningar elles om husvære viser ein til eigen note i rekneskapen.

Voss Herad er juridisk andelseigar av 11 husvære.

d) Burettslagets økonomi

Årsrekneskapen vert lagt fram som sak 3, og me viser til handsaminga der.

5. Bumiljø og sosiale aktivitetar

b) Sosiale aktivitetar

Tiltaksnemnda har bestått av:

Ann-Mari Mandelid
Liv Brekke
Britt Bystøl
Brita Sanden
Arne Mosefinn

Rapport frå nemnda:

- ✓ Me starta året med nyttårsfest – Odd Hagen spelte og underheldt.
- ✓ Det var jordbærfest i juli.
- ✓ Me hadde busstur til Flåm og det blei ein ekstratur til Undredal.
- ✓ Advendtsfesten vart arrangert i desember. Dr. Daltveit kåserte og Kari Bye spelte. Det var utlodding med mange fine gevinstar.
- ✓ I løpet av året har det blitt arrangert 7 bingoar.

*Styret vil **takka tiltaksnemnda** som brukar mykje tid på arrangement og tilstellingar. Deira arbeid betyr mykje for det gode samhaldet på huset.*

6. Arbeidsmiljø

Burettslaget har ein tilsett i 60 % stilling (vaktmeister). Det er ikkje registrert skader eller ulykker.

7. Likestilling

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn. Det er 2 menn som er varamedlemmer.
Det burde ha vore ein jamnare kjønnsfordeling i styret, og ein håpar at valnemnda tek det med i sitt arbeid når dei skal fremja forslag på nye kandidatar til styret og andre tillitsverv.

Voss 23.04.2026

Jan Gunnar Bøe Leiar	Johanna Sølvberg Styremedlem	Hildegunn Grinde Styremedlem
Kjell Brøto Nestleiar	Knut Fløtberget Styremedlem	
Kjell Ove Baartvedt Varamedlem	Olav Byrkje Varamedlem	

Meldinga er signert digitalt

Årsoppgjørsrapport

Fredheim Borettslag

2025

Fredheim Borettslag Org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Fredheim Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	9 691 942	9 231 750	9 683 000	10 004 000
Andre inntekter	3	38 105	55 050	33 000	34 000
Sum inntekter		**9 730 047**	**9 286 800**	**9 716 000**	**10 038 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	416 125	377 804	415 000	484 000
Dugnad		8 700	5 850	6 000	10 000
Styrehonorar	5	250 000	200 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift		95 150	81 845	93 000	105 000
Avskrivninger	6	536 604	378 140	338 000	271 000
Felles strøm og varme		636 842	594 061	585 000	519 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		670 975	700 399	777 000	738 000
Andre driftskostnader	7	1 615 046	1 629 209	1 664 000	1 831 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	64 369	67 358	29 000	43 000
Vedlikehold	9	539 536	914 497	292 000	477 000
Forretningsførsel		183 104	179 771	179 000	183 000
Revisjonshonorar		15 875	32 625	16 000	16 000
Andre konsulenthonorarer		5 250	30 756	10 000	10 000
Kontingent		23 700	23 400	24 000	28 000
Forsikring		266 613	242 191	272 000	299 000
Sikringsfond		9 690	9 218	10 000	10 000
Sum driftskostnader		**5 337 580**	**5 467 126**	**4 960 000**	**5 274 000**
Driftsresultat		**4 392 467**	**3 819 674**	**4 756 000**	**4 764 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		99 717	183 847	0	0
Andre finansinntekter		26 907	23 863	20 000	20 000
Sum finansinntekter		**126 624**	**207 710**	**20 000**	**20 000**
Rentekostnader lån		3 021 774	2 409 614	2 363 000	2 772 000
Andre rentekostnader		91	85	0	0
Sum finanskostnader		**3 021 865**	**2 409 699**	**2 363 000**	**2 772 000**
Resultat av finansposter		**-2 895 241**	**-2 201 988**	**-2 343 000**	**-2 752 000**
Resultat		**1 497 226**	**1 617 685**	**2 413 000**	**2 012 000**
Til/fra udekket tap		1 497 226	1 617 685	0	0
Sum disponeringer		1 497 226	1 617 685	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Fredheim Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	57 125 997	57 125 997
Garasjer	10	45 000	45 000
Tomt	10, 11	1 288 407	1 288 407
Andre driftsmidler	6	1 867 749	2 404 353
Sum varige driftsmidler		**60 327 153**	**60 863 757**
Sum anleggsmidler		**60 327 153**	**60 863 757**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		436 109	408 215
Andre fordringer		16 888	8 843
Sum fordringer		**452 997**	**417 058**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 076 166	1 976 503
Skattetrekk		10 082	28 078
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 086 248**	**2 004 581**
Sum omløpsmidler		**2 539 245**	**2 421 639**
SUM EIENDELER		**62 866 398**	**63 285 396**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Fredheim Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 900	7 900
Sum innskutt egenkapital		**7 900**	**7 900**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-6 239 570	-7 736 796
Sum opptjent egenkapital		**-6 239 570**	**-7 736 796**
SUM EGENKAPITAL	**12**	**-6 231 670**	**-7 728 896**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	59 337 158	61 350 656
Borettsinnskudd	11	8 569 100	8 569 100
Depositum		30 000	30 000
Sum langsiktig gjeld		**67 936 258**	**69 949 756**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		8 701	8 487
Leverandørgjeld		348 715	438 496
Skyldige off. myndigheter		60 234	82 196
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		302 061	272 824
Påløpne renter		327 753	175 311
Annen kortsiktig gjeld		114 345	87 223
Sum kortsiktig gjeld		**1 161 810**	**1 064 536**
SUM GJELD		**69 098 068**	**71 014 292**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 866 398**	**63 285 396**

