

PROAKTIV

Praktisk 3-roms i attraktive Haugatun Burettslag

Sentral beliggenhet i 2. etasje.
Heis. Balkong. To boder.

AAD GJELLES GATA 6





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
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



VOSS

Sentrumsnær, romslig 3-roms i 2. etasje i attraktive Haugatun Burettslag. Balkong. Vedovn. Heis i bygget. Garasjeplass kan leies til kr. 200 pr. mnd. Ingen dok.avgift.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 192, bnr. 212, andelsnr. 203, org.nummer 979913702 i Haugatun Burettslag

Prisantydning: 3.500.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 122.285,-

Totalpris: 3.632.275,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1999

Rom/soverom: 3/2

BRA: 73 m²

BRA-i: 73 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Garasjeplass følger ikke leiligheten, men man kan søke om å få leie plass til kr. 200 pr. mnd. Gjesteparkering.

Tomt: 3840.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.983,-

Felleskostnader inkl.:
Felleskostnader kr. 4 802,72, som dekker renter, avdrag, felles strøm, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, byggforsikring og drift. Styret har ingen planer om å øke felleskostnadene i 2026.

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	43	46	63
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
67	74	90	120
Info fra forretningsfører	Generalforsamling april 2026	Vedtekter	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Navn: Jarle Ure

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

Navn: Eirik Finne

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

Navn: Arild Nakken

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

Navn: Tron Haugan

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

Navn: Kåre Øyeflaten

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

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

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

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

Navn: Halvard Bjørgo

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

Navn: Kristin Merete Ryssevik

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

Navn: Stein Bjarte Een

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

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

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

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

Velkommen til Aad Gjelles gata 6!

Haugatun Burettslag ligger flott plassert mellom Voss sentrum og Thon kjøpesenter. Den sentrale beliggenheten gjør at man har kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Et perfekt område for de som ønsker en rolig beliggenhet i skjermede omgivelser og samtidig ha et bredt servicetilbud og alt en trenger i nærområdet. Borettslaget har et flott, felles hageområde som er pent opparbeidet, med sosiale sitteplasser og hyggelige fellesareal for øvrig. Leiligheten er lys og trivelig med god beliggenhet i 2. etasje. Praktisk planløsning med vindfang, kjøkken, romslig stue med utgang til sørvestvendt balkong med utsikt mot deler av Gråsida, Haugamoen, Hanguren og sentrum. To gode soverom og bad med opplegg for vaskemaskin. Både innvendig bod og bod i kjeller. Mulighet for å leie garasjeplass.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS

Kommune: Voss / Område: Voss

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

Beliggenhet

3-roms leilighet med sentrumsnær og attraktiv beliggenhet i 2. etasje i populære Haugatun Borettslag i Haugamoen. Borettslaget har et meget flott, opparbeidet felles hageområde som er pent beplantet, i tillegg til hyggelige, sosiale sitteplasser. Den sentrale beliggenheten gjør at man har kort vei til det meste man trenger i hverdagen, som kaféer, restauranter, treningssenter, bank, Thon Senter Voss, klesbutikker, dagligvarebutikker, idrettsanlegg, svømmehall, kino, bibliotek, kollektivtransport og nydelig turområde i Prestegardsmoen. Borettslaget ligger i et perfekt område for de som ønsker en rolig beliggenhet i skjermede omgivelser og samtidig ha et bredt servicetilbud og alt en trenger i nærområdet.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet



OFFENTLIG TRANSPORT

 Bordalsvegen Linje 953	2 min  0.1 km
 Voss stasjon Linje F4, R40	16 min  1.3 km
 Bergen Flesland	1 t 39 min 

DAGLIGVARE

Meny Voss	3 min 
Nærbutikken Haugamoen Dyrdal Søndagsåpent	4 min  0.3 km

VARER/TJENESTER

 AMFI Voss	3 min 
 Apotek 1 Voss Amfi	3 min 

SPORT

 Voss vidaregående skule Aktivitetshall	5 min  0.4 km
 Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min  0.7 km
 Mosjonsgutane Trenings-og aktivitet...	5 min 
 SKY Fitness Voss	5 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 AMFI Voss	2 min 
 AMFI Voss	2 min 



Bebyggelse

Området består av eneboliger og blokkbebyggelse.

Adkomst

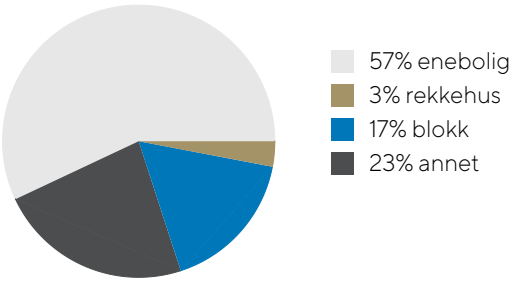
Fra Voss sentrum kjører en rett frem i lyskrysset, retning Amfi. Etter Langabrua tar en til høyre og deretter rett til venstre inn på Bordalsvegen. Etter ca. 100 meter tar en til venstre og du

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

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



BOLIGMASSE

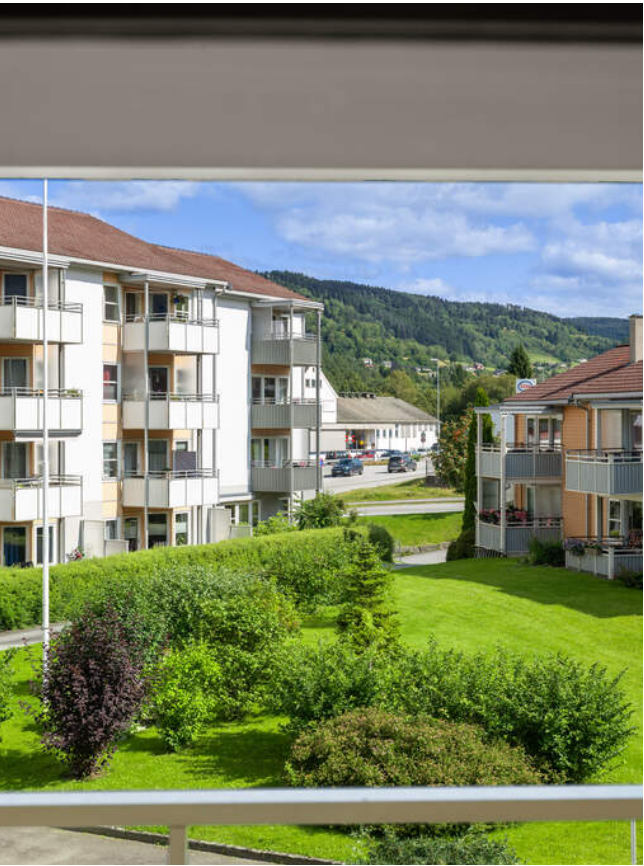


SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	22 min 1.9 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	4 min 2.4 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	10 min 0.9 km
Voss gymnas 370 elever	9 min 0.7 km
Voss vidaregåande skule	5 min

BARNEHAGER

Klausabakken barnehage (1-5 år) 126 barn	12 min 1 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	13 min 1.1 km
Tvildemoen barnehage (1-6 år) 98 barn	13 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL AAD GJELLES GATA 6

Parkering

Garasjeplass følger ikke leiligheten, men man kan søke om å få leie plass til kr. 200 pr. mnd. Gjesteparkering.

Tomtestørrelse

3 840 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

Tilstandsgrad 3 (TG3):

Våtrom > Etasje > Bad (6,4 kvm): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

Innvendig > Innvendige dører: Enkelte dører må justeres.
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Rørkurser må merkes.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank:

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken (15,9 kvm) > Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Pga. ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bygningssakskyndig

Ken Abbedissen (befaringsdato: Onsdag, 5. august 2026)

Fellesutgifter:

Vi gjør oppmerksom på at der mulig å betale ned fellesgjelden via IN-Ordningen (Individuell nedbetaling av fellesgjeld). Det vil redusere fellesutgiftene. Og fellesutgiftene vil da utgjøre ca. 2 250,- per mnd.



OVERBYGD SVALGANG.
FLOTT, FELLES
HAGEOMRÅDE



VELKOMMEN INN!

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje med tilkomst via overbygd svalgang som vender ut mot det flotte hageanlegget. Her er gang, to soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue med utgang til skjermet balkong, innvendig bod og bod i kjeller. Borettslaget har hyggelige fellesområder og beboerne har jevnlig sosiale treff, med bl.a. ukentlige kaffimøter på gangen, julegløgg, sommerfest med grilling, rekefest og pizzakveld.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 7 kvm

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

Ikke målbare arealer

Bod disponert i fellesareal i kjeller er ikke medregnet i arealoppstilling for leiligheten pga. måleregler for fellesareal. Bod i kjeller er ca. 6 kvm.

Standard

Leilighetens innvendige kvaliteter består av belegg på gulv, lysmalte plater på vegger og malte, glatte flater i tak. Her er vindfang/gang med praktisk garderobeløsning med

skyvedører. Videre kommen man til kjøkkenet som er av god størrelse med plass til kjøkkenbord ved vinduene. Rommet er innredet med lyse, profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer som kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Det er pene fliser mellom over- og underskap og rikelig med lagringsplass. Mekanisk avtrekk. Fra kjøkkenet er det tilkomst til innvendig bod med god lagringsplass. På motsatt side har man inngang til leilighetens bad, som er innredet med nedfelt servant med underskap, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. I tillegg har man lagringsplass i stort skap. Opplegg for vaskemaskin. Fra kjøkkenet er det praktisk tilkomst via skyvedør til stuen som kan innredes med både sofagruppe og spisebord. Her er utgang til en delvis overbygd, skjermet og sørvestvendt balkong, med utsikt mot deler av Gråsida, Haugamoen, Hanguren og sentrum. Stuen har flott vedovn med glassdør, som gir både hygge og varme på kalde dager. Fra stuen er det inngang til det største soverommet, som kan innredes med dobbeltseng. Her er det oppbevaring i garderobeskap. Fra soverommet er det direkte tilgang til badet via skyvedør. Soverom nr. 2 har tilkomst fra kjøkkenet, her er det plass til romslig seng og rommet har også her lagringsplass i garderobeskap. Leiligheten har i tillegg til innvendig bod, lagringsplass i bod i kjeller.

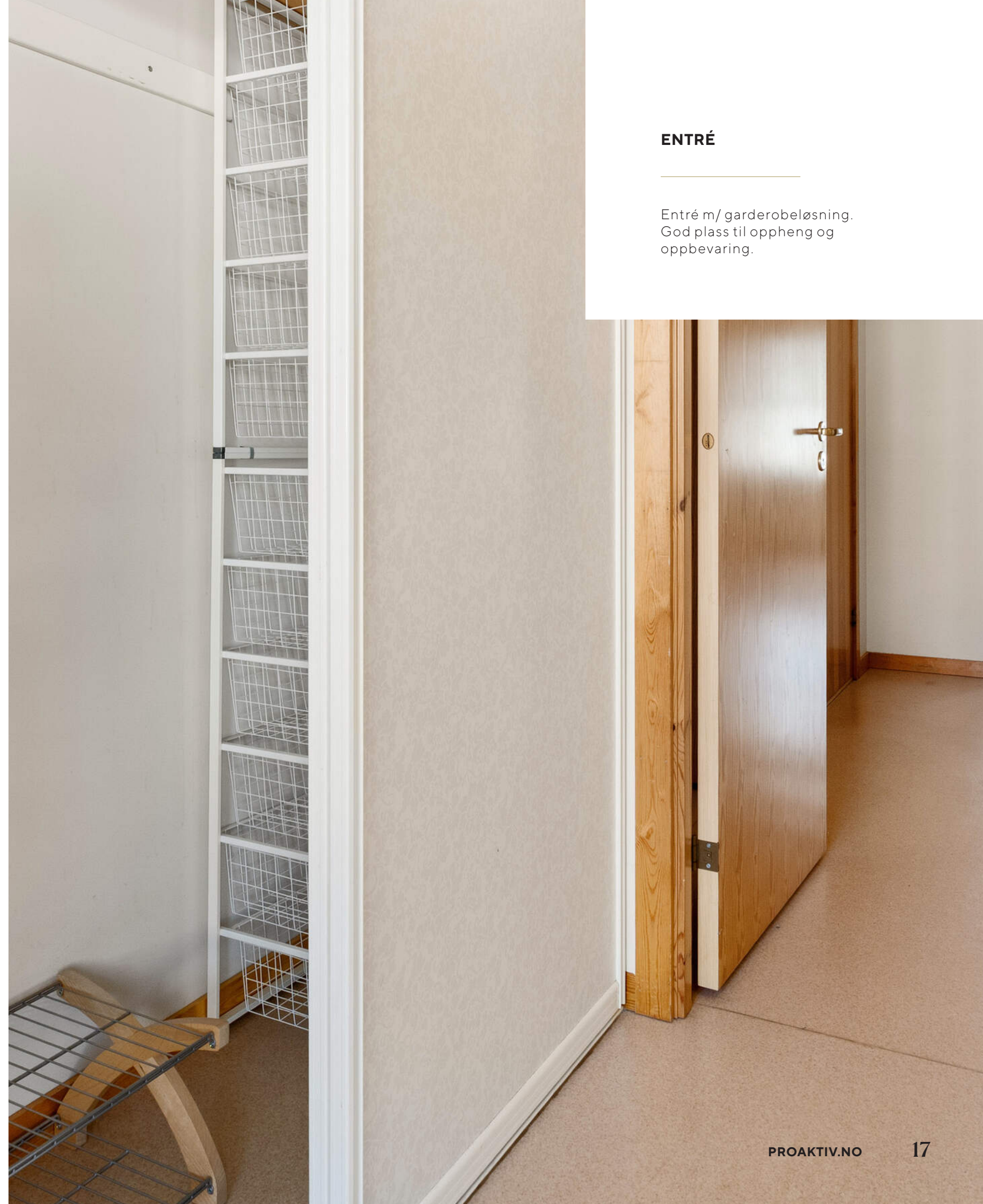
Oppvarming

Elektrisk. Vedovn.

Info energiklasse

ENTRÉ

Entré m/ garderobeløsning.
God plass til oppheng og oppbevaring.



STUE

Romslig stue med plass til sofagruppe og spisebord. Lysmalte overflater og belegg på gulv. Utgang til skjermet og delvis overbygd balkong, som vender ut mot Haugamoen.



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.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

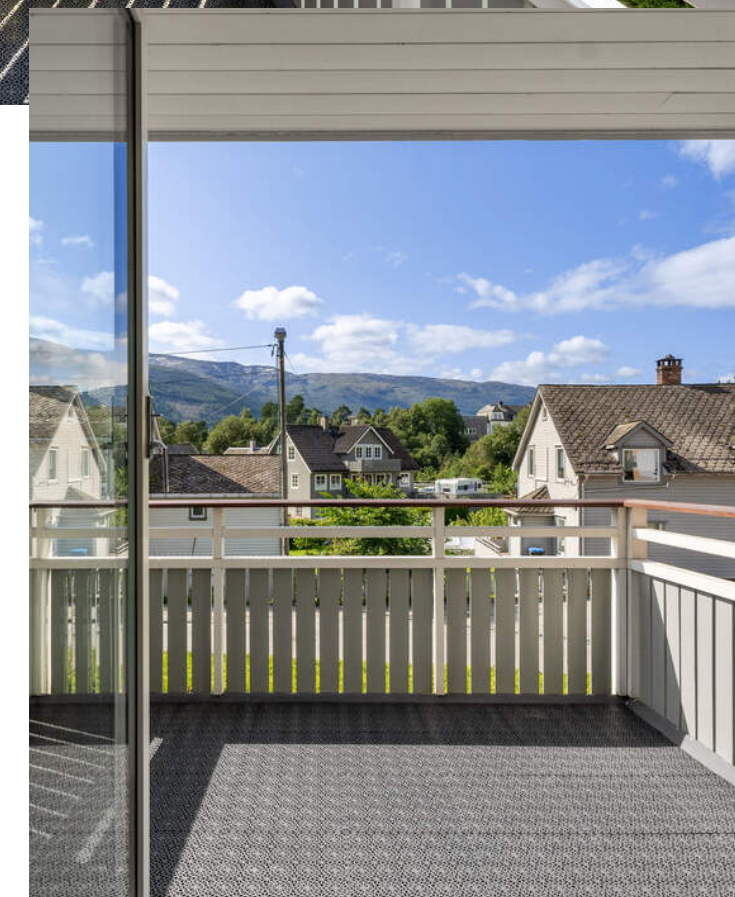


VEDOVN

Stuen har flott vedovn med glassdør, som sikrer både hygge og kos på kjøligere dager.



SKJERMET OG DELVIS
OVERBYGD BALKONG,
MED SØRVENDT
BELIGGENHET



KJØKKEN

Hyggelig og funksjonelt kjøkken med utsikt mot rolig hageområde. Kjøkkeninnredningen har pene fliser mellom over- og underskap, med lyse fronter og laminat benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger.





INNSENDIG BOD

God lagringsplass i innvendig bod, som har tilkomst fra kjøkkenet.
Det er også bod i fellesareal i kjeller.

SOVEROM

Leiligheten har to gode soverom.





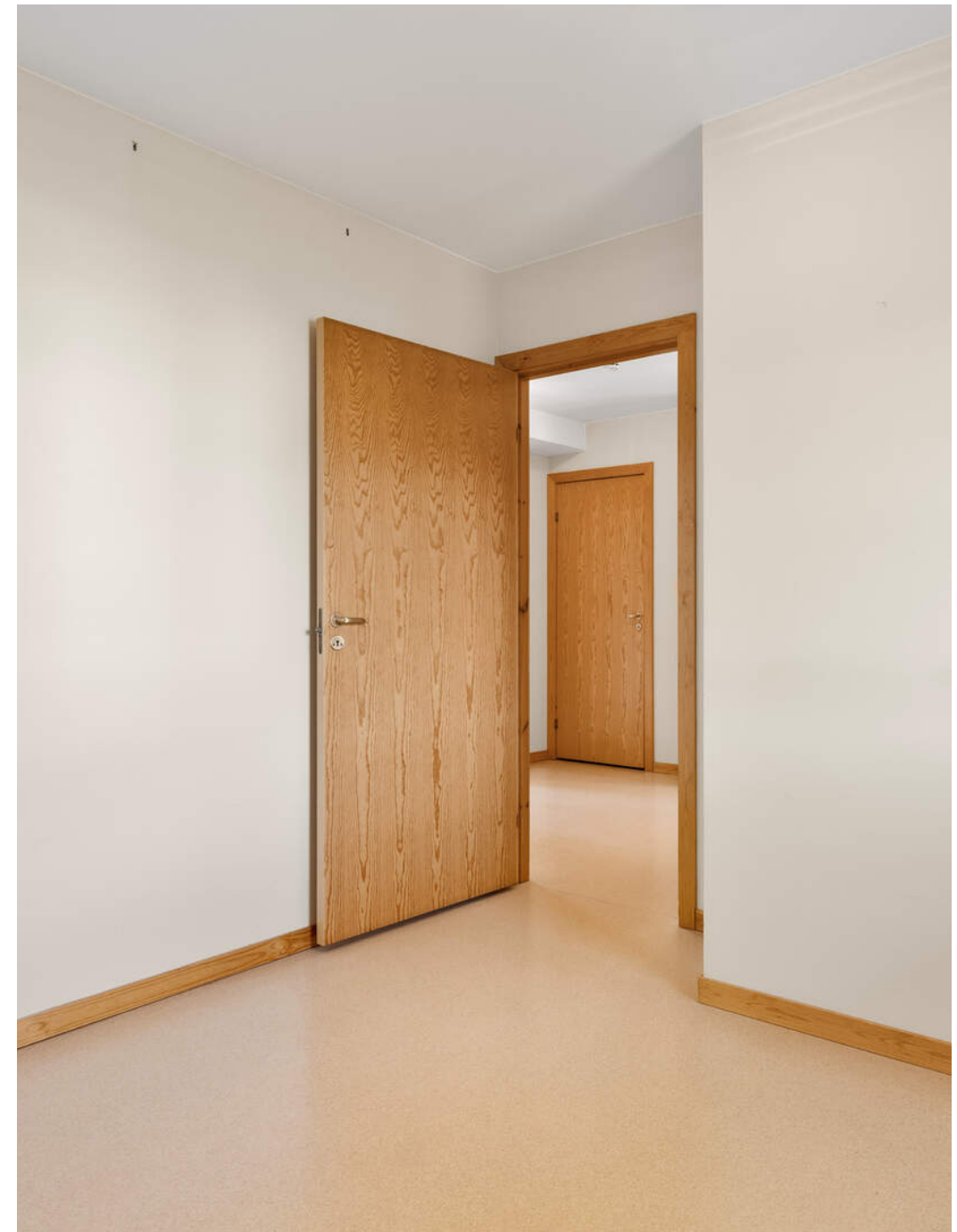
HOVEDSOVEROM

Romslig hovedsoverom med tilkomst fra stuen.
God plass til dobbeltseng. Oppbevaring i garderobeskap.



SOVEROM NR. 2

Dette soverommet har tilkomst fra kjøkkenet.
Perfekt rom for gjester.



Soverom nr. 2 har garderobeskap og plass til romslig seng.



BAD

Badet har tilkomst både fra kjøkken og via praktisk skyvedør fra hovedsoverommet.



BAD MED OPLEGG FOR VASKEMASKIN

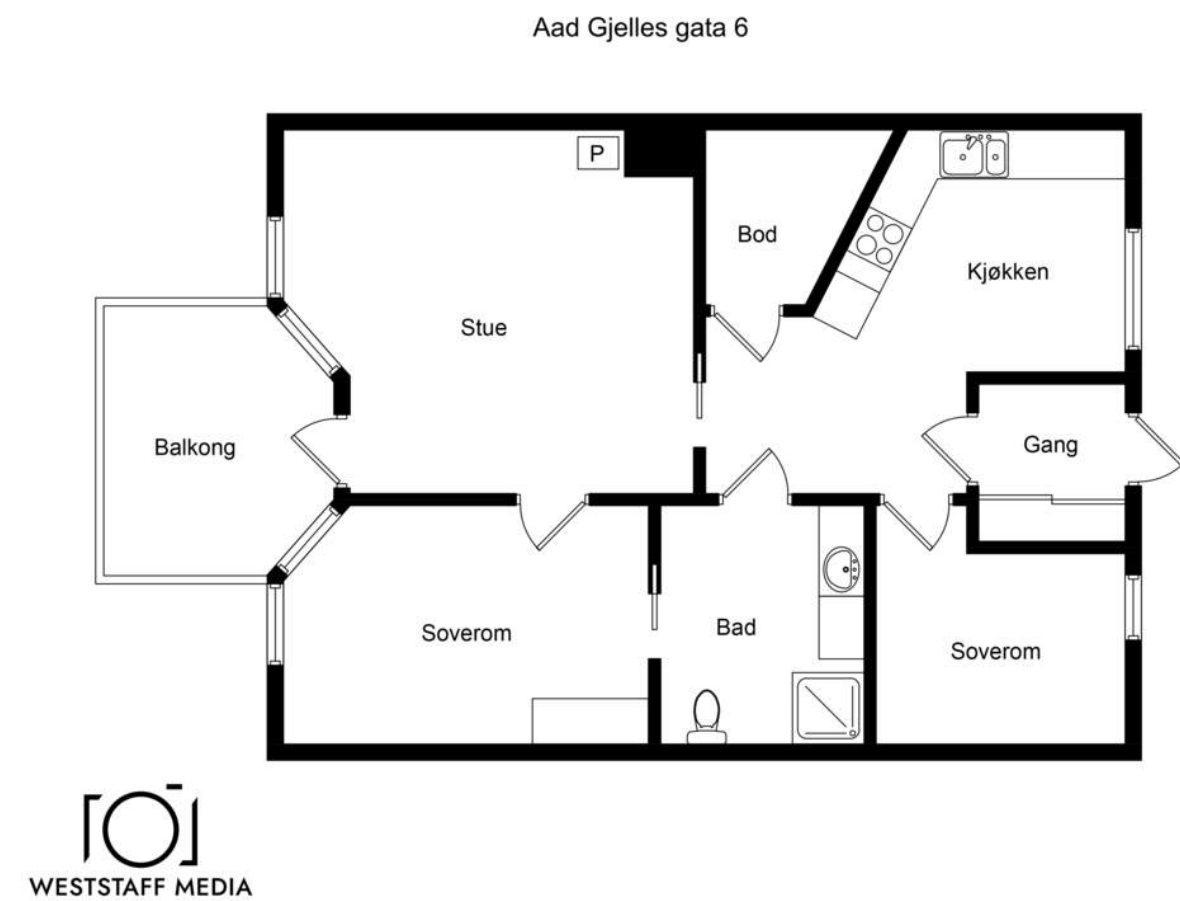
Badet er innredet med nedfelt servant med underskap, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. I tillegg har man lagringsplass i stort dobbeltskap.



BORETTSLAGET HAR
HYGGELIGE, SOSIALE
MØTEPLASSER



PLANTEGNING



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

3 840 m²

Beskrivelse av tomt

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

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Forkjøpsrett

Felleskostnader pr. mnd

7.983,-

Felleskostnader inkluderer

Lån nr: 13524251; IN lån 1 - Akonto renter kr. 417,32. Lån nr: 13524251; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 2 148,96. Tv/bredbånd kr. 614. Felleskostnader kr. 4 802,72, som dekker felles strøm, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, byggforsikring og drift. Styret har ingen planer om å øke felleskostnadene i 2026.

Vi gjør oppmerksom på at der mulig å betale ned fellesgjelden via IN-Ordningen (Individuell nedbetaling av fellesgjeld). Det vil redusere fellesutgiftene. Og fellesutgiftene vil da utgjøre ca. 2 250,- per mnd.
Andel fellesgjeld

122.285,- per mandag, 10. august 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

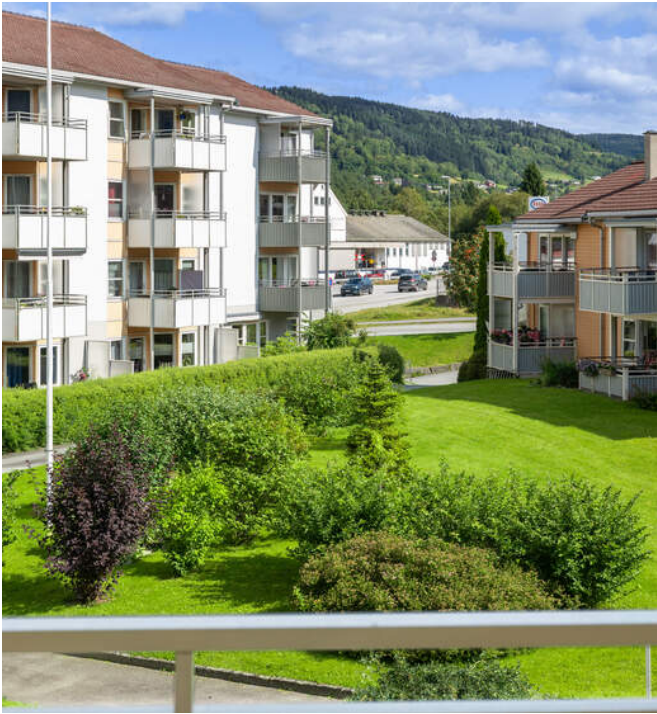
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 13524251
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,03%
Restsaldo: 2 290 439,29
Innfrielsesdato: 30.12.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja.

Andel fellesformue

26.748,- per mandag, 10. august 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 2 416 278
Driftsutgifter til sammen kr. 1 673 875
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 614 122
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. -14 738
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 18 451 547
Disponible midler utgjør kr. 622 126 pr. 31.12.25, en negativ endring på kr. -55 270 i 2025.
Årsregnskapet er satt opp etter forutsetning om forsatt drift og det er ikke noe som tilsier noe annet i fremtiden.
Borettslagets årsresultat på kr. 614 122 blir foreslått overført til annen egenkapital.



Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer6601592

Kjerneinformasjon

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

841.650,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.366.600,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter. Eiendomsskatt blir betalt via felleskostnader.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Strøm, internett og innboforsikring.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig

besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.
Boligene skal forbeholdes personer over 55 år.

Kommentar fellesgjeld

Bank: Husbanken
Lånenummer: 13524251
Restsaldo: 122 285,14
Kapitalkostnader: 2 057,93
IN-avtale: Ja.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest pr. 2/2-2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 2. februar 2011

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/192/212:
01.11.1999 - Dokumentnr: 1798 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:192 Bnr:44.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:
Id 12352019004
Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.10.2020
Delareal 3 708 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 131 m2
Arealbruk: Sentrumsformål, Nåværende

Reguleringsplaner:
Id 2018001
Delareal 19 m2
RPHensyn sonenavn Flomsone - 53,2 moh
Faresone: Flomfare

Id 12352018001
Navn Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumsplan
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.03.2021

Delareal 23 m2
RPHensyn sonenavn Vegstøy - Gul sone

Delareal 131 m2
Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn BKB23
Id 123598001
Navn: Vossevangen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Utgått/erstattet
Ikrafttredelse 28.08.2003
Delareal 3 708 m2
Formål: Boliger.

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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 500 000,00 (Prisantydning)

122 285,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 622 285,00 (Kontraktsum totalt)
122 285,00 (Andel av fellesgjeld)

3 622 285,00 (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))

3 623 375,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 632 275,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om

kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er

en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

Gunnlaug Henden, hjemmelshaver
v/fullmektig Magnhild Henden

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 54 334 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 770,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 290,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 250.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 3 700,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto (faktura direkte, kan variere). kr 6 500,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann kan variere). kr 15 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 770.

Totale kostnader kr. 90 020.

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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
20.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS

11 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Aad Gjelles gata 6

Aad Gjelles gata 6

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja

☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges 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?

2013. Om høsten.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Henden, Magnhild

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1

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

Veldig sentralt på Vossevangen. Tilpasset eldre beboere, heis, parkering i kjelleren, parkering utenfor huset, vaktmester, fellesrom for felles hygge med naboene.

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 13937639

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Magnhild Henden	2026-08-11

Identification

Magnhild Henden



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS

 VOSS kommune

 gnr. 192, bnr. 212

 Andelsnummer 203

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 05.08.2026

Rapportdato: 19.08.2026

Oppdragsnr.: 18970-2187

Eiendomsverdi ref nr: QL9744

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2187

Befaringsdato: 05.08.2026

Side: 3 av 17

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2187

Befaringsdato: 05.08.2026

Side: 4 av 17

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet (i blokk) - 3 roms leilighet
Leiligheta har opprinneleg hovudkonstruksjon.

Oppført i 1999. Alder bolig 27 år.

Bad (våtrom) ifrå 1999.
Rettspraksis tilseier at levetid våtrom er 15 år.

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

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

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG

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

INNVEDIG

Gulvet er med belegg.
På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Vegger er utført med malte plater, og himling har malte, glatte flater
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Noko retningsavvik og påreknast grunna alder.
Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er elementpipe og vedovn.
Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i

forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen
Innvendige dører er utført som finerdører.

VÅTROM
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom med nedfelt servant med underskap, toalett og dusjhjørne
Våtrommet er opprinnelig fra 1999, men veggflatene er senere fornyet med våtromsplater uten at det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Sluk, tettesjikt på gulv, røropplegg og øvrige konstruksjoner er fra byggeårets standard (1999).
Erfaringsbasert levetid for tettesjikt og sluk er overskredet (installert i 1999). Det er ikke dokumentert at tettesjiktet har tilfredsstillende funksjon, og konstruksjonen har nådd en alder hvor det erfaringsmessig oppstår lekkasjer.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Fliser mellom over og underskap
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger.
Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiller krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkasjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten (Villavent med avtrekk fra bad/kjøkken/bod)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast (rør -i-rør) og er besikktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Boligen har mekanisk ventilasjon (Villavent med avtrekk på bad/kjøkken/bod)
Vindu med luftespalte i overkarm og ventiler i vegg
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstillе dagens forskrifter.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

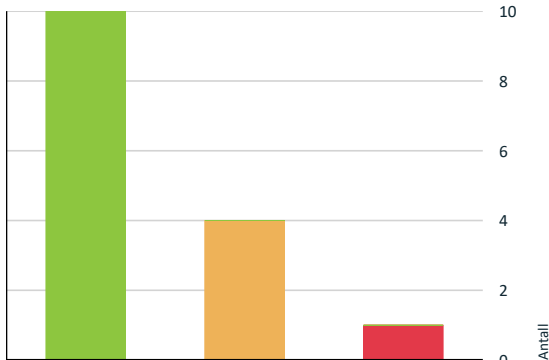
Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Våtrom > Etasje > Bad (6,4 kvm) > Generell [Gå til side](#)

2 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

1 Kjøkken > Etasje > Kjøkken (15,9 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1999

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Har vært nytta av eigar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

1 TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år. Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

1 TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en altan.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med belegg.

På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med malte plater, og himling har malte, glatte flater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong. Noko retningsavvik og påreknast grunna alder. Kommentar: Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

1 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn. Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feierseser

Oppdragsnr.: 18970-2187

Befaringsdato: 05.08.2026

Side: 7 av 17

Oppdragsnr.: 18970-2187

Befaringsdato: 05.08.2026

Side: 8 av 17

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD (6,4 KVM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom med nedfelt servant med underskap, toalett og dusjhjørne Våtrommet er opprinnelig fra 1999, men veggflatene er senere fornyet med våtromsplater uten at det foreligger dokumentasjon på utførelsen. Sluk, tettesjikt på gulv, røropplegg og øvrige konstruksjoner er fra byggeårets standard (1999). Erfaringsbasert levetid for tettesjikt og sluk er overskredet (installert i 1999). Det er ikke dokumentert at tettesjiktet har tilfredsstillende funksjon, og konstruksjonen har nådd en alder hvor det erfaringsmessig oppstår lekkasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD (6,4 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN (15,9 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Fliser mellom over og underskap Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger. Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiler krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkasjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

ETASJE > KJØKKEN (15,9 KVM)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2187

Befaringsdato: 05.08.2026

Side: 9 av 17

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten (Villavent med avtrekk frå bad/kjøkken/bod)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast (rør-i-rør) og er besikttiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkurser er ikke merket

Konsekvens/tiltak

- Merke rørkurser



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon (Villavent med avtrekk på bad/kjøkken/bod) Vindu med luftespalte i overkarm og ventiler i vegg Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstillere dagens forskrifter.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18970-2187

Befaringsdato: 05.08.2026

Side: 10 av 17

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Tilstandsrapport

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.

b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.

c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.

d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

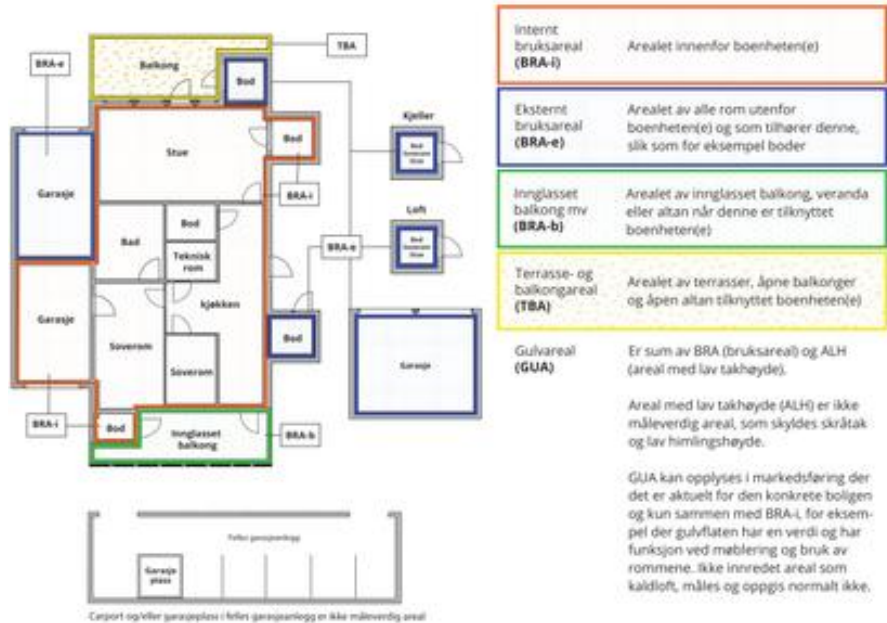
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73			73	7
SUM	73				7
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang (3,4 kvm), bad (6,4 kvm), soverom (12,3 kvm), soverom 2 (8,0 kvm), stue (20,1 kvm), kjøkken (15,9 kvm), bod (3,4 kvm)		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Bod disponert fellesareal er ikkje medrekna i arealoppstilling for leiligheita pga måleregler for fellesareal
Bod i kjeller med areal ca 6 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	192	212		0	3840.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aad Gjelles gata 6

Hjemmelshaver

Haugatun Burettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/HAUGATUN BURETTSLAG	979913702	H0203	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Henden Gunnlaug

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
203	26 74831.12.2025	139 40531.12.2025

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheita ligg i etablert boligområde med meget god utsikt og god solgang.
Gangavstand ca 200 m til sentrum av Voss.
Kort veg til skule, barnehage og butikkar i Voss sentrum
Eigedommen har lett tilkomst frå kommunal veg. Parkeringsplasser langs eigedommen i Aad Gjelles gate.
Asfaltert gangveg ved uteareal.
Felles hobbyrom i kjellar

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eigande tomt, felles for sameie

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6601592			
Kommentar				
Felles for burettslaget				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.08.2026		Gjennomgått		Nei

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS
Gnr 192 - Bnr 212
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Energiattest



Adresse Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS	
Dato for energimerking 19.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-335215
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 18915405
Gårdsnummer 192	Bruksnummer 212
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0203



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 1999	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 73,0 m²	Oppvarmet bruksareal 73,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 155,44 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 156,41 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 977 kWh
--	---



Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS

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



Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS

Tiltak
Brukertiltak
Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.
Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 7: Redusér innnetemperaturen Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Proaktiv Voss v/Even Lindseth
Vangsgata 16, 5700 VOSS
E-post: el@proaktiv.no

Deres ref.: 1140260138 . Vår ref.: 6166-1-203

Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Haugatun Borettslag
Organisasjonsnr: 979913702
Andelseier: Henden (bo), Gunnlaug
Medeier:
Leilighetsnummer: 203
Adresse: Aad Gjelles Gata 6, 5700 VOSS
Andelsnummer: 203
Gnr. 192
Bnr. 212

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6601592.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Melding om eierskifte sendes til forkjop@obos.no. Styret skal godkjenne ny andelseier. Send melding til haugatun@styrerrommet.no. Boligene skal forbeholdes personer som på grunn av alder (55 år). Garasjeplass følger ikke leiligheten. Ved eierskifte må garasjeplass sies opp separat. Administrasjonsgebyr ihht gjeldende prislister. Internett er ikke inkludert i kategorien kabel - tv. Internett er noe den enkelte andelseier må bestille og betale utenom. Lån HUS301: Borettslaget har IN avtale (Individuell nedbetaling av fellesgjeld). Kan foretas to ganger i året ved terminforfall 30/3 og 30/9. Andelseier må ta kontakt med Obos minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Det vil forekomme administrasjonsgebyr for hver innbetaling. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13524251
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,03%

Restsaldo	2 290 439,29
Innfrielsesdato:	30.12.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 983,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 13524251; IN lån 1 - Akonto renter	417,32	
Lån nr: 13524251; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 148,96	
TV/BREDBÅND	614,00	
Felleskostnader	4 802,72	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	549,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 120,-
Annen formue:	26 748,-
Gjeld:	139 405,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	13524251
Restsaldo:	122 285,14
Kapitalkostnader:	2 057,93
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 122 285,14,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tonje Aune Aksnes pr. e-post: tonje.aksnes@obos.no eller telefon: 55 94 27 29.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Per Konrad Tennebekk, e-post: haugatun@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brt § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

- 1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
- 2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om

salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat.

Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier.

Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)

(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)

Gebyr for å benytte forkjøpsrett
(dersom forkjøpsretten benyttes)

Kr 8406,-

Kjøper (som benytter forkjøp)

Eierskiftegebyr

Kr 6725,-

Selger

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.
(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

Kr 1500,-

Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir boret til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Haugatun burettslag
ANDELSEIGARANE I BURETTSLAGET

Innkalling til generalforsamling

Stad: Haugatun, gang 2 etasje torsdag 23. april 2026 kl. 16.00

DAGSORDEN:

1. Konstituering
2. Årsmelding frå styret for 2025
3. Regnskap for 2025 samt revisors beretning
4. Innkomne saker
 Ingen innkomne saker
5. Valg av styret
6. Godtgjerelse til styret
7. Valg av 1 delegat m/vararepr. til generalforsamlingen i OBOS
 boligbyggelag

Dersom du ikke har anledning til å møte, kan du la deg representere ved skriftlig fullmakt til ein annan person. Ingen kan være fullmektig for mer enn én - 1 - andelseier.

Voss 26 mars 2026
for styret i Haugatun BRL

Lilly Helland
styreleiar

(Krav til innhold i henhold til regnskapsloven § 3-3)

ÅRSBERETNING FOR 2025 – HAUGATUN BURETTSLAG

Haugatun burettslag står for finansiering og drift av laget sin eigendom, som består av 24 andeler som gjev andelseigarane eksklusiv bruksrett til eigen bolig i laget sin eigendom (burett).
I tillegg leiger burettslaget ut lokale til Voss Frivilligsentral
Haugatun Burettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979913702, og ligg i Voss herad med adresse Aad Gjelles gt. 6, 5700 Voss
Gardsnr. 192 og bruksnr. 212
Det vart omsett 1 leiligheit i burettslaget i 2025

STYRET HAR VORE SAMMENSETT SLIK:

Fram til årets ordinære generalforsamling har styret vore samansett slik:

Styreleiar:	Lilly Helland
Nestleiar:	Arnt Ove Rørgård
Styremedlem:	Øystein Opheim
Styremedlem:	Ragnhild Kristensen
Styremedlem:	Anne Berit Hirth
Varmedlemmer:	Ingunn Bystøl

ØKONOMI/REGNSKAP

Årsregnskapet er sett opp etter forutsetning om forsatt drift og det er ikkje noko tilhøve som tilseier noko anna i framtida.

Burettslaget har eit årsresultat på kr. 614 122 som me føreslår vert overført til anna eigenkapital.

Disponible midlar utgjer kr. 622 126 pr. 31.12.25

Det har vore ei negativ endring på kr. -55 270 i 2025

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS etter kontrakt.
Revisorgruppen Hordaland er burettslaget sin revisor og har gjennomført revisjon.

MØTEAKTIVITET

Det har vore halde 6 styremøter i perioden frå fjorårets ordinære generalforsamling.

LIKESTILLING

Styret har bestått av 2 menn og 3 kvinner.

TILSETTE

Burettslaget har *ingen* tilsette.

SAKER SOM STYRET HAR BEHANDLA

Styret har sidan generalforsamlinga i 2025 behandla 37 saker, som hovudsakeleg omhandler regnskap og budsjett, samt drift og vedlikehold av burettslaget.

Den største utgifta dette året, var resten av planlagt måling, langs Aad Gjellesgate og inn mot hagen. Skifta og kledning på gavlveggen over garasjeporten.

Kummen i vegen i tunet vart senka, deling av kostnadane med Bjørgatun.

Så forsett me å skifte ut lampar, set opp nye i staden for å kjøpa nye lysrøyr.

Voss Frivilligsentral har sagt opp leigeavtalen, dei har med burettslaget, frå 1. aug 2026, då dei skal flytte.

Det viser seg at pipene på taket treng ettersyn, det er det neste på planen, til våren.

For år 2026 er det då pipene og resten av utskiftinga av lampar som er planlagt.

Elles er alle serviceavtalar fylgt opp, det vere seg garasjen, heisen, dører og brannvarslinga.

SOSIALE MILJØTILTAK/AKTIVITETER

Me har halde fram med kaffimøta på gangen, me har og har hatt jolegløgg .

Sommarfest med grilling i år og, samt rekefest og pizzakveld, veldigt kjekt

Sosial samlingsstund på gangen, kvar onsdag med kaffistund og strikking, for dei som vil det.

VEDLIKEHOLD

Utskifting av lampar, og vedlikehald av pipene.

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i Tryg Forsikringen med polisenummer 3571374, den omfatter **ikkje** innbo og løsøre for bebruarane.

MILJØ/Helse, miljø og sikkerhet

Burettslaget si virksomheit påverkar ikkje det ytre miljø i vesentlig grad utover det som er normalt for eit burettslag. Burettslaget har rutiner for oppfølging av HMS.

Dei pålagde kontrollane er gjennomført slik som HMS/internkontrollen krev.

Voss 26/3-2026 Styret i Haugatun burettslag

Lillp Karin Helland Ragnhild Hirsten Lyette Gjerum
Styreleiar Styremedlem Styremedlem

Arnt Ole Rørgård Ann-Berit Flo
Styremedlem Styremedlem

HAUGATUN BURETTSLAG			
ORG.NR. 979913702, KLIENTNR. 6166			
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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		677 397	543 406
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		614 122	1 165 375
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-668 737	-463 152
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-567 585
Innsk. øremerk. bankkto		-655	-647
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-55 270	133 991
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		622 126	677 397
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		670 121	805 398
Kortsiktig gjeld		-47 994	-128 001
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		622 126	677 397

HAUGATUN BURETTSLAG					
ORG.NR. 979913702, KLIENTNR. 6166					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	738 142	0	0	620 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 677 936	2 362 443	2 489 000	1 729 000
Garasjer	8	200	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 416 278	2 362 443	2 489 000	2 349 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-37 152	-38 839	-36 000	-36 000
Styrehonorar	4	-68 000	-64 000	-64 000	-68 000
Revisjonshonorar	5	-6 925	-6 604	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-41 855	-40 245	-43 000	-44 935
Konsulenthonorar		-3 060	-7 558	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-321 190	-441 686	-456 000	-361 000
Forsikringer		-114 767	-81 612	-98 000	-126 000
Kommunale avgifter	7	-492 514	-387 685	-429 000	-534 480
Energi/fyring	9	-35 947	-40 517	-39 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 547	-172 754	-182 140	-175 000
Andre driftskostnader	10	-374 918	-318 435	-342 000	-312 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 673 875	-1 599 934	-1 701 140	-1 709 625
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:					
Innbetalt andel fellesgjeld		0	567 585	0	0
DRIFTSRESULTAT		742 403	1 330 094	787 860	639 375
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 407	16 347	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-141 689	-181 066	-161 000	-116 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-128 282	-164 719	-159 000	-114 000
ÅRSRESULTAT		614 122	1 165 375	628 860	525 375
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		614 122	1 165 375		

HAUGATUN BURETTSLAG			
ORG.NR. 979913702, KLIENTNR. 6166			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 607 023	28 607 023
Tomt		2 203 116	2 203 116
Øremerkede bankinnskudd		31 016	22 801
SUM ANLEGGSMIDLER		30 841 155	30 832 940
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 785	4 635
Andre kortsiktige fordringer		0	262
Driftskonto OBOS-banken		395 757	468 786
Driftskonto OBOS-banken II		6 928	4 948
Skattetrekkskonto OBOS-banken		856	970
Innestående i andre banker		261 795	325 798
SUM OMLØPSMIDLER		670 121	805 398
SUM EIENDELER		31 511 276	31 638 338
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Annen egenkapital	14	18 449 147	17 835 025
SUM EGENKAPITAL		18 451 547	17 837 425
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 764 479	3 433 216
Borettsinnskudd	16	10 217 856	10 217 856
Annen langsiktig gjeld		29 400	21 840
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 011 735	13 672 912
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 924	74 296
Skyldige offentlige avgifter	17	1 854	1 964
Påløpte renter		0	39 572
Garasjeregnskap		0	3 900
Annen kortsiktig gjeld	18	14 216	8 269
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 994	128 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 511 276	31 638 338
.			
Pantstillelse	19	26 150 000	26 150 000
Garantiansvar		0	0
Voss, 28.03.2026			
Styret i Haugatun Burettslag			
Lilly Karin Helland /s/	Øystein Opheim /s/	Anne Berit Hirth /s/	
Arnt Ove Rørgård /s/	Ragnhild Bertina Kristensen /s/		

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-fallet 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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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	1 353 180
Forretningslokale	138 600
Garasje	53 800
TV/BREDBÅND	176 472
Lån	72 279
Korregering IN	-116 395
Kapitalkostnader IN I	622 147
Reg.kapitalkostnader IN I	115 995
Fratrekk kapitalkostnader	-738 142
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 677 936

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 861
Påløpte feriepenger	-3 269
Arbeidsgiveravgift	-13 001
Refusjon sykepenger	1 980
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 152

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-68 000
SUM STYREHONORAR	-68 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 800

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 925
SUM REVISJONSHONORAR	-6 925

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-224 799
Drift/vedlikehold elektro	-1 409
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 833
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 627
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 832
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 163
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 977
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 550
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-321 190

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-113 141
Vann- og avløpsgebyr	-276 058
Renovasjonsgebyr	-103 315
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-492 514

NOTE 8

GARASJER

Leieinntekter	200
SUM GARASJER	200

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-35 947
SUM ENERGI / FYRING	-35 947

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-22 849
Diverse utstyr	-330
Annet driftsmateriale	-10 923
Lyspærer og sikringer	-2 722
Vaktmestertjenester	-284 870
Snørydding	-8 900
Andre driftskostnader	-16 940
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 800
Andre kontorkostnader	-5 512
Telefon, annet	-894
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-3 246
Øreavrunding	-4
Velferdskostnader	-11 130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-374 918

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	975
Renter av sparekonto i OBOS-banken	655
Renter bank	11 777
SUM FINANSINNTEKTER	13 407

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-139 022
Pantegjeldsrenter	-2 638
Renter på leverandørgjeld	-28
SUM FINANSKOSTNADER	-141 689

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	28 607 023
SUM BYGNINGER	28 607 023

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

NOTE 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	18 181 177
Egenkapital fra IN tidligere år	1 276 028
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-1 008 058
SUM ANNEN EGENKAPITAL	18 449 147

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 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,28 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2000	-14 440 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 800 373
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	599 120
Nedbetalt tidligere, IN	1 276 028
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 764 479

Handelsbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,89 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2000	-2 250 000
Nedbetalt tidligere	2 180 383
Nedbetalt i år	69 617
	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 764 479
-----------------------------	------------

NOTE 16

BORETT SINNSKUDD

Borettsinnskudd	-10 217 856
SUM BORETT SINNSKUDD	-10 217 856

NOTE 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-856
Skyldig arbeidsgiveravgift	-998
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 854

NOTE 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-3 269
Midlertidig deposita	-10 800
Gjeld til ansatte og eiere	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 216

NOTE 19

PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	10 217 856
Pantelån	2 764 479
Beregnete IN forpliktelser	267 970
TOTALT	13 250 305

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 607 023
Tomt	2 203 116
TOTALT	30 810 139

Til generalforsamlingen i Haugatun Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugatun Burettslag som viser et overskudd på kr 614.122. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 Årsrapport og 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.

OPPLYSNINGER OM



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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte
revisorer

6166 Årsregnskap 2025.pdf

Vedlegg 2

15 av 19

6166 Årsregnskap 2025.pdf

Vedlegg 2

16 av 19

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 avviklet.

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, 30. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

S 6166 Haugatun burettslag

GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLL

År 2026 den 23. april, kl. 16:00 vart ordinær generalforsamling halden i Haugatun BL.

TIL STADES:

Frå styret:

Lilly Helland, Ragnhild Kristensen, Arvid Opheim, Anne Beril Hild
(Ingunn Bystøl), samt Ole Røygård

Totalt møtte 14 andelseigarar.

Det vart godkjent 0 fullmakter

Merknader til innkallingen: sein innkalling

Den oppsette dagsorden vart: ikk sett - godtaka

TIL BEHANDLING FØRELÅG:

1. KONSTITUERING

a) Møteleiar: Lilly Helland

b) Som sekretær vart valgt: Anne Beril Hild

c) Til å undertegne protokollen saman med møteleiar vart valgt:

d) Ingunn Bystøl

e) Som teljekorps vart valgt: —

2. ÅRSBERETNINGA FRÅ STYRET FOR 2025

VEDTAK: Godtatt

3. REGNSKAP FOR 2025 SAMT REVISORS BERETNING

VEDTAK: Godtatt

2. INNKOMNE SAKER: 0 saker

5. VALG AV STYRE

	Valgt for antall år
Styreleiar: <u>Per Konrad Tennbakk</u>	<u>2 år</u>
Styremedlem: <u>Harald Skørve</u>	<u>2 år</u>
Vara Mann: <u>Jørgunn Bystøl</u>	<u>1 år</u>

Styret består etter dette av:

Styreleiar: Per Konrad Tennbakk

Styremedlemmer: Harald Skørve

Ragnhild Kristensen

Arnt Ole Rørgård

Inn Børud

Varamedlemmer: Jørgunn Bystøl

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

VEDTAK:

Styreleiar: 28 000

Nestleiar: 12 000

Styremedlem: 6 000

Skriver: 12 000

Varamedlem: 2 000

Vedtak: Godkjent

7. VALG AV DELEGATER MED VARAREPRESENTANT TIL

GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Per Konrad Tennbakk, vara: Harald Skørve

Generalforsamlinga vart avslutta kl 1645

Lilly Helland
Møteleiar

Jørgunn Bystøl
Protokollunderskrivar

Vedtekter

for Haugatun Burettslag org. nr 979913702

tilknytta OBOS BBL

vedteken på konstituerande generalforsamling den 28.04.1998,

sist endra den 25 april 2024

Endringa vert gjeven verknad fra same dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

1. Innleiande bestemmelser

1-1 føremål

Haugatun Burettslag er eit samvirkeforetak som har til føremål å gje andelseigarane bruksrett til eigen bolig i lagets eigendom (burett) og å drive virksomheita som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknyttingsforhold

- 1. Burettslaget ligge i Voss herad og har forretningskontor i Bergen.
- 2. Burettslaget er tilknytt OBOS BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseigarar

2- 1 Andeler og andelseigarar

- (1) Andelane skal vere på kr 100.
 - (2) Berre andelseigarar i boligbygglaget og berre fysiske personar (enkelpersonar) kan vera andelseigarar i burettslaget. Ingen fysiske personar kan eige meir enn ein andel.
 - (3) Uansett kan staten, ein fylkeskommune eller en kommune til saman eige inntil ti prosent av andelane i burettslaget i samsvar med burettslagsloven § 4-2
- Det samme gjeld selskap som har til føremål å skaffa boligar og som blir leia og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til føremål å skaffe boligar og som

er opprettet av staten, ein fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffa boligar til vanskelegstilte.

(4) Andelseigarane skal få utlevert eitt eksemplar av burettslagets sine vedtekter, samt fastsette ordensregler for eigendomen.

(5) Burettslaget er eit burettslag med minimum aldersgrense 55 år.

(6) Garasje plass skal forbeholdast andelseigar med bil, så lenge det er plass.

2-2 Sameige i andel

- (1) Berre personer som bur eller skal bu i boligen kan verta sameigarar i andelen.
- (2) Dersom fleire eig ein andel saman, skal det reknast som bruksoverlating dersom ein eller fleire av sameigarane ikkje bur i boligen jf. vedtektene punkt 4-2.

2-3 Overføring av andelen og godkjenning av ny andelseigar

- (1) Ein andelseigar har rett til å overdra sin andel, men ervervaren må godkjennast av burettslaget for at ervervet skal verta gyldig overfor burettslaget.
- (2) Burettslaget kan nekte godkjenning når det er sakleg grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil væra i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nektar burettslaget å godkjenna ervervaren som andelseigar, må melding om dette koma fram til ervervaren seinest 20 dagar etter søknaden om godkjenning kom fram til burettslaget.

I motsett fall skal godkjenning regnas som gitt.

- (4) Ervervaren har ikkje rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at ervervaren har rett til å erverva andelen.
- (5) Den forrige andelseigaren er solidarisk ansvarleg med ein eller fleire nye ervervarar for betaling av felleskostnader til ny andelseigar er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ein ny andelseigar har rett til å erverva andelen

(3) Forkjøpsrett

3-1 Hovudregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikkje gjerast gjeldane når andelen vert overdregen til ektefelle, til andelseigaren eller ektefelles slektningar i rett opp- eller nedstigande linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til samme husstand som den tidlegare eigaren. Forkjøpsretten kan heller ikkje gjerast gjeldande når andel overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når eitt husstandsmedlem overtek andelen etter bestemmelse i husstandsfellesskapsloven §3

(3) Styret i burettslaget skal sørge for at dei som er nemnt i fyrste ledd får anledning til å gjere forkjøpsretten gjeldande og på deira vegne gjere retten gjeldane innan fristen nemnt i vedtektene punkt 3-2, jf. Borettslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Fristar for å gjere forkjøpsretten gjeldane

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

3-3 Nærmare om forkjøpsretten

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

(2) Dersom ingen andelseigarar i burettslaget melder seg, utpeikar boligbyggelaget kven av andelseigarane i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Jfr. For øvrige punkt 2-1(4) og 2-3 (1)

(3) Andelseigar som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til ny andelseigar.

Dette gjeld sjølv om andelen tilhøyrer fleire.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjerast i ei avis som er vanleg lest på staden, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på anna egna måte.

4. Burett og bruksoverlating

4-1 Buretten

(1) Kvar andel gjev einerett til å bruka ein bolig i burettslaget og rett til å nytta fellesarealer til det dei er berekna eller vanligt brukt til, og til anna som er i samsvar med tida og forholda.

(2) Andelseigaren kan ikkje benytta boligen til anna enn boligføremål uten styret sitt samtykke.

(3) Andelseigar skal behandle boligen, andre rom og anna areal med tilbørleg aktsomheit. Bruken av boligen og fellesareala må ikkje på ein urimelg eller unødvendig måte vera til skade eller ulempe for andre andelseigarar.

(4) Ein andelseigar kan med styret si godkjenning gjennomføre tiltak på eigedommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hjå ein brukar av boligen. Godkjenning kan ikkje nektast uten sakleg grunn.

(5) Styret kan fastsetja vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan styret samtykka i at brukaren av boligen held dyr dersom gode grunnar tilseier det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for andre brukarar av eigedomen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseigaren overlate bruken av heile boligen til andre dersom:

- andelseigaren sjølv eller andeleigarens ektefelle eller slektning rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektefelle, har budd i boligen i minst eitt av dei to siste åra. Andelseigaren kan i slike tilfelle overlata bruken av heile boligen for opptil tre år.

- andelseigaren er ein juridisk person

- andelseigaren skal vera midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtenest

sjukdom eller andre tungtvegande grunnar.

- eitt medlem av brukarhustanden er andelseigars ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektefelle.

- det gjeld bruksrett til nokon som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gjev sakeleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne ha vorte andelseigar. Har laget ikkje sendt svar på skrifteleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden har kome fram til laget, skal brukaren reknast som godkjent.

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

Andelseigar kan overlata bruken av boligen til andre i opptil 30 døger i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikkje andelseigar si plikt overfor burettslaget.

5 Vedlikehald

5-1 Andelseigars vedlikehaldsplikt

(1) Den enkelte andelseigar skal halda boligen, og andre rom og anna areal som høyrer boligen til, i forsvarleg stand og vedlikehalde slik som vindauger, ledningar med tilbehør, varmekablar, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvatnsberedarar og vask, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukast og vedlikehaldast slik at lekkasjar unngås.

(2) Vedlikehaldet omfattar og nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som leidningar med tilbehør, varmekablar, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedar og vaskar, apparat, tapet, golvbelegg, vegg, golv, og himlingsplater, skilleveggar, listverk, skåp, benkar og innvendige dