

PROAKTIV

Innholdsrik 4-roms andelsleilighet

Carpport, gangavstand til sentrum og Ingen dok. avgift

REGIMENTSVEGEN 31



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



TVILDEMOEN

Innholdsrik og flott 4-roms leilighet på Tvildemoen i 1. etasje, Stor veranda, carport og gangavstand til sentrum. Ingen dokumentavgift.

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

Lord Philip Chesterfield

”

"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."

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth

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

EN NY HVERDAG

Regimentsvegen 31

Innholdsrik 4-roms andelsleilighet i Tvildeflaten Burettslag. Leiligheten ligger i 1. etasje på Tvildemoen med gode solforhold. Området er barnevennlig og skjermet, med gangavstand til barnehager og til sentrum med alle sine butikker, kultur- og servicetilbud, kollektivtransport og Voss Gondol. Flotte turmuligheter i Tvildeåsen som ligger like ved. Leiligheten har en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med vedovn og delvis nytt kjøkken fra 2024. Fra stuen er det utgang til en flott vinterhage og stor terrasse. Boligen inneholder tre gode soverom, helfliset bad, gjestetoalett og separat vaskerom. Rikelig med lagringsplass i både innvendig og utvendig bod, samt parkering i egen carport.

Megler MNEF **Even Lindseth**

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Regimentsvegen 31, 5705 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 89, bnr. 33, andelsnr. 13, org.nummer 992720557 i Tvildeflaten Borettslag

Prisantydning: 4.550.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 22.495,-

Totalpris: 4.582.485,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2009

Rom/soverom: 4/3

BRA: 98 m²

BRA-i: 93 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Fast parkering i carport.

Tomt: 7983.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.664,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene dekker i hovedsak borettslagets driftskostnader, herunder vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring og administrasjon.

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

INNHold

3

Leder/megler

4

Nøkkelinformasjon

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Informasjon om boligen

16

Boligen i bilder

36

Plantegninger

38

Kjerneinformasjon

44

Vedlegg

108

Budskjema

«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!



TVILDEMOEN

Kommune: Voss / Område: Tvildemoen

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

Flott 4-roms leilighet i første etasje i Tvildeflaten Burettslag, på sentrumsnære Tvildemoen. Her kan gode solforhold nytes fra en stor veranda i et skjermet og barnevennlig nabolag. Området er svært praktisk for barnefamilier med gangavstand til to barnehager. En kort sykkel- eller spaseretur unna ligger Vangen sentrum med sitt rike utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud. Her finner du også idrettsanlegg, skoler, Voss Gondol og Knutepunktet for kollektivtrafikk. For de turglade er beliggenheten ypperlig; det er kort vei til både Prestegardsmoen og de fine turstiene i Tvildesåsen like ved.

Bebyggelse

Området rundt består i hovedsak av boliger, næringsbygg og barnehage.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Båbrekko Linje 965	4 min 🚶 0,4 km
🚗 Gjerdåker stasjon Linje R40	23 min 🚶 2 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 38 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 1,2 km
Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 1,3 km

VARER/TJENESTER

📦 Vangen	15 min 🚶
🏪 Apotek 1 Voss	16 min 🚶

SPORT

🏀 Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	17 min 🚶 1,4 km
🏀 Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	18 min 🚶 1,5 km
🏃 Mosjonsgutane Trenings-og aktivitets...	15 min 🚶
🏃 SKY Fitness Voss	15 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss Strandavegen	14 min 🚶
🚗 AMFI Voss	18 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 visningskilt under annonserte visninger.

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



SKOLER

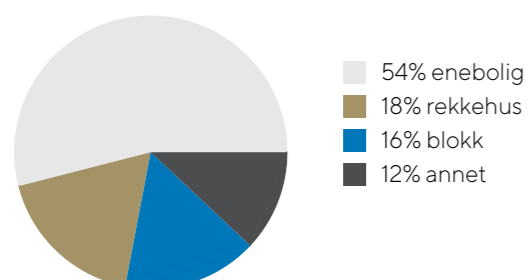
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	3 min 1.8 km
Skulestad skule (1-7 kl.) 163 elever, 9 klasser	6 min 2.8 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	20 min 1.7 km
Voss gymnas 370 elever	18 min 1.6 km
Voss vidaregåande skule	22 min

BARNEHAGER

Voss barnehage (1-6 år) 101 barn	5 min 0.4 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	8 min 0.7 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	18 min 1.5 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL REGIMENTSVEGEN 31

Parkering

Fast parkering i carport.

Tomtestørrelse

7 983 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med asfalterte gangstier og kjøreveier, samt grøntareal og beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført med ringmur i betong. Ut fra byggeåret legges det til grunn at fundamenteringen er utført på drenerende masser, i samsvar med vanlig byggeskikk på oppføringsstidspunktet. Det er observert singel langs deler av grunnmuren, noe som er positivt med tanke på avledning av overflatevann bort fra konstruksjonen. Gulvkonstruksjonen er utført som betongplate på mark, trolig etablert med underliggende isolasjon og kapillærbrytende/drenerende masser. Ytterveggene er oppført i lett bindingsverk. Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med gipsplater på kald side av vegglivet. Fasaden er utført med en kombinasjon av liggende og stående trekledning fra byggeåret. Takkonstruksjonen er utført som saltak og er tekket med betongtakstein. Takvann ledes bort via takrenner og nedløp av aluminium, med videre avledning bort fra konstruksjonen. Vinduer og dører har 2-lags isolerglass. Det er montert beslag i over- og underkant av vinduskarmer for å sikre tilfredsstillende

vannavledning og redusere risiko for fuktinntrenging i overgangene mellom vinduer og veggliv. Markterrassen er oppført med tradisjonelt bjelkelag i impregnerte trematerialer. Konstruksjonen er trolig forankret til ringmuren og har trolig understøtting på betongfundament i front og langs deler av spennvidden. Det er ikke fremlagt beskrivelser av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivelser av oppbygging er hentet fra befaringen. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noe fra selgers beskrivelse.

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

TILSTANDSGRADER :

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

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

Det er registrert totalt 1 stk. TG3 og 10 stk. TG2

Boligen har fått følgende TG3:

TEKNISK GJENNOMGANG

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





1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Boligen har fått følgende TG2:

- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
- 1.1.2 Bad Overflate gulv
- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
- 1.2.2 Vaskerom Overflate gulv
- 2.1 Kjøkken Kjøkken
- 4.1 Vinduer og ytterdører
- 5.1 Balkonger, verandaer og lignende
- 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
- 6.2 Varmtvannsbereeder
- 6.3 Ventilasjon

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Bygningssakkyndig

Bjørnar Helland (befaringsdato: Lørdag, 14. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. 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.

VELKOMMEN INN!

Innhold

Leiligheten inneholder stue og kjøkken, tre soverom, toalettrom, entré, bod, vaskerom og bad.

Areal

Bolig

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 93 kvm

Total BRA: 93 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 54 kvm

Garasje/utehus

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er benyttet som grunnlag for arealberegningen. Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjoner av rom gjelder for det tidspunktet oppmålingen fant sted.

Standard

Innvendige overflater er i hovedsak utført med parkettgulv og slettbehandlete vegg- og himlingsflater i gips. Bad har

flislagte overflater. Toalettrom og vaskerom har fliser på gulv.

Boligen har en praktisk entré med direkte tilgang til et eget gjestetoalett. Videre kommer man inn i en romslig gang som knytter hele leiligheten sammen. Herfra er det inngang til en praktisk innvendig bod som gir gode lagringsmuligheter. Hjertet i boligen er den åpne og luftige stue- og kjøkkenløsningen. Kjøkkenet er lyst og funksjonelt, og ble delvis oppgradert i 2024 med blant annet nye overskap og moderne benkeplate. Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe og spisestue. En fin vedovn fungerer som et naturlig midtpunkt i rommet. Fra stuen er det utgang til en herlig vinterhage med store glassflater, som forlenger sesongen og slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det også en stor terrasse som strekker seg rundt deler av boligen. En perfekt plass for sosiale sammenkomster og utemøbler. Helfliset bad utstyrt med dusjhjørne og baderomsinnredning. Boligen har i tillegg et separat vaskerom med egen inngang fra gangen. Boligen har totalt tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og ble i 2020 oppgradert med en moderne skyvedørgarderobe. De to øvrige soverommene egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Parkering i egen carport, og det medfølger også en utvendig sportsbod for ekstra lagringsplass.

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med vedovn plassert i stue, varmekabler i gulv i entré, våtrom og stue, samt veggmonterte panelovner på soverom. I tillegg er det installert luft-til-luft-varmepumpe.

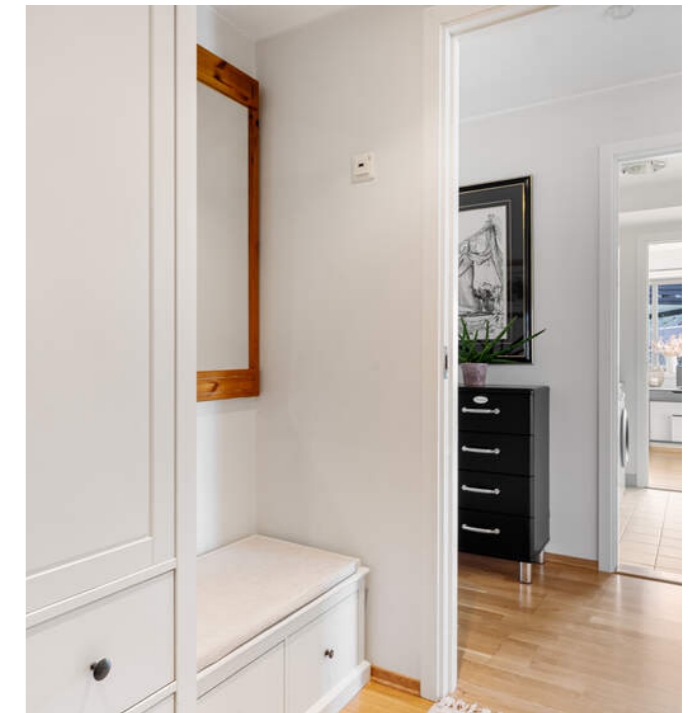
Info energiklasse



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 riktige. 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.

Modernisering og påkostninger

Det er utført flere oppgraderinger i boligen de senere årene. I 2020 ble det montert ny skyvedørgarderobe på hovedsoverommet, og i 2024 ble deler av kjøkkenet fornyet med overskap og ny laminatbenkeplate med underlimt vask. I forbindelse med arbeidene på kjøkkenet ble det lagt opp lys i overskapene, og det ble samtidig montert en ekstra stikkontakt i den innvendige boden.



STUE





KJØKKEN





BAD



SOVEROM

Leiligheten har totalt 3 soverom





SOVEROM OG VASKEROM

For å komme til det tredje soverommet må du igjennom leilighetens vaskerom.



UTEPLASS

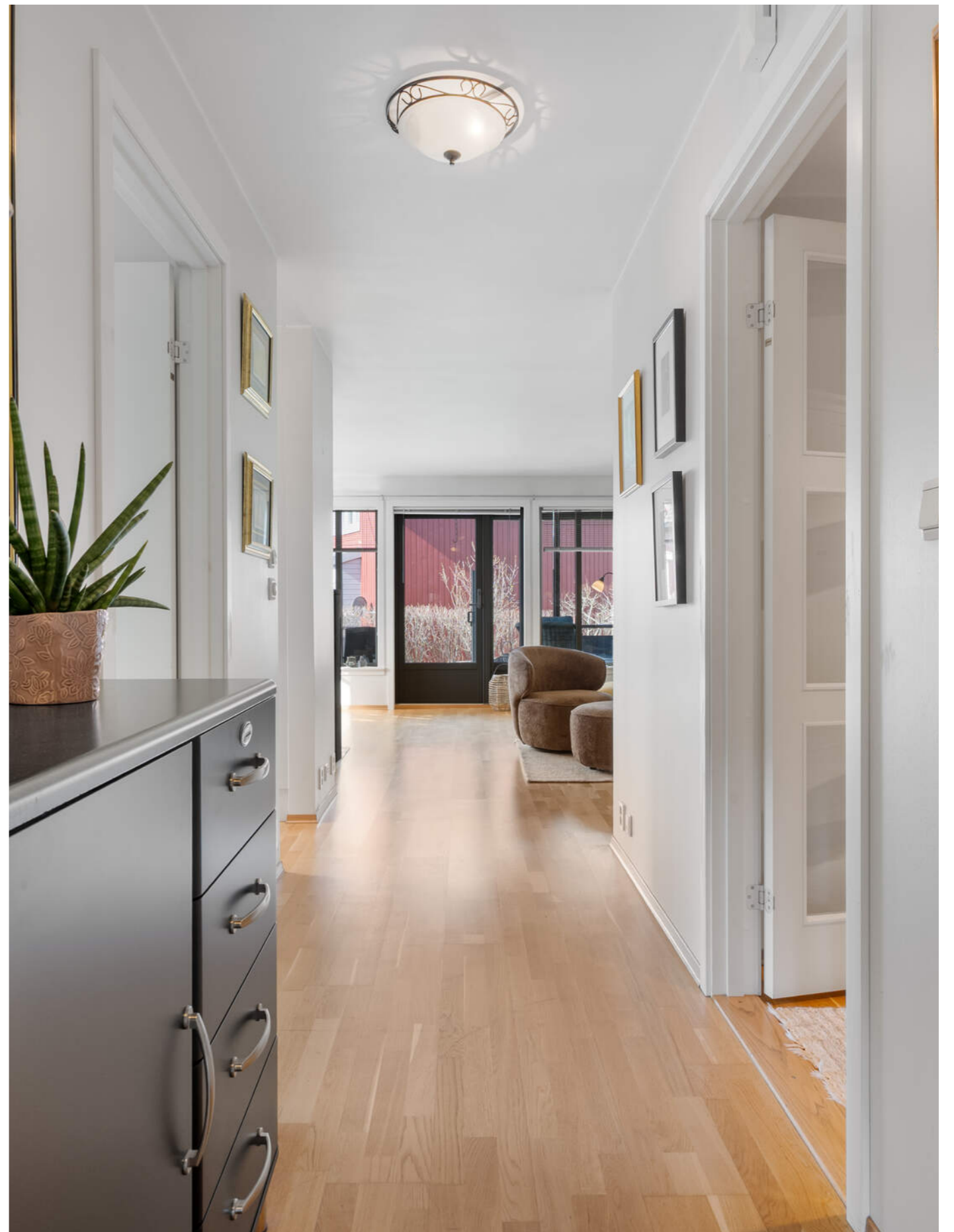






ENTRE/GANG

Fra entreen er det tilgang til et gjestetoalett, mens den innvendige boden er plassert med inngang fra gangen.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNING

Regimentsvegen 31




WESTSTAFF MEDIA

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Forkjøpsrett

Felleskostnader pr. mnd

4.664,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker i hovedsak borettslagets driftskostnader, herunder vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring og administrasjon.

Det er opplyst at felleskostnadene øker med om lag 10,5 % fra 01.01.2025. Borettslaget har en ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), og hoveddelen av fellesgjelden er nedbetalt. Resterende fellesgjeld for denne boenheten er opplyst å være ca. kr 22 495, med tilhørende kapitalkostnader på ca. kr 257 per måned.

Borettslaget har sikringsordning for felleskostnader gjennom OBOS Factoring, noe som innebærer at laget er sikret mot tap ved manglende innbetalinger.

Andel fellesgjeld

22.495,- per onsdag, 15. april 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208529617
Restsaldo: 0,00

Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208529609
Restsaldo: 22 495,07
Kapitalkostnader: 256,71
IN-avtale: Nei
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 22 495,07,-, pr. dags dato.

Andel fellesformue

32.435,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 6602172

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi primær

1.188.628,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.754.510,- for 2024

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.

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 14. januar 2009

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/89/33:
19.03.2001 - Dokumentnr: 536 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:2

17.06.2002 - Dokumentnr: 1116 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1235 Gnr:48 Bnr:187

19.03.2003 - Dokumentnr: 507 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:35

19.03.2003 - Dokumentnr: 508 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:36

10.02.2004 - Dokumentnr: 278 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2004 - Dokumentnr: 279 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2004 - Dokumentnr: 280 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:37

10.02.2004 - Dokumentnr: 281 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:38

10.02.2004 - Dokumentnr: 282 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:39

16.02.2004 - Dokumentnr: 332 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:40

16.02.2004 - Dokumentnr: 333 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:41

16.02.2004 - Dokumentnr: 334 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:42

16.02.2004 - Dokumentnr: 335 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:43

16.02.2004 - Dokumentnr: 336 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:44

16.02.2004 - Dokumentnr: 337 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:45

16.02.2004 - Dokumentnr: 338 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:46

Kjerneinformasjon

03.05.2005 - Dokumentnr: 741 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:47

14.02.2006 - Dokumentnr: 395 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:48

01.01.2020 - Dokumentnr: 1202345 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1235 Gnr:89 Bnr:33

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 2014011
Delarealer:
Delareal 7 982 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 1 m
Arealbruk: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(arealer),Nåværende

Id: 12352014011
Navn: Kommuneplan Voss 2015
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelse: 23.04.2015
Bestemmelser: - http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/12352014011/Dokumenter/samfunnsdelen_vedtekn_n.pdf
-
<http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/12352014011/Dokumenter/Voss%20kommune%20KP%202015-2026%20-%20Arealdelel-.pdf>

Reguleringsplaner
Id: 123509014
Navn: Tvildemoen - reguleringsendring
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.05.2014
Bestemmelser: - <http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/123509014/Dokumenter/1F0resegner%2007.04.14.pdf>

Id: 123506014
Navn: Tvildemoen felt 2D - utbyggingsplan
Plantype: Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 16.11.2006
Bestemmelser: - <http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/123506014/Dokumenter/reguleringsf0resegner.pdf>
Delarealer:
Delareal 1 229 m
Formål Felles lekeareal
Delareal 1 751 m
Formål Felles parkeringsplass
Delareal 4 002 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Id: 123505016
Navn: Tvildemoen bustadområde NR.2, delfelt C
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 13.10.2005
Bestemmelser: - <http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/123505016/Dokumenter/f0resegner.pdf>
Delarealer:
Delareal 458 m
Formål Annet fellesareal

Id: 123501010
Navn: Tvildemoen 2-bustadf0remål, delfelt A
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.11.2002
Bestemmelser: - <http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/123501010/Dokumenter/f0resegner.pdf>
Delarealer:
Delareal 542 m
Formål Felles parkeringsplass

Det er mulig at det skal bygges flere boliger på Tvilde.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. 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, 29. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 550 000,00 (Prisantydning)
22 495,00 (Andel av fellesgjeld)

4 572 495,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

4 573 585,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 582 485,00 (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 overtagedesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt

Kjerneinformasjon

til megler, den bygningssakkyndiges 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

Kjerneinformasjon

§ 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

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

Anne Lise Jordal
Harry Jordalen

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 73 159 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 900,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 210,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 000.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 3 500,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 250,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto kr 8 000,00, Tilstandsrapport kr 14 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 33 200.

Totale kostnader kr. 90 200.

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

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

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: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet

Kjerneinformasjon

eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
29.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Regimentsvegen 31, 5705 VOSS

15 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Regimentsvegen 31	Regimentsvegen 31	

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 som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. 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.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Jordalen, Harry

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen ting å tilføye.

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 34498391

Side 2

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Harry Jordalen	2026-04-15

Identification

 Harry Jordalen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Harry Jordalen

15/04-2026
22:53:15BankID OIDC
High

Energiattest



Adresse Regimentsvegen 31, 5705 VOSS	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288426
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 24171582
Gårdsnummer 89	Bruksnummer 33
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2009	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 98,0 m²	Oppvarmet bruksareal 93,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
128,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
128,85 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 588 kWh



Regimentsvegen 31, 5705 VOSS

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Regimentsvegen 31, 5705 VOSS

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggespiral/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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter

for Tvildeflaten Borettslag org nr. 992 720 557

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. mai 2008.
Sist endret 05.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Voss kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Obos boligbyggelag som er foretningfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000.
- (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) I tillegg har SB og arbeidsgiver som skal fremleie boligen rett til å eie inntil 10% av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

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

1

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.

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.

2

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

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

3

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.
- (5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (3) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

4

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.

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. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 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 2-3 andre medlemmer.

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

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

(5) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

Leder(nestleder) og ett 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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter 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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

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.



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Arkitektbruket ANS
Postboks 90

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
07/1056-16	UTV	ODA	GBNR 89/33		14.01.2009

**BUSTADER - NYBYGG - GNR. 89 BNR. 33 - TVILDEMOEN -
BUSTADOMRÅDE NR.2 DELFELT D
FERDIGATTEST**

Jfr. saksnr D 314/07

Løyve er gjeve 10.07.2007.

Gjeld:

Gnr/Bnr:

Byggestad:

Tiltakshaver:

ANSVSØKER:

ANSVPRO:

ANSVKPR:

ANSVPRO:

ANSVKPR:

ANSVUTF:

ANSVKUT:

**Nybygg. Del av rekkehus med 5 boliger
eller mer**

89/33

Tvildemoen,

Tvildemoen Boligutvikling A/S

Arkitektbruket ANS

Arkitektbruket ANS

Arkitektbruket ANS

Johs. E. Øvsthus A/S

Johs. E. Øvsthus A/S

Johs. E. Øvsthus A/S

Johs. E. Øvsthus A/S

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

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

Med helsing

Olav Dolve Afdal
saksbehandlar

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

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9625			
	Telefaks: 5651 9651			

Arkivsaknr: 07/1056

Side 2



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6189
TVILDEFLATEN BURETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TVILDEFLATEN BURETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 17:00, Møterom Fleishers hotel, Evangervegen 13 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TVILDEFLATEN BURETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kandidat velges på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. 6189 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 7

Låneopptak**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

I forbindelse med maling av fasader, er det behov for å finansiere med lån.

Styret ber om fullmakt til å ta opp lån til prosjektet, maksimalt låneopptak 500.000.

Låneopptaket sikres med prioritet foran fellesobligasjon.

Forslag til vedtak

Styret gir fullmakt til å foreta låneopptak i forbindelse med maling, opptil 500.000. Lånet sikres med prioritet foran fellesobligasjon.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og styremedlem for 2 år.

Styremedlem Arne Rikard Fedje ble valgt i 2024 og er ikke på valg.

Roller og kandidater**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Selvik

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irene Granli

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret har avholdt 4 styremøter siden Generalforsamling.

Vi hadde dugnad på våren og hadde godt oppmøte. Vi hadde ny dugnad på høsten, med klipping av felles hekk.

Styret har tatt regelmessige runder i burettslaget for å sjekke boligene og burettslagets eiendom.

Planlagt og utført vedlikeholdsarbeid som forhindrer forringelse av burettslaget.

I 2024 ble de byttet ut en og del dårlig material på altaner. Dette var nødvendig å gjøre får vi går i gang med maling i 2025.

Gjennomført HMS runder regelmessig.

Styre planlegger maling av bygningene i 2025-2026.

Til generalforsamlingen i Tvildeflaten Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Tvildeflaten Burettslag** som viser et overskudd på kr 357 937. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av burettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 05. mars 2025

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

TVILDEFLATEN BURETTSLAG
ORG.NR. 992 720 557, KUNDENR. 6189

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 044 148	958 251
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		357 937	1 763 607
Tilbakeføring av avskrivning		13 333	3 333
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-39 999
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-440 384	-523 029
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-1 117 232
Innsk. øremerk. bankkto		-1 398	-783
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-70 512	85 897
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		973 636	1 044 148
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 064 370	1 090 519
Kortsiktig gjeld		-90 734	-46 371
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		973 636	1 044 148

TVILDEFLATEN BURETTSLAG
ORG.NR. 992 720 557, KUNDENR. 6189

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		995 101	1 043 753	1 073 280	995 400
Innkrevde felleskostnader	2	966 852	924 480	970 720	1 019 600
SUM DRIFTSINNEKTER		1 961 953	1 968 233	2 044 000	2 015 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-83 900	-92 124	-111 000	-111 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-13 333	-3 333	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 604	-6 266	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-70 220	-66 685	-70 700	-74 000
Konsulenthonorar	6	-1 455	-4 125	-15 000	-15 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-228 853	-6 898	-37 000	-138 000
Forsikringer		-88 446	-77 530	-85 000	-102 000
Kommunale avgifter	8	-352 432	-338 643	-358 000	-416 000
Energi/fyring		-9 120	-12 608	-20 000	-20 000
Andre driftskostnader	9	-140 991	-137 062	-145 900	-130 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 060 153	-810 074	-913 900	-1 078 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		901 800	1 158 159	1 130 100	937 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 117 232	0	0
DRIFTSRESULTAT		901 800	2 275 391	1 130 100	937 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 854	8 940	0	0
Finanskostnader	11	-554 717	-520 724	-593 000	-531 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-543 863	-511 784	-593 000	-531 000
ÅRSRESULTAT		357 937	1 763 607	537 100	406 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		357 937	1 763 607		

TVILDEFLATEN BURETTSLAG
ORG.NR. 992 720 557, KUNDENR. 6189

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	48 910 000	48 910 000
Tomt		3 450 000	3 450 000
Andre varige driftsmidler	13	23 333	36 666
Miljøbankkonto, øremerket		43 445	36 933
SUM ANLEGGSMIDLER		52 426 778	52 433 599
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 223	0
Andre kortsiktige fordringer	14	3 243	7 267
Driftskonto OBOS-banken		928 430	974 548
Skattetrekkkonto OBOS-banken		18 841	0
Sparekonto OBOS-banken		112 633	108 704
SUM OMLØPSMIDLER		1 064 370	1 090 519
SUM EIENDELER		53 491 148	53 524 118
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 5 000		120 000	120 000
Annen egenkapital	15	28 230 111	27 872 174
SUM EGENKAPITAL		28 350 111	27 992 174
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 421 167	9 861 551
Borettsinnskudd	17	15 588 000	15 588 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	41 136	36 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 050 303	25 485 573
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 538	33 804
Skyldige offentlige avgifter	19	27 399	1 207
Påløpte renter		2 955	2 798
Annen kortsiktig gjeld	20	7 842	8 562
SUM KORTSIKTIG GJELD		90 734	46 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 491 148	53 524 118
Pantstillelse	21	52 240 000	52 240 000
Garantiansvar		0	0
Voss, 24.02.2025			
Styret i Tvildeflaten Burettslag			
Espen Selvik /s/	Arne Rikard Fedje /s/	Irene Granli /s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	966 852
Kapitalkostnader på IN-lån	991 488
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 613
Overført til kapitalkostnader	-995 101
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	966 852

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-58 275
Påløpte feriepenger	-7 842
Arbeidsgiveravgift	-17 783
SUM PERSONALKOSTNADER	-83 900

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 604.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	-1 455

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-197 967
Drift/vedlikehold VVS	-16 805
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 081
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-228 853

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-79 963
Vann- og avløpsavgift	-188 499
Feieavgift	-3 015
Renovasjonsavgift	-80 955
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-352 432

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 237
Verktøy og redskaper	-1 282
Driftsmateriell	-6 272
Renhold ved firmaer	-26 364
Snørydding	-63 894
Gressklipping	-13 774
Andre fremmede tjenester	-8 054
Andre kontorkostnader	-1 244
Bank- og kortgebyr	-2 437
Velferdskostnader	-4 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-140 991

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 527
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 327
SUM FINANSINNTEKTER	10 854

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-554 717
SUM FINANSKOSTNADER	-554 717

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	48 910 000
SUM BYGNINGER	48 910 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.89/bnr.33

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Stillas	
Tilgang 2023	39 999
Avskrevet tidligere	-3 333
Avskrevet i år	-13 333
	23 333
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	23 333

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -13 333

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 243
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 243

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	15 865 563
Egenkapital fra IN tidligere	20 801 987
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-8 437 439
SUM ANNEN EGENKAPITAL	28 230 111

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken	
Renter 31.12: 5,740%, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2008	-36 652 060
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 988 522
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	440 384
Nedbetalt tidligere, IN	20 801 987
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-9 421 167

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-15 588 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 588 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-41 136
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-41 136

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-18 841
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 558
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-27 399

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 842
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 842

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 588 000
Pantelån	9 421 167
Beregnete IN-forpliktelser	12 364 548
TOTALT	37 373 715

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

Bygninger	48 910 000
Tomt	3 450 000
TOTALT	52 360 000

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 6189 Selskapsnavn: TVILDEFLATEN BURETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for TVILDEFLATEN BURETTSLAG

Organisasjonsnummer: 992720557

Møtet ble avholdt 3. april kl. 17:00, Møterom Fleishers hotel, Evangervegen 13 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 10

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Espen Selvik velges som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Jonas Hauge foreslått. Som protokollvitner ble Arne Moen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60 000
✓ Vedtatt.

7. Låneopptak

I forbindelse med maling av fasader, er det behov for å finansiere med lån.

Styret ber om fullmakt til å ta opp lån til prosjektet, maksimalt låneopptak 500.000.

Låneopptaket sikres med prioritet foran fellesobligasjon.

Forslag til vedtak:
Styret gir fullmakt til å foreta låneopptak i forbindelse med maling, opptil 500.000. Lånet sikres med prioritet foran fellesobligasjon.
✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og styremedlem for 2 år.

Styremedlem Arne Rikard Fedje ble valgt i 2024 og er ikke på valg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Selvik

Følgende stilte til valg:
Espen Selvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Irene Granli

Følgende stilte til valg:

Irene Granli

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Selvik

Følgende stilte til valg:
Espen Selvik

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Irene Granli

Følgende stilte til valg:
Irene Granli

Protokollen signeres av

Espen Selvik /s/
Møteleder

Jonas Hauge /s/
Protokollfører

Arne Moen /s/
Protokollvitne

HUSORDENSREGLAR FOR TVILDEFLATEN BURETTSLAG

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

Grunnprinsippa er at du held deg til omgjevnadane på same måte som du sjølv ynskjer at omgjevnadane skal halda seg ovanfor deg. - Det er likevel naudsynt å fastsetja nokre grenser og styret har difor fastsett nokre husordensreglar.

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

ALLMENNE ORDENSREGLAR

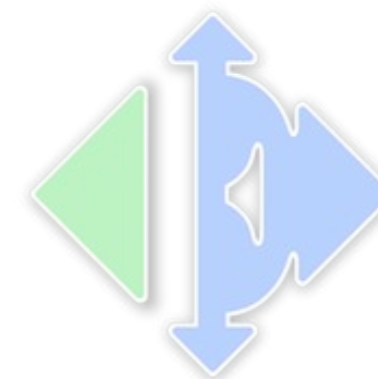
NATTERO	Etter klokka 23.00 skal det i den utstrekning det er mogeleg vera ro på eigedomen og i boligene. Skal du ha fest, er det lurt å seia ifrå til naboane på førehand.
BORING OG BANKING	Boring, banking og plenklipping kan kun skje i tidsrommet kl. 08.00 - kl. 20.00 på kvardagar og 10.00 - 18.00 på laurdagar.
PRIVAT REINHALD	Banking og risting av tepper, matter, løparar o.l. gjer du ikkje frå vindauge eller balkong.
BOS	Alt bos og avfall skal pakkast godt inn og leggjast i ulike boscontainer/ bosspann som er merka.
VASKE-MASKINER	Dersom oppvask- og vaskemaskiner ikkje er plassert i rom med sluk, må dei vera utstyrte med aquastopp eller tilsvarande sikring.
HUSDYRHOLD	Husdyrhald må godkjennast av styret, (på eige skjema) og skal ikkje vera til sjananse for øvrige bebuarar. For hundar er det bandtvang på burettslaget sin eigedom.

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

Voss 2008
Styret i TVILDEFLATEN BURETTSLAG

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilegheit
Regimentsvegen 31
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 27/04/2026

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:89, Bnr: 33
Hjemmelshaver:	Anne Lise Jordal (død)
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	13
Byggeår:	2008
Tomt:	7 440 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Grethe Monica Haug
Befaringsdato:	14.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomta er tilnærma flat og opparbeidd med asfalterte gangstiar og køyrevegar, samt grøntareal og beplanting. Området rundt er i hovudsak bestående av bustader, næringsbygg og barnehage. Egedomen har kort avstand til sentrale kvardagsfunksjonar. I følgje kartgrunnlaget er tomtearealet 7 440 m². Arealet tilhøyrrer burettslaget, og ikkje den einskilde andelseigar.

Tilgjengeleg kart- og risikoinformasjon syner følgjande forhold:

- Egedomen ligg i gul støysone (ca. 55–65 dB) knytt til vegtrafikk frå Strandavegen
- Egedomen ligg innanfor aktsomheitsområde for flaum frå Strandaelva
- Grå sone (Usikre områder) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.

Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Det vert presisert at store delar av Voss ligg innanfor grå sone, og at dette difor ikkje er uvanleg.

- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan vere fare for kvikkleireskred.

- Det er registrert mogleg førekomst av marin leire i grunnen. Slike avsetningar kan finnast under eksisterande lausmassar og kan ha betydning for grunnforhold og stabilitet dersom dei opptrer i samanhengande lag

Det er ikkje framlagt dokumentasjon eller opplyst om særlege forhold knytt til egedomen. Dette gjeld mellom anna grunnundersøkingar, matrikelopplysningar, reguleringsmessige forhold og eventuelle servituttar.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med ringmur i betong. Ut frå byggeåret vert det lagt til grunn at fundamenteringa er utført på drenerande massar, i samsvar med vanleg byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er observert singel langs delar av grunnmuren, noko som er positivt med tanke på avleing av overflatevatn bort frå konstruksjonen.

Golvkonstruksjonen er utført som betongplate på mark, truleg etablert med underliggjande isolasjon og kapillærbrytande/drenerande massar.

Ytterveggane er oppførte i lett bindingsverk. Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med gipsplater på kald side av vegglivet. Fasaden er utført med ein kombinasjon av liggjande og ståande trekledning frå byggeåret.

Takkonstruksjonen er utført som saltak og er tekt med betongtakstein. Takvatn vert leia bort via takrenner og nedløp av aluminium, med vidare avleing bort frå konstruksjonen.

Vindauger og dører har 2-lags isolerglass. Det er montert beslag i over- og underkant av vindaugskarmar for å sikre tilfredsstillande vassavleing og redusere risiko for fuktinntrenging i overgangane mellom vindauger og veggliv.

Markterrassen er oppført med tradisjonelt bjelkelag i impregnerte trematerialar. Konstruksjonen er truleg forankra til ringmuren og har truleg understøtting på betongfundament i front og langs delar av spennvidda.

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

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekomme og dermed ikkje bli avdekkja gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befarig av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom eigenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimshavar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden framstår som fint behandla og generelt godt vedlikehalden i forhold til alder og bruk, men det er registrert fleire bygningsdelar med avvik som krev oppfølging.

Særleg gjeld dette våtrom, der det er påvist forhold knytt til falloppbygging og tettesjikt. Desse forholda medfører auka risiko for fuktpåverknad og skadeutvikling over tid. Samstundes kan fleire av dei nemnde forholda ha vore til stades sidan byggeår, utan at det er registrert synlege følgjeskadar.

Vidare er det registrert vedlikehaldsbehov på enkelte bygningsdelar, mellom anna utvendige overflater, terrasse og tekniske installasjonar. Tekniske installasjonar har i hovudsak oppnådd ein alder der det må påreknast vedlikehald og utskifting på sikt.

Samla sett må det påreknast utbetringar på kort og mellomlang sikt for å oppretthalde bygget sin tekniske tilstand og funksjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:**OPPVARMING:**

Bustaden vert oppvarma med vedovn plassert i stove, varmekablar i golv i entre, våtrom og stove, samt veggmonterte panelomnar på soverom. I tillegg er det installert luft-luft varmpumpe.

Det er framlagt fersk dokumentasjon frå offentleg feiarvesen, og det er ikkje gitt merknader til verken eldstad eller skorstein.

Det er opplyst at vedovnen tidlegare hadde lause delar, som no er utbetra med eigna lim. Det er framleis noko slark i enkelte delar, men dette vart ikkje påpeika ved kontroll utført av feiarvesenet.

Luft-luft varmpumpa er opplyst å vere defekt, og det må påreknast utskifting.

Utover framlagt dokumentasjon, er ikkje skorstein og eldstad nærare vurdert i denne rapporten.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente planteikning. Ferdigattest er framlagt.

Rominndeling og definisjon av romtype samsvarar med faktisk bruk på synfaringsdagen.

Eigenerklæringsskjemaet er levert til underteikna, og lagt til grunn i vurderingsgrunnlaget. Det vert anbefalt at skjemaet vert gjennomgått i detalj, då det inneheld opplysningar som kan vere av betydning for vurdering av egedomen.

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

Innvendige overflater er i hovudsak utførte med parkettgolv og slettbehandla vegg- og himlingsflater i gips. Bad har flislagde overflater.

Toalettrom og vaskerom har fliser på golv.

Tepper, møblar og anna lausøyre vart ikkje flytta ved kontroll av overflatene. Bustaden var møblert på befaringsdagen, noko som medførte avgrensa tilgjenge og oversikt. Det kan difor ikkje utelukkast at det finst avvik utover det som er registrert i rapporten. Det vert

tilrådd at interessentar gjennomfører nærare kontroll av overflatene.

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerke.
- Sprekker i måla, listefrie overgangar.
- Hol etter spikar, skruar og oppheng i veggflater.
- Sår og skadar i kartongoverflata på enkelte gipsplater.
- Riper i golv.
- Ubehandla gipsplater på bod.
- Golvlister på kjøkken er sprukken, skadd og sit laust.
- Skrekker i servant på bad. Det er likevell ikkje synlege lekkasjar ved funksjonstest.

Det må påreknast mindre hol, merke og skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. På golv vil det normalt vere slitasje, misfarging og riper der møblement har stått. Slike forhold vert vurderte som normale.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved egedomen sine hovudkonstruksjonar. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle egedomen. Rekvirent/heimshavar har hatt høve til å opplyse om forhold som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold av betydning for egedomen, skal heimshavar/rekvirent opplyse om dette og syte for oppdatering av rapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimshavar opplyser om:

- Ny skyvedørgarderobe på hovudsoverrommet i 2020.
- Deler av kjøkkenet er oppgradert i 2024. Arbeidet omfatta ny laminat benkeplate med underlimt vask, samt nye overskap.
- Endring av El-anlegg til fordel for lys i overskap på kjøkken, samt ekstra stikkontakt i innvendig bod.

FELLESKOSTNADER:

Månadlege felleskostnader er opplyst til kr 4 664.

Felleskostnadene dekkjer i hovudsak burettslaget sine driftskostnader, herunder vedlikehald, kommunale avgifter, forsikring og administrasjon.

Det er opplyst at felleskostnadene aukar med om lag 10,5 % frå 01.01.2025.

Burettslaget har ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), og hovuddelen av fellesgjelda er nedbetalt. Resterande fellesgjeld for denne bueninga er opplyst til om lag kr 22 495, med tilhøyrande kapitalkostnader på ca. kr 257 per måned. Burettslaget har sikringsordning for felleskostnader gjennom OBOS Factoring, noko som inneber at laget er sikra mot tap ved manglande innbetalingar.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmåling
 Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:
 Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:
 BRA-i: Internt bruksareal
 BRA-e: Eksternt bruksareal
 BRA-b: Innglasset balkong
 TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):
 Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:
 Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:
 Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilegheit	93	0	0	54
SUM BYGNING	93	0	0	54
SUM BRA	93			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Frittstående bod	0	5	0	0
SUM BYGNING	0	5	0	0
SUM BRA	5			

BRA-i:

Areal er målt frå vegg til vegg i kvart rom. Summen av areal per rom vil difor vere lågare enn totalt BRA, då areal oppteke av innervegg ikkje inngår i nettoarealet per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje fratrekte i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt. Det kan førekome variasjonar i måleresultata avhengig av målepunkt. Nivåforskjellar er registrerte.

Takhøgde er målt til om lag 2,41 meter. Entre og bad har nedfora himling til fordel for framføring av tekniske installasjonar, med målt takhøgde på høvesvis 2,24 og 2,17 meter.

Romfordeling:
 - Stova og kjøkken: 35,7 m².
 - Tre soverom på 8,9 - 11,4 og 8,5 m².
 - Toalettrom: 2,3 m².
 - Entre: 4 m².
 - Bod: 3,8 m².
 - Vaskerom: 3,7 m².
 - Bad: 4,4 m².

©mstr.no

www.bmtf.no

6/17

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-e:
 Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
 - Frittstående bod: 5 m².

MERKNADER OM AREAL:
 Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga. Det er bruken av rom på befaringdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Nettsida Vibbo.no syner at utvendig bod og carport tilhører leilegheita. Bodarealet er difor teke med i arealoppsettet.

Terrasse- og ballkongareal:
 - 54 m² sørvest vendt terrasse. Om lag 13 m² av arealet er overbygd. Overflate: Terrassebord.

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

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:
 For å kunne vurdere lyd- og brannskilje er det naudsynt med dokumentasjon som stadfester at relevante forskrifter og standardar er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å verifisere om bueinga tilfredsstillende gjeldande krav til lyd- og branntekniske eigenskapar. Det er ikkje framlagt dokumentasjon for den aktuelle leilegheita. Det vert generelt tilrådd å innhente slik dokumentasjon.

Dokumentasjon bør omfatte:
 - Godkjend brannklassifisering for konstruksjonar som skil einingane
 - Lydmålingar eller vurderingar som dokumenterer oppfylting av krav i byggteknisk forskrift og relevante standardar
 - Eventuell anna dokumentasjon som syner at utførte arbeid er i samsvar med gjeldande regelverk

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Oversky og opphaldsvær på synfaringdagen.

ANDRE MERKNADER:**VEDLIKEHALDSPLIKT:**

I hovudtrekk har andelseigar vedlikehaldsplikt for den enkelte bueinga. Dette omfattar innvendige overflater, tekniske installasjonar, røyr og leidningar fram til tilkopling mot felles anlegg, elektrisk anlegg, varmekablar, sanitærutstyr og anna fast inventar. Vedlikehaldet omfattar også reparasjon og utskifting av slike bygningsdeler. Borettslaget har ansvar for vedlikehald av bygningar og eigedommen elles, i den grad ansvaret ikkje ligg på den enkelte andelseigar. Dette omfattar mellom anna bærande konstruksjonar, tak, fasadar, vindauge og ytterdører, samt felles røyr- og leidningsnett og andre installasjonar som går gjennom bustaden.

Ansvarsfordelinga følger vedtektene til borettslaget. Kjøpar må setje seg inn i desse før eit eventuelt kjøp, då teksten over er ei forenkla framstilling og ikkje gir ei fullstendig oversikt over pliktene. Det er ikkje opplyst om borettslaget har utarbeidd vedlikehaldsplan som syner framtidig vedlikehaldsbehov og pårekelege kostnader.

Utvendige bygningsdeler og komponentar utanfor bueinga er ikkje vurderte i denne rapporten.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Harry Jordalen.
 Selgar opptrådte som ærleg, med eit klart ønske om å få fram alle relevante avvik for å sikre ei korrekt vurdering av eigedomen.

©mstr.no

www.bmtf.no

7/17

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:***Bjørnar Helland**

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapporatar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

27/04/2026



Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på golv og vegg. Gipsplater i himling. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i himling. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørring av vassdamp.

Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte for bom, holrom og sprekker. Det er registrert laus fug i nedre del av innbyggingsdel for vegghengt toalett, samt litt sprekkdanning i fugene elles. Vidare er det observert kalkavleiringar på overflater og misfarging av fuger. Dette er spesielt i nedre del av veggjar i dusj.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det vert gjort merksam på at ujamnheiter i overflata ikkje kan utelukkast.

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97).

Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvavar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.

TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjsona, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassoppsamling og redusert dreneringsevne i golvet.

Måleresultat:

- 13 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.

- Golvet elles har eit fallforhold på 1:100, med enkelte flate parti.

- Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 28 millimeter høgdeforskjel.

Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringspunktet. Det er målt 13 millimeter i ein diameter på 80 cm rundt sluket, noko som er under minstekravet på 16 millimeter jf. TEK 97. Vidare er det registrert sprekk i golvflis i dusjhjørna, samt eit større område med lause fliser i hjørna mellom dør og servantskapet. Misfarga fuger.

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

Rekvirent opplyser at badets tettesjikt er frå 2008. Tettesjikt: Membran under/bak flis. Membran er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Det er utført holboring frå tilstøytande rom (vaskerom) for kontroll av konstruksjonen. Holet er plassert i nedre del av dusjhjørna, som er ein kritisk del av våtrommet. Ved visuell kontroll og fuktmåling inne i veggen vart det ikkje observert avvik på befaringsdagen. Holet er tildekt med forblendingslokk, og kan enkelt opnast for framtidige kontrollar. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Sidan tettesjiktet er ein viktig innebygd del av badet, vert vurderinga gjort ut frå alder. Membran/tettesjiktet har ei usikker gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk. Sjølv om det ikkje vart registrert fukt ved holboring, kan det vera andre område på badet som ikkje vart fanga opp ved denne enkeltstående prøven. Eit våtrom kan ikkje friskmeldast basert på éi måling.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

1.2 Vaskerom**TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet har fliser på golv og sokkel. Gipsplater på vegg- og himlingsareal. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørbled hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørring av vassdamp.

Vegg- og himlingsflater er som venta ut frå alder. Normale bruksmerker er registrert.

Merknader:**TG 2** 1.2.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det vert gjort merksam på at ujamnheiter i overflata ikkje kan utelukkast.

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97).

Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvarar ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.

TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjona, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassoppsamling og redusert dreneringsevne i golvet.

Måleresultat:

- 5 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.
- Motfall ved gangdør.
- Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 7 millimeter høgdeforskjel.

Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom/hullrom og sprekker. Ingen nevneverdige avvik er registrert.

Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringspunktet. Det er målt 5 millimeter i ein diameter på 80 cm rundt sluket, noko som er under minstekravet på 16 millimeter jf. TEK 97.

Merknader:**TG 3** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rekvirent opplyser at badets tettesjikt er frå 2008. Tettesjikt: Membran under/bak flis.

I samband med fuktmåling og visuell kontroll bak dusj på badet vart det utført holboring frå vaskerommet. Samme hol er nytta for kontroll på vaskerommet.

Sidan tettesjiktet er ein viktig innebygd del, vert vurderinga gjort ut frå alder. Membran/tettesjiktet har ei usikker gjennverande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.

Vidare er det registrert at vassinntaket er ført inn i rommet via golv, noko som punkterer membranen. Vanlegvis vert slike gjennomføringar plasserte i vegg utanfor våtsona.

Ved kontroll av overgang mellom sluk og membran/tettesjikt er det registrert at overgangen ikkje er fagmessig utført. Store delar av membranen manglar, og overgangen framstår som utett.

Merknader:

©mstr.no

10/17

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Kjøkkenet er delvis oppgradert i 2024. Originalkjøkkenet frå byggeår er av typen Norema, medan oppdaterte delar av kjøkkenet (overskap og benkeplate) er frå Drømmekjøkken. Kjøkkenet har profilerte frontar med demping i skuffer og overskapsdører. Vask med to kummar er underlimt i laminat benkeplate. Med unntak av oppvaskmaskin har kjøkkenet integrerte kvitevarer. Kjøkkenventilator er tilkopla avtrekksventilasjon av typen Villavent og fører matos og vassdamp ut til det fri.

Kjøkkenets overflater er fint behandla, og som venta i forhold til alder.

Ingen avvik er registrerte ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde dører og skuffer.

Ingen avvik er registrerte ved enkel funksjonstest av vask.

Vass- og avløpsinstallasjonen er frå byggeår. Blandebatteri er skifta i samband med oppgradering i 2024.

Det er registrert sprekk/skade i platetopp.

OPPDATERT REGELVERK:

Det er hverken installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet. Sidan anlegga skriv seg frå eldre tid, vert ikkje dette vurdert som eit avvik.

Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010, gjeldande for nye elektriske anlegg frå og med 1. juli 2011. Etter DSB og NEK 400:2018 er komfyrvakt påkrevd ved nye installasjonar, og DSB tilrår på generelt grunnlag ettermontering også i eldre kjøkken som eit effektivt tryggleikstiltak mot brann.

Krav om automatisk lekkasjestoppar vart innført først i seinare normutgåver og var ikkje gjeldande då vassinstallasjonen vart etablert, men det vert likevel tilrådd å ettermontere lekkasjestoppar for å redusere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Slike tiltak er særleg nyttige for kjøkken med eldre vassinstallasjonar og bidreg til å avgrense følgjande fuktskadar i golv og underliggjande konstruksjon.

Installering av både komfyrvakt og lekkasjestoppar kan gjennomførast utan større inngrep og vert rekna som enkle, kostnadseffektive tryggleikstiltak med høg nytteverdi.

Merknader: Sprekk/skade i platetopp.**3. Andre Rom****Ingen** 3.1 Andre rom

Det finst ingen spesialrom som kjølerom, rom under terreng, badstove eller tilsvarande i bustaden. Punktet er difor ikkje relevant.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører**

©mstr.no

11/17

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører med to lags isolerglass frå byggeår. Beslag er monterte i over- og underkast av vindauger utvendig til fordel for ein meir lekkasjesikker overgang mellom vegg og karm.
Terrassedør er av same type som vindaugene. Ytterdøra er slett, og klassifisert til EL 30-brannkrav.
Tilfeldig utvalde vindauge og dører er enkelt funksjonstesta utan større avvik, og framstår som godt vedlikeheldne i forhold til alder. Dørene og fleire vindauger er overbygde, og står difor godt verna mot yttre påkjenningar.

For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, og justering. Pakningane i vindauger og dører viser aldringsteikn, og er ikkje like tette og energieffektive som tidlegare. Dette kan på sikt påverke isolasjonsevna og komfortnivået i bustaden.

Punkterte vindaugsruter er ikkje observert. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Det er registrert mindre sprekker/krakelering i overflatebehandlinga i enkelte område. Vidare er det observert svelling i vindaugsforing i stove, truleg som følgje av lokal fukt påverknad (t.d. frå plantar eller liknande).

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Markterrassen er oppført med tradisjonelt bjelkelag i impregnerte trematerialar. Konstruksjonen er forankra til ringmur og har truleg understøtting på betongfundament i front og langs delar av spennvidda.

Det er registrert generelt vedlikehaldsetterslep. Overflatebehandlinga er nedsliten og stadvis avskalla, og det er observert fleire sprekkeformingar i trevirket.

Deler av trevirke i står i direkte kontakt med terreng. Sjølv om materialet er impregner, bør trevirke ha avstand til terreng eller vere skilt med kapillærbrytande sjikt, til dømes singel eller andre drenerande massar.

Merknader:**6. VVS**

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vatn vert ført inn til bustaden via PEL-slange (plast) til vaskerom. Stoppekran er enkelt funksjonstesta og fungerte som føreset på befaringsdagen.

Vatn vert vidare fordelt til dei ulike vassinstallasjonane via røyr-i-røyr-system, med fordelarskap plassert på vaskerom. Skapet er utstyrt med drenering som fører eventuelle lekkasjar til vaskeromsgolv med sluk som lekkasjesikring (syner til punkt 1.2.2 vedrørende fallforhold). Avløpsinstallasjonar er utførte i plast.

Store delar av vass- og avløpsinstallasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheita.

Vurderinga er basert på synlege delar og enkle funksjonstestar.

Rekvirent opplyser at det ikkje har vore kjende problem med anlegget i eigartida, og at installasjonane i hovudsak er frå byggeår, med unntak av blande batteri på kjøkken.

Alle tappepunkt er kontrollerte utan registrerte lekkasjar.

Det manglar kursforteikning for fordelarskapet, og stoppekran er ikkje merka.

Den innebygde delen av det vegghegte toalettet (sisterna) manglar dreneringsspor. Dreneringsspolet skal vera der for at eventuelle lekkasjar frå den innebygde delen skal synleggjerast, og renna fritt mot sluk (Syner til pkt 1.2.2 for avvik rundt badegolvets fallforhold).

Merknader:

©mstr.no

12/17

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 6.2 Varmtvannsbereider

Oso bereider på 200 liter og 2 kW effekt står plassert på vaskerom med sluk som lekkasjesikring (syner til pkt. .1.2.2 for avvik knytt til golvets fallforhold).

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

Beredaren er tilkopa straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2010 kom det krav om at beredere med effekt over 2 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberedaren trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før 2010-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.

Stikkkontakten er visuelt kontrollert, og det er ikkje teikn til verken brunsvidd eller misfarga plast i kontakten på befaringsdagen.

Plastslangar er nytta heilt fram til beredar. På grunn av den høge temperaturen ved beredaren er det anbefalt at fyrste meter ut frå beredaren er av eit type materiale med høgare temperaturbestandigheit, til dømes kopar. Vidare har beredaren er usikker gjenverande rest-levetid jf. SINTEF Byggforsk.

Merknader: Plastføringar fram til beredar.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Aggregat for avtrekksventilasjon er plassert bak inspeksjonsluka i himling på bad.

Avtrekket trekkjer luft frå kjøkkenventilator, vaskerom, bad, bod og toalettrom. Dette skapar undertrykk i leilegheita, og frisk luft vert tilført via friskluftsventilator i stove og på soverom. Innerdører er monterte med flate tersklar, noko som gir luftespalte under dørblad og bidreg til god luftveksling mellom rom.

Rekvirent er usikker når anlegget sist vart inspisert, reingjort og når filter vart skifta.

Anlegget har behov for vedlikehald. Det bør utførast inspeksjon og reingjering av anlegget, samt skifte av filter. Det er registrert svak dur frå anlegget.

Merknader: Aggregat for ventilasjon i baderomshimling.

©mstr.no

13/17

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringskap med automatsikringar er observert i innvendig bod. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteiknelsen.

Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 2008, men at det er lagt til lys på kjøkken og ekstra stikkontakt i innvendig bod i samband med oppgradering av kjøkkenet i 2024. Samsvarserklæring frå 2008 er framlagt.

Merknad:

- Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Laust ledningsnett over lys/speigel på bad.
- Samsvarserklæring etter endringa på anlegget i 2024 er ikkje framlagt.

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

DØDSBU:

Det vert vanlegvis stilt spørsmål til eigar om dagleg bruk og erfaringar med det elektriske anlegget.

Då dette er eit dødsbu, er det knytt eit visst usikkerheitsmoment til anlegget, då slik informasjon i avgrensa grad kan stadfestast.

Rekvirent opplyser at det ikkje har vore brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det er vidare opplyst at sikringar ikkje løyser ut ofte eller uregelmessig.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

BRANN:

Bustader skal ha røykvarsling og slokkeutstyr i samsvar med gjeldande krav. Det er i dag krav om minst éin røykvarslar per etasje, og varslarar bør plasserast slik at dei kan oppfatast tydeleg frå alle opphaldsrom og soverom. Vidare skal bustaden ha eigna slokkeutstyr, til dømes pulver- eller skumapparat med minimum 6 kg/l kapasitet, eller fastmontert brannslange.

I denne leilegheita er det montert røykvarslar i himling i gang. Plasseringa er sentral i bustaden, men det kan vere ein fordel med fleire varslarar for å sikre rask varsling i alle delar av bustaden.

Det er plassert eit 6 liters skumapparat i innvendig bod. Slokkeapparatet tilfredsstillar krava til kapasitet, og manometeret viser at trykket er innanfor anbefalt område (pila står i grønt). Apparatet er ikkje fastmontert, og det er anbefalt å forankre dette til vegg med eigna festebrakett for å sikre stabil plassering og enkel tilgang.

Det er gjennomført visuell kontroll av utstyret, men det er ikkje kontrollert dato for service eller funksjon utover dette. Kjøpar bør ved overtaking kontrollere at røykvarslarar og slokkeutstyr er i tilfredsstillande stand, inkludert batteri, funksjon og serviceintervall.

LOVLIGHEITSMANGEL:

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

Avvik er registrert på det største soverommet (ved badet).

Dette inneber at rommet ikkje oppfyller gjeldande krav til dagslys og difor ikkje kan reknast som rom for varig opphald etter dagens regelverk.

DØDSBU:

Eigedomen vert seld som dødsbu. Rekvirent har avgrensa kunnskap om eigedomen. Skjulte feil og manglar som tidlegare heimelshavar kan ha hatt kjennskap til, er difor ikkje kartlagde fullt ut.

Rapporten utgjer ikkje ei fullstendig vurdering av eigedomen. Kjøpar bør sjølv gjennomføre naudsynte undersøkingar for å avdekke eventuelle skjulte feil og manglar. Risikoen for skjulte feil og manglar kan vere høgare enn ved ordinære eigedomssal, og dette må takast omsyn til før deltaking i bodrunde.

VURDERINGSGRUNNLAG OG METODE:

Vurderingar av avvik er strukturert etter prinsippet Årsak, Risiko, Konsekvens og Anbefalt tiltak (ARKAT). Strukturen skal sikre ei tydeleg og etterprøvbar framstilling av kvifor forhold er registrerte, kva utvikling som kan oppstå, og kva dette kan innebere for kjøpar. Vidare peikar strukturen på naturleg vidare oppfølging.

Tilstandsrapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel), der det vert stilt krav til tydelege og forstålege opplysningar om eigedomen sin tilstand. Vurderingane skal gi kjøpar eit best mogleg grunnlag for å vurdere risiko knytt til eigedomen i forkant av eit eigarskifte.

Vurderingane som er gjort byggjer på synlege forhold, og er utførte utan destruktive inngrep med mindre dette er særskilt opplyst i rapporten. Forhold som krev inngrep for nærare avklaring er difor ikkje undersøkte, og slike forhold kan ha annan betydning enn det som går fram av rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Årsak: Sprekkdanning og laus fug kan skuldast naturleg slitasje, bevegelsar i underlaget eller utføringmessige forhold.

Risiko: Svekte fuger kan vidareutvikla seg, og føra til fleire lause fuger og fliser.

Konsekvens: Forholdet vil i hovudsak påverke den estetiske kvaliteten på overflata.

Anbefalt tiltak: Utbetring av fuger i aktuelle områder for å betre overflate og vedlikehaldsnivået.

EIERSKIFTERAPPORT™

1.1.2 Bad Overflate gulv

Årsak: Utilstrekkeleg falloppbygging skuldast utføringmessige forhold. Sprekkdanning og lause fliser kan skuldast bevegelsar i underlaget eller svekt vedheft.

Risiko: Manglande fall kan føre til at vatn vert ståande på golvet eller renn mot tilgrensande konstruksjonar.

Konsekvens: Dette kan medføre fuktpåverknad på bygningsdelar utanfor våtsona og auka risiko for skadeutvikling.

Anbefalt tiltak: Utbetring av fallforhold vil kreve omfattande inngrep. Det vert difor tilrådd å nytte våtrommet med forsiktighet. Fallforholdet bør utbetrast i samband med framtidig oppgradering av badet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Alder på tettesjikt og naturleg nedbryting over tid.

Risiko: Auka bruk av våtrommet kan framprovosere lekkasjar.

Konsekvens: Eventuelle lekkasjar kan føre til skjulte fuktskadar i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Jammleg kontroll av konstruksjonen vert tilrådd. Membran/tettesjiktet er om lag 18 år, og det bør påreknast oppgradering av våtrommet.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Årsak: Utilstrekkeleg falloppbygging skuldast utføringmessige forhold.

Risiko: Manglande fall kan føre til at vatn vert ståande på golvet eller renn mot tilgrensande konstruksjonar.

Konsekvens: Dette kan medføre fuktpåverknad på bygningsdelar utanfor våtsona og auka risiko for skadeutvikling.

Anbefalt tiltak: Utbetring av fallforhold vil kreve omfattande inngrep. Det vert difor tilrådd å nytte våtrommet med forsiktighet. Fallforholdet bør utbetrast i samband med framtidig oppgradering av vaskerommet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Årsak: Det er registrert sprekk/skade i platetopp.

Risiko: Skaden kan vidareutvikle seg ved bruk og belastning, og kan føre til større sprekkdanning eller redusert funksjon.

Konsekvens: Forholdet kan påverke både bruksegenskapar og den estetiske kvaliteten.

Anbefalt tiltak: Det vert anbefalt å følgje med på utviklinga. Utbetring eller utskifting bør vurderast dersom skaden aukar eller funksjonen vert påverka.

4.1 Vinduer og ytterdører

Årsak: Krakelering i overflatebehandling skuldast naturleg aldring og slitasje. Svelling i foring kan skuldast lokal fuktpåverknad frå blomar ell.

Risiko: Krakelering utvendig overflatebehandling kan føre til at trevirket vert eksponert for fukt.

Konsekvens: Forholdet vedrørende innvendig foring er i hovudsak av estetisk karakter. Svekt utvendig overflatebehandling kan over tid medføre forkorta levetid på vindauga.

Anbefalt tiltak: Det bør utførast vedlikehald av utvendig overflatebehandling. Skadd foring er i hovudsak av estetisk karakter, og det vil vere opp til ny eigar om forholdet bør utbetrast.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Årsak: Vedlikehaldsetterslep og naturleg nedbryting av overflatebehandling. Manglande avstand mellom trevirke og terreng.

Risiko: Direkte kontakt mellom trevirke og terreng kan føre til auka fuktbelastning og redusert uttørkingsevne.

Konsekvens: Dette kan medføre forkorta levetid på konstruksjonen og auka risiko for råteskadar i trevirket.

Anbefalt tiltak: Det bør utførast vedlikehald av overflater. Trevirke mot terreng bør skiljast frå underlaget med avstand eller kapillærbrytande sjikt.

EIERSKIFTERAPPORT™

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak: Manglande merking og kursforfeikning. Manglande dreneringsspor i sistene.

Risiko: Manglande merking kan gjere det vanskeleg å halde oversikt. Manglande dreneringsspor kan føre til at lekkasjar ikkje vert synleggjorde.

Konsekvens: Ved lekkasje kan det oppstå fuktskadar i tilgrensande konstruksjonar utan at dette vert oppdaga i tide. Meirskadar kan oppstå.

Anbefalt tiltak: Det bør etablerast kursforfeikning og tydeleg merking av stoppekran. Forholdet rundt sistene kan i praksis ikkje utbetrast utan inngrep i våtrommet. Etablering av dreneringsspor vil kunne medføre skade på membran i våtsona. Oppgradering av badet må difor påreknast dersom forholdet skal utbetrast.

6.2 Varmtvannsbereider

Årsak: Alder og val av løysingar med plastføringer heilt fram til beredar.

Risiko: Auka alder kan føre til svikt i komponentar og dårleg vasskvalitet. Plastslangar nær varmekjelde kan vere utsette for høg temperatur.

Konsekvens: Dette kan medføre redusert levetid på komponentar og auka risiko for lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det bør påreknast utskifting av beredaren på sikt. Ved utskifting vert det tilrådd å nytte materiale med betre temperaturbestandigheit nær beredaren.

6.3 Ventilasjon

Årsak: Manglande eller avgrensa vedlikehald over tid.

Risiko: Manglande reingjering og filterskifte kan føre til redusert luftgjennomstrøyming og auka belastning på komponentar.

Konsekvens: Dette kan medføre redusert ventilasjonseffekt og påverke innklimaet.

Anbefalt tiltak: Anlegget bør inspiserast og reinskast. Filter bør skiftast. Vidare bør årsak til registrert dur vurderast nærare.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Mangelfull utføring av tettesjikt og gjennomføringer ved etablering av våtrommet.

Risiko: Utette overgangar og gjennomføringer kan føre til fuktinntrenging i underliggjande konstruksjonar.

Konsekvens: Dette kan medføre auka risiko for skjulte fuktskadar og redusert levetid for deler av konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderast utbetring av tettesjiktet. På grunn av omfanget må det påreknast meir omfattande tiltak, og oppgradering av våtrommet bør vurderast. Vassinntaket kan førast inn via golv dersom det vert nytta godkjend mansjett i overgangen mellom røyr og membran.

Det skal nemnast at dei påviste avvika truleg har vore til stades sidan byggeår, utan at det er registrert følgeskadar. Vurderinga må uansett gjerast ut frå krava som er fastsette i forskrift til avhendingslova, samt underliggjande standardar og retningslinjer.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

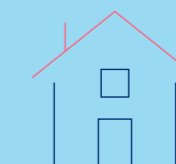
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no 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 budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Regimentsvegen 31, 5705 VOSS. Gnr. 89, bnr. 33, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260087
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

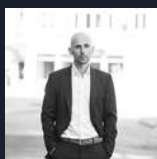
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



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