Voss,
Styret for Fredheim Borettslag

Jan Gunnar Bøe
Styrets leder

Kjell Brøto
Styremedlem

Hildegunn Grinde
Styremedlem

Knut Fløtberget
Styremedlem

Johanna R. Sølvberg
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Fredheim Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	7 829 664	7 456 404	7 829 000	8 025 000
3804	Utleie garasjeplasser	65 450	49 200	63 000	67 000
3810	Utleie lokaler	1 313 100	1 268 676	1 312 000	1 345 000
3812	Utleie parkeringsplasser	23 000	16 650	21 000	24 000
3816	TV/Internett	460 728	440 820	458 000	543 000
Sum felleskostnader		**9 691 942**	**9 231 750**	**9 683 000**	**10 004 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3883	Tilskudd fra BOB	7 304	0	3 000	3 000
3884	Inntekt Voss Parkering	30 801	30 050	30 000	31 000
3885	Andre inntekter	0	25 000	0	0
Sum andre inntekter		**38 105**	**55 050**	**33 000**	**34 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,60
Lønnsgodtgjørelse til styret:	3 825

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	250 000	250 000	250 000	250 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	-50 000	0	0
Sum styrehonorar		**250 000**	**200 000**	**250 000**	**250 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Kopimaskin	Traktor/ gressklipper	Traktor	Div møbler til festsalen
Anskaffelseskost pr.01.01	57 767	55 730	360 625	81 538
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	57 767	55 730	360 625	81 538
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	57 767	55 730	360 625	81 538
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2006	2013	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	ASKO oppvaskmaskin	Møbler Daglegstova	Varmepumpe/ Bergvarme	Renseanlegg til varmeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	18 125	32 472	2 292 418	124 338
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 125	32 472	2 292 418	124 338
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	258 715	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 125	32 472	2 943 460	124 338
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	PC	SD-anlegg (2019)	Solskjerming (2019)	Projector
Anskaffelseskost pr.01.01	16 533	319 000	45 944	43 919
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 533	319 000	45 944	43 919
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	45 571	0	8 783
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 533	281 023	45 944	21 959
Bokført verdi pr.31.12	0	37 976	0	21 959
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	0	3

	EP13500 straumaggregat	Kjølemaskin (2024)	Solcelleanlegg (2024)	Toyota Hiac, 2006 modell
Anskaffelseskost pr.01.01	75 083	48 750	1 925 157	45 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	75 083	48 750	1 925 157	45 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	15 296	9 750	192 058	6 428
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	34 292	15 725	228 641	7 517
Bokført verdi pr.31.12	40 790	33 024	1 696 516	37 482
Anskaffelsesår	2023	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4	9	6

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	21 187	58 117	25 000	25 000
5901	Gaver ansatte	0	2 600	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	1 175	1 000	1 000
5903	Gaver til beboere	26 260	14 241	10 000	10 000
5920	Yrkesskadeforsikring	925	949	1 000	1 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	5 549	13 301	10 000	15 000
5995	Andre sosiale kostnader	0	1 511	0	0
6300	Møtekostnader	22 967	6 756	15 000	15 000
6325	Renovasjon Boligselskap	341 818	326 796	343 000	365 000
6326	Snømåking og salting	2 813	13 290	10 000	10 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	0	2 000	2 000
6336	HMS	23 907	23 906	24 000	24 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	4 873	4 048	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	280 203	270 805	277 000	287 000
6362	Maskiner og utstyr	19 999	0	4 000	10 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	10 000	10 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	11 284	14 794	0	12 000
6370	Garasjer	0	4 316	20 000	20 000
6372	Heis	43 210	37 761	80 000	90 000
6374	Ventilasjon	39 340	44 944	45 000	47 000
6375	TV/Internett	504 822	436 329	458 000	543 000
6377	Vakthold	148 117	145 713	153 000	156 000
6390	Andre driftskostnader	0	45 873	5 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	41 663	57 657	66 000	65 000
6800	Kontorkostnader	5 185	7 446	5 000	5 000
6845	Kopiering	2 534	0	0	3 000
6860	Kursutgifter	30 800	22 650	30 000	40 000
6900	Telefonutgifter	6 967	7 240	8 000	8 000
6940	Porto	300	92	0	0
7000	Drivstoff	2 764	1 265	4 000	4 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	10 342	20 946	20 000	20 000
7040	Forsikring/off.avgifter varebil (utgår)	0	19 357	0	0
7060	Bompenger , parkering	0	0	1 000	1 000
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	0	2 000	2 000
7740	Øreavrunding	-1	0	0	0
7770	Bankgebyr	150	150	0	0
7779	Andre gebyr	2 110	14 083	0	0
7782	Kostnader bomiljø	14 960	9 787	30 000	30 000
7790	Andre kostnader	0	1 312	0	0
Sum driftskostnader		**1 615 046**	**1 629 209**	**1 664 000**	**1 831 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	20 092	1 399	2 000	5 000
6502	Brannvernutstyr	0	0	3 000	3 000
6503	Annet driftsmateriell	9 463	6 165	5 000	7 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	11 111	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	8 856	18 504	2 000	9 000
6540	Inventar	4 281	27 543	2 000	4 000
6553	Abonnement og lisenser	21 676	1 043	5 000	5 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	1 593	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**64 369**	**67 358**	**29 000**	**43 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	50 345	0	5 000	5 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	99 777	153 174	50 000	100 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	99 965	112 794	30 000	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	84 057	431 138	100 000	100 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	9 100	5 000	5 000
6606	Vedlikehold heis	169 466	74 764	50 000	100 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	10 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	11 375	106 750	30 000	30 000
6614	Vedlikehold maling	1 177	3 025	2 000	2 000
6615	Vedlikehold låssystemer	19 475	13 483	0	15 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	3 375	10 000	10 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	3 901	6 894	0	0
Sum vedlikehold		**539 536**	**914 497**	**292 000**	**477 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Tomt	Garasje	Takterasse
Anskaffelseskost pr.01.01	28 599 432	1 288 406	45 000	5 771 805
Anskaffelseskost pr.31.12	28 599 432	1 288 406	45 000	5 771 805
Bokført verdi pr.31.12	28 599 432	1 288 406	45 000	5 771 805
Anskaffelsesår	1983	1983	1983	2017

	Ombygging 1.etasje
Anskaffelseskost pr.01.01	22 754 759
Anskaffelseskost pr.31.12	22 754 759
Bokført verdi pr.31.12	22 754 759
Anskaffelsesår	2022

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	67 906 258	69 919 756
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	58 459 404	58 459 404

Note 12 - Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.	7 900	- 7 736 796	- 7 728 896
Årets resultat	-	1 497 226	1 497 226
Egenkapital 31.12.	**7 900**	**- 6 239 570**	**- 6 231 670**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken

Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2014	48 000 000	
Nedbetalt tidligere	17 414 023	
Nedbetalt i år	1 529 963	
Lånesaldo 31.12		29 056 014
Beregnet innfrielsesdato: 01.05.2039		

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2022	31 000 000	
Nedbetalt tidligere	235 321	
Nedbetalt i år	483 535	
Lånesaldo 31.12		30 281 144
Beregnet innfrielsesdato: 16.09.2052		

Sum langsiktig gjeld	**59 337 158**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 262 464

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13560002	7	419 838	2 938 866
	1	401 433	401 433
	6	401 432	2 408 592
	7	397 600	2 783 200
	1	397 484	397 484
	7	379 311	2 655 177
	8	365 203	2 921 624
	7	360 616	2 524 312
	7	346 275	2 423 925
	28	342 907	9 601 396
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267295043	7	437 540	3 062 780
	7	418 359	2 928 513
	7	414 365	2 900 555
	1	414 244	414 244
	7	395 305	2 767 135
	8	380 601	3 044 808
	7	375 821	2 630 747
	7	360 875	2 526 125
	28	357 366	10 006 248

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

	2025	**2024**
Disponible midler pr. 01.01	**1 357 103**	**3 393 935**
Periodens resultat	1 497 226	1 617 685
Årets avskrivninger	536 604	378 140
Årets investeringer	0	-2 018 908
Avdrag lån	-2 013 498	-2 013 750
Endring i disponible midler	**20 333**	**-2 036 832**
Disponible midler 31.12.	**1 377 435**	**1 357 103**

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

78 - Årsregnska...

Name	Date	Name	Date
Fløtberget, Knut	**2026-05-04**	**Sølvberg, Johanna Reidun**	**2026-04-28**
Identification		Identification	
Fløtberget, Knut		Sølvberg, Johanna Reidun	
Grinde, Hildegunn	**2026-05-05**	**Bøe, Jan Gunnar**	**2026-04-28**
Identification		Identification	
Grinde, Hildegunn		Bøe, Jan Gunnar	
Brøto, Kjell	**2026-04-28**		
Identification			
Brøto, Kjell			

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

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

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

Til generalforsamlingen i Fredheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Molde, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: HRJMO-XGRFE-TK9PL-MCEVG-R9BYI-SSH0J

KPMG

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 modifiserer 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 rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HRJMO-XGRFE-TK9PL-MCEVG-R9BYI-SSH0J

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-06 14:06:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HRJMO-XGRFE-TK9PL-MCEVG-R9BYI-SSH0J

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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



FREDHEIM BURETTSLAG

-- ein god stad å bu --



BEBUARMØTE

ONSDAG 20. mai 2026 i Festsalen.

Energikartlegging, tilstandsvurdering og 10 års vedlikeholdsplan

Me har klart å forhandla oss fram til ein avtale med BOB og Tryg (forsikring) og Enova (statleg støtteordning), slik at me no får ein tilstandsvurdering og vedlikehaldsplan for burettslaget. Denne vil verta særs nyttig for tida framover, og vil ikkje kosta burettslaget noko.

HEISEN

Me visar til tidlegare informasjon om heisen, både på møter og skriftleg. Den har fungert bra den siste tida, men me har nokre utfordringar med at nokon er litt «brutale» av og til.

STATUS SOLCELLEANLEGG

Anlegget er i full drift, og me produserer straum slik omtrent som planlagt. Gjennomgang av status dei første månadane med drift på anlegget på taket.

PARKERINGSPLASSANE – drift og vedlikehald

Etter nokre utfordringar av ymse slag, har me no ein god dialog med Voss Parkering. Me tek sikte på ei nyordning, som vil gje meir kontroll på vår eigen plass, og litt betre inntekter og kontroll på den store plassen.

OG SIKKERT NOKON ANDRE, LITT MINDRE SAKER

Men! – ikkje minst – ynskjer me oss:

Innspel frå bebuarane!

Jan Gunnar Bøe,
styreleiar

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Fredheim burettslag – lag 0078

Sted: **Voss**

Dato: **20 05 2026**

Møtet ble åpnet av: Styreleder Jan Gunnar Bøe

Til stede fra styret: Johanna Sølvberg
Hildegunn Grinde
Kjell Brøto
Knut Fløtberget
Olav Byrkje

Til stede fra BOB: /

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjend

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 34

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 35

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Styreleder Jan Gunnar Bøe

Vedtak: Jan Gunnar Bøe

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Johanna Sølvberg

Vedtak: Johanna Sølvberg

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Ingvild Fosse

Vedtak: Aashild Brantvedt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps:

Vedtak: Utsett

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjend

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for **2025** ble gjennomgått

Vedtak: Tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for **2025**

Vedtak: Einstemmig godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag: Kr 300 000

Vedtak: Kr 300.000,-

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

Forslag:
Styreleder vikarierer for vaktmester i dennes ferie og andre friperioder. Honorar begrenset oppad til kr. 25.000.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av styre

Forslag til kandidater:

Styremedlem	Hildegunn Grinde	2 år	Gjenvalg
Styremedlem	Kjell Brøto	2 år	Gjenvalg
Varamedlem	Olav Byrkje	1 år	Gjenvalg
Varemedlem	Guro Ragnhild Rio	1 år	Ny

Alle kandidatene ble Einstemmig valde.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Jan Gunnar Bøe	2025 - 2027
Styremedlem	Johanna Sølvberg	2025 - 2027
Styremedlem	Knut Fløtberget	2025 - 2027
Styremedlem	*Hildegunn Grinde*	*2026 – 2028*
Styremedlem	*Kjell Brøto*	*2026 - 2028*
Varamedlem	*Olav Byrkje*	*2026 – 2027*
Varamedlem	*Guro Ragnhild Rio*	*2026 - 2027*

Andre verv:

Valgnemnd Ann-Mari Mandelid - Ole Johan Sanden og Arne Mossefinn - alle enstemmig valgte.

Tiltaksnemnd

Ann-Mari Mandelid	1 år	Gjenvalg
Liv Brekke	1 år	Gjenvalg
Britt Bystøl	1 år	Gjenvalg
Brita Sanden	1 år	Gjenvalg
Arne Mossefinn	1 år	Gjenvalg

Underskrifter:

Møteleder
Jan Gunnar Bøe

Referent
Johanna Sølvberg

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Side 4 av 4

Vedtekter for Fredheim Burettslag

0078 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

Vedtekter

for Fredheim burettslag org nr 854488732

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. februar 1983, endret på generalforsamling 4. mai 1988, 16. april 1997, 05.04.2005 og den 09.05.2011 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Fredheim burettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet 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) Bare personer over 50 år kan være andelseiere til 2 og 3 roms leiligheter i borettslaget.

Voss kommune eier følgende leiligheter: 19, 20, 30, 40, 44, 45, 51, 62, 67, 73 og 77.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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.

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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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.

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

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 generalforsamligen.

(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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes 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. Unnlatelse 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

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

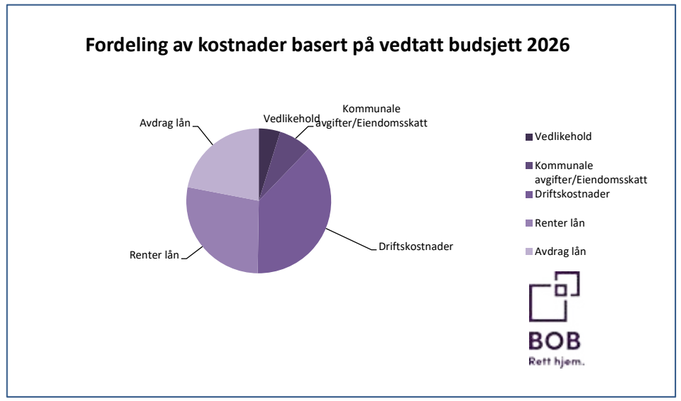
Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes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

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

Boligselskapets navn	78	FREDHEIM BORETTSLAG (0078)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	477 000	5 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	738 000	7 %
Driftskostnader	3 788 000	38 %
Renter lån	2 772 000	28 %
Avdrag lån	2 187 000	22 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	96 000	1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	10 058 000	100 %

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



BOB BBL
januar 2026

VOSS KOMMUNE
Teknisk kontor
Tlf. (055) * 11833

Kopi til Voss kommune.
" ansvarsh. Ivar O.Norekvål.

Arkiv nr. 31o/79
LEF/OF/baa.

VOSS, den 6.nov.1981.
Boks 53, 5701 Voss

Ark. Tvilde & Mossige,
57oo Voss.

Fredheim burettslag - bruksløyve.

Etter synfaring og avtale med ark. Dag Mossige vart det m.a. stillt desse krav til bygget før det vart gjeve løyve til innflytting.

1. Tørropplegget for brannvesenet skulle vera ferdig.
2. Dei innflytta skulle vera sikra ein røykfri utgang.For å gjennomføra dette skulle eine trappeløpet sikrast med dørar/ plater i døropningane til trapperomet,og det skulle byggast korridor i kjellarhøgda ut til det fri.

Ved kontroll på byggeplassen 5.11.1981 er ikke tørropp-legget ordna,og det er heller ikkje bygt korridor ut.

Før dette er ordna tilfredsstillande er det uforsvarleg å ha folk buande i bygget,og det vil ikkje verta utskrevet bruksløyve.

TEKNISK KONTOR

- 2 -

Det vert også nedlagt forbod mot vidare innflytting før dette er ordna.

Ola Folkestad
bygnings og reg.sjef.

Lars E. Fjose
-avd.ing.-

VOSS KOMMUNE
Teknisk kontor
Tlf. (055) *11311

Arkiv nr. 310/79
OF/britta

Tvilde & Mossige,

5700 VOSS.

VOSS, den 12. aug. 1983
Boks 52 5701 Voss

Utskrift av møtebok for Voss bygningsråd

Sak nr. 359/83
I møte den 10.8.83

Sak nr. 359/83. FREDHEIM BUSETTSLAG - planløysing av sokkelhøgda.
Ein viser til bygn.og reg.sjefen si saksutgreiing nr. 62/83 der han har slik
Innstilling: Planløysing for sokkelhøgda med 1 større husvære slik det framgår av teikning, rev. 4.5.82 (og slik det er utført) vert godkjend.

VOSS BYGNINGSRÅD

Vedtak i sak nr. 359/83. Samrøystes etter innstillinga.

VOSS BYGNINGSRÅD

Rett utskrift:
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEF

Klage på vedtak i bygningsrådet må sendast fram i samsvar med bygningslova § 17. Klagefristen er 3 veker frå motteken melding om vedtaket, eller den tid klagaren burde skaffa seg kjennskap til vedtaket. Slik klage skal stilast til fylkesmannen, og vert å senda om bygningsrådet til uttale. Dersom vedtaket vert påklaga, kan fylkesmannen prøve alle sider ved vedtaket og eventuelt endra det til skade for klagaren.

VOSS KOMMUNE

TEKNISK KONTOR

Voss, den 26.04.85
Postboks 53, 5701 Voss
Telefon 055-11833

Utskrift av møtebok for
Voss bygningsråd
i møte den 26.04.85

Ark. Tvilde & Mossige
Bergsliplass

5700 VOSS

SAK NR 127/85

Reg.nr. 511.00 092/85
Søknad om ____i Garasjar-tilbygg

Søknad datert: 01/04/85, mottatt: 10/04/85
Vedlegg : Teikningar-kart-nabovarsel
Stad : Hardangervegen 2

Gnr. bnr. festenr
192/002/000

Byggherre : Fredheim Burettslag
Meldar : Ark. Tvilde & Mossige

Vedtak: Søknaden vert godkjend.

Rett utskrift: Ruth S. Fjose

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

Dette vedtaket er gjort av bygningssjefen i medhald av delegasjon og kan påklagast, sjå forvaltningslova paragrafane 27-36. Sjå også bygningslova paragraf 17. Mogeleg kalge vert å sende bygningsrådet seinast 3 veker etter at klagaren er gjort kjend med vedtaket. Nærare orientering kan ein få hos bygningssjefen.

Kopi til N. S. B.

VOSS KOMMUNE
Teknisk kontor
Tlf. (055) *11311

Arkiv nr. 310/79
OF/brita

VOSS, den 9. nov. 1979
Boks 52 5701 Voss

Utskrift av møtebok for
Voss bygningsråd

Tvilde & Mossige,

5700 VOSS.

Sak nr. 512/79
I møte den 7.11.79

Sak nr. 512/79. Fredheim Burettslag - bustadblokk på gnr. 192/2. Ein viser til vedlegg 80/79 der bygn.og reg.sjefen har slik
Innstilling: Søknaden vert godkjend med desse merknader og atterhald:

1. Brannsjefen sine merknader i skriv, datert 15.10.79 vert å etterkome.
2. Detaljteikning av tilfluktsrommet vert å føreleggje sivilforsvaret til godkjenning.
3. Arbeidstilsynet sine merknader i skriv datert 24.10.79 vert å etterkome.
   Endelege planer av sokkeletasje og 1. etasje vert å føreleggje arbeidstilsynet til godkjenning.
4. I samsvar med merknad frå N.S.B. må det mot jernbanelina setjast opp 2.0 meter høgt flettsverksgjerde.
   For å sikra gjerde langs parkeringsplassen mot påkjørsel, må det setjast opp "guard rail" ellen annan fysisk hindring.
5. Dette må meldast og godkjennast:
   Endeleg planer av 1. etasje
   Heiseanlegget
   Ventilasjonsanlegget
   Fyringsanlegget
   Tørropplegg for brannvernet og tilkomst for stigebil.
   Statiske utrekningar
   Sikringstiltak (inngjering av tomta. Bygningslova § 100)
   Ansvarshavende

Vedtak i sak nr. 512/79. Samrøystes etter innstillinga.

VOSS BYGNINGSRÅD

Rett utskrift: Ola Folkestad
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEF

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

VOSS KOMMUNE
Teknisk kontor
Tlf. (055) * 11833

Arkiv nr. 31o/79.
LEF/OF/baa.

VOSS, den 25.11.1982
Boks 53, 5701 Voss

Ark.Tvilde & Mossige,
57oo Voss.

F E R D I G A T T E S T.

Eigedomens gnr. 192 bnr. 2 Voss kommune.

Byggeplass: Haugamoen.

Byggherre: Fredheim Burettslag.

Meldar: Ark.Tvilde & Mossige.

Ansvarshavende: Sverre Kythe.

Kva slags bygning Kontor og bustadblokk.

Kva slags arbeid: Nybygg.

Byggetillatelse er gjeve av Voss bygningsråd, sak 512/79.

I samsvar med bygningslova § 99 pkt. 1, er det halde synfaring 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, 1.1o.79

Mellombels bruksløyve i samsvar med bygningslova § 99, 2 og 3. er utskrive/~~xxxxx~~ utskrive den 16/11.81,22/12.81,2/4.82.

Grunnarbeidet på tomta tok til: i mars 198o.

Ola Folkestad
-bygn.og reg.sjef-

Lars E. Fjose
-avd.ing.-

NB! Tilfluktsrommet for bygget inngår ikkje i denne ferdigattesten.

VOSS KOMMUNE
Teknisk kontor
Tlf. (055) * 11833

Arkiv nr. 31o/79
LEF/OF/baa.

VOSS, den 2.april 1982.
Boks 53, 5701 Voss

Ark. Tvilde & Mossige,
57oo Voss.

Mellombels bruksløyve for Fredheimsbygget,gnr. 192/2 på Voss.Bruksløyve for 2. og 3 og 4 høgda.

I samsvar med bygningslova paragraf 99.3,vert det gjeve mellombels bruksløyve for 2,3 og 4 høgda i Fredheimsbygget på gnr. 192/2.

Ola Folkestad
bygnings og reg.sjef.

Lars E. Fjose
- avd.ing.-

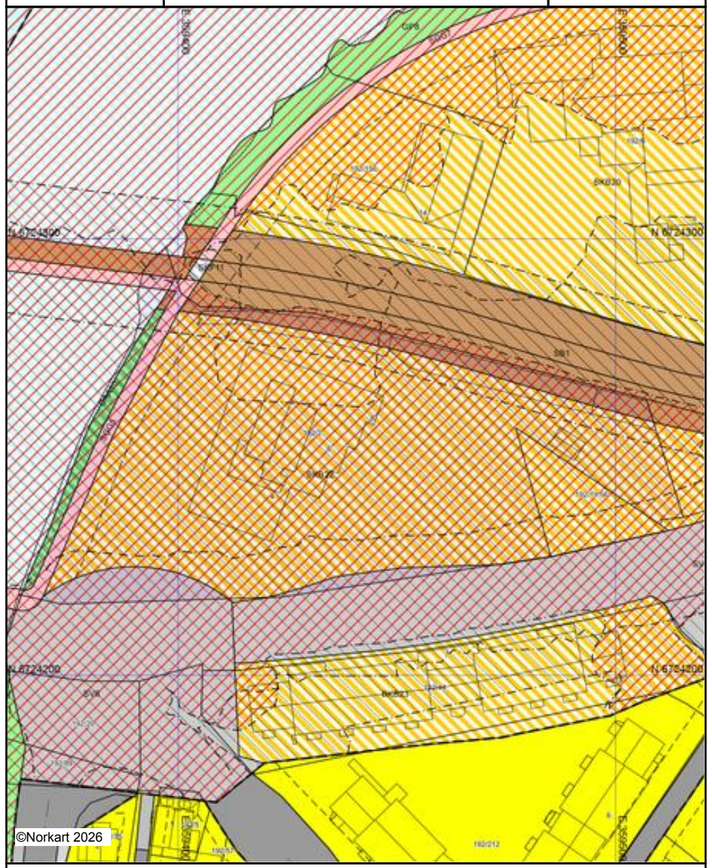
Voss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 192/2
Adresse: Hardangervegen 6
Utskriftsdato: 03.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2
Område for bustader med tilhøyrande anlegg
Område for forretningar
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (
Offentlege trafikkområde
Kjøreveg
Anna veggrunn
Gang-/sykkelveg
Gangveg
Jernbane
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1
Park
Anlegg for lek
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2
Felles avkjørsel
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2
Bustader
Uteopphaldsareal
Anna uteopphaldsareal
Kombinert byggje- og anleggsformål
Bustad/forretning/kontor
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Køyreveg
Fortau
Gatetun
Gangveg/gangareal/gågate
Trasé for jernbane
Annan banegrunn - grøntareal
Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1
Grøntstruktur
Naturområde
Park
Kombinerte grøntstrukturformål
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyra
Naturområde i sjø og vassdrag
Kombinerte formål i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Flomfare
Sikringsone transport - Byggeforbod rundt ve
Sikringsone - Frisikt
Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
Gjennomføringssone - Krav om felles planleg
Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL200
Føresegnsområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringssonegrense
Støysonegrense
Gjennomføringsgrense
Føresegnsgrense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
Reguleringa- og utbyggingsplanområde
Planen si avgrensing
Faresonegrense
Formålsgrense
Byggjegrense
Regulert senterlinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Reguleringa- og utbyggingsplan - påskrift

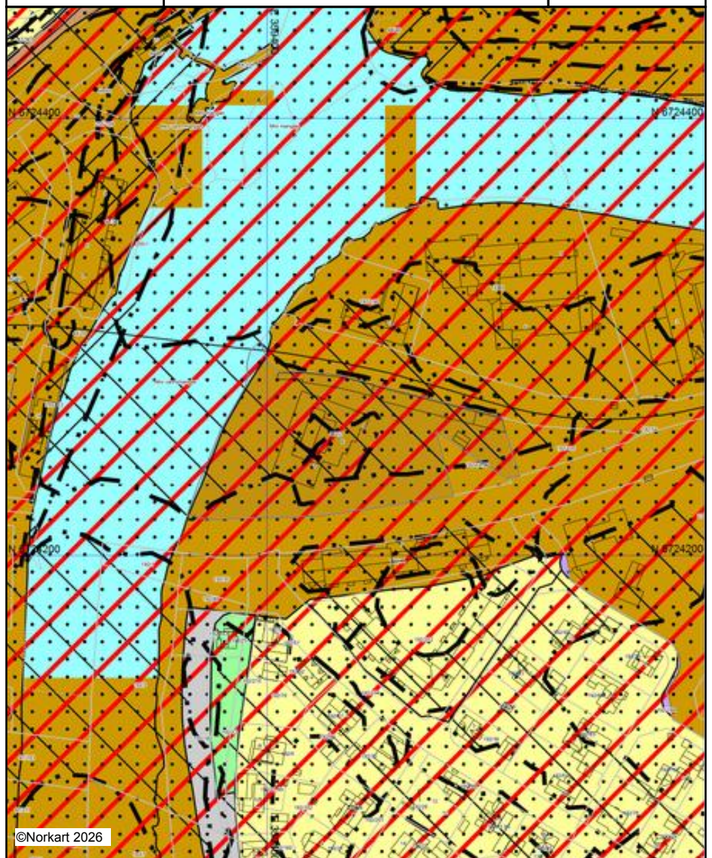
Voss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 192/2
Adresse: Hardangervegen 6
Utskriftsdato: 03.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20
Bustader - eksisterande
Sentrumsformål - eksisterande
Næringsbygningar - eksisterande
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
Bane - eksisterande
Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11
Friområde - eksisterande
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Naturområde - eksisterande
Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Støysone - Rød sone etter T-1442
Støysone - Gul sone etter T-1442
Angitt hensynsone - omsyn friluftsliv
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei
Kommuneplan - Føresegnsområde (PBL200
Føresegnsområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2
Faresonegrense
Støysonegrense
Angitt omsynsgrense
Detaljeringsgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Jernbane - eksisterande

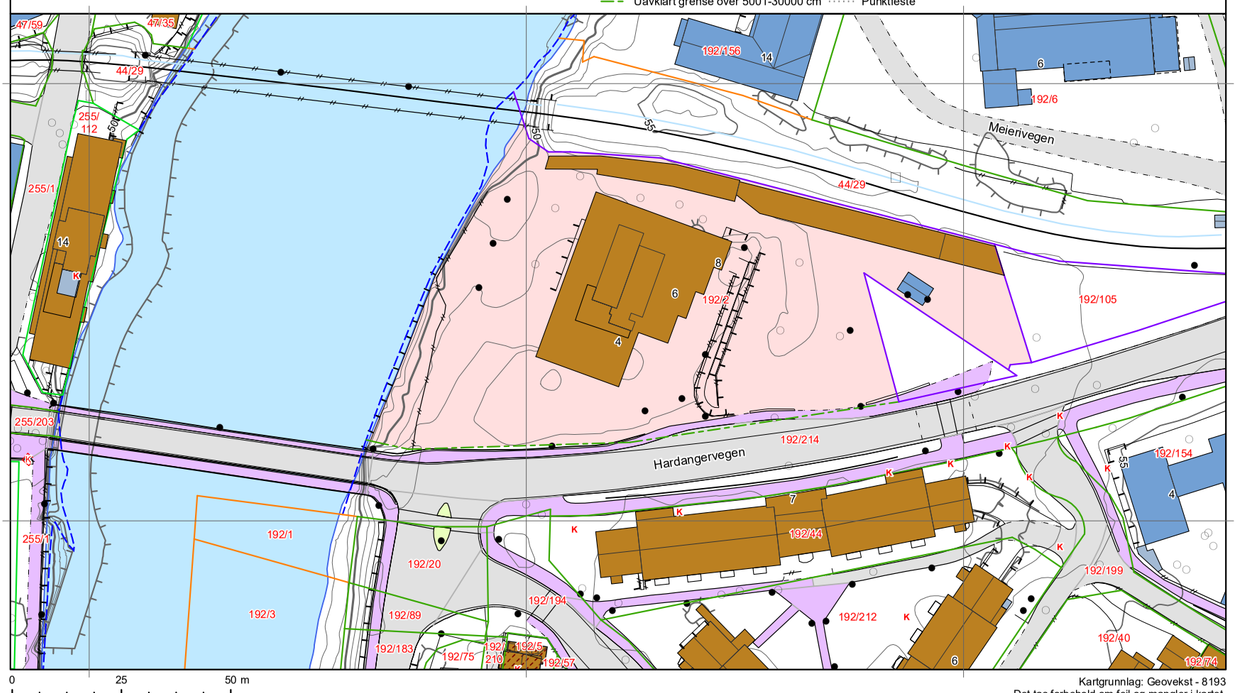
ambita

Kommune: 4621 Voss
Eiendom: 4621/192/2/0/0

Eiendomsgrenser
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.6.2026



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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

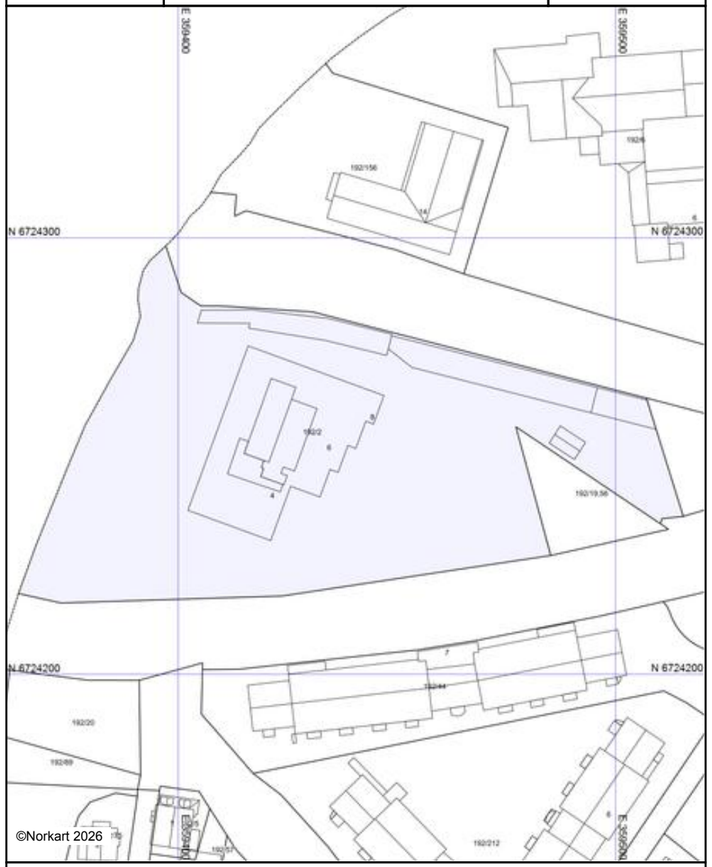
Voss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 192/2
Adresse: Hardangervegen 6
Utskriftsdato: 03.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Fortau
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Støysonegrense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
Regulerings- og utbyggingsplanområde
Planen si avgrensing

Utskriftsdato: 03.06.2026

Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	192	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hardangervegen 6, 5705 VOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%b8resegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdatert%20i%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 086 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Ytre sentrumsavgrensing **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 7 086 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 6 218 m^2 **KPHensynsonenavn** OM320_1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 7 086 m^2 **KPHensynsonenavn** OM310 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 5 183 m^2 **KPHensynsonenavn** OM220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352018001
Navn	Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumsplan
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.01.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5404/F%c3%b8resegner%2014.08.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 337 m^2 **Formål** Veg
	Delareal 1 252 m^2 **RPHensynsonenavn** Vegstøy - Rød sone
	Delareal 96 m^2 **Formål** Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone **Feltnavn** VKA2
	Delareal 164 m^2 **Formål** Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
	Delareal 5 099 m^2 **RPHensynsonenavn** Vegstøy - Gul sone
	Delareal 431 m^2 **Formål** Trasé for jernbane
	Delareal 5 793 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** BKB22
	Delareal 2 m^2 **Formål** Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone **Feltnavn** VKA3
	Delareal 261 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate
Id	2018001
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	

Delarealer	**Delareal**	1 107 m^2
	RPHensynsonenavn	Byggeforbud jernbane
	RPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	7 085 m^2
	RPHensynsonenavn	Flomsone - 53,2 moh
	Faresone	Flomfare

Utskriftsdato: 03.06.2026

Voss herad
Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4621	**Gårdsnr.**	192	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hardangervegen 6, 5705 VOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
17754243	221	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4
17748792	29931	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3462

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 eller 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Hardangervegen 6, 5705 VOSS. Gnr. 192, bnr. 2, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260173
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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 MinID.

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

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

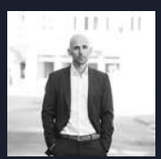
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Even Lindseth
Partner / Megler MNEF /
Salgsleder
982 39 656
el@proaktiv.no

PROAKTIV

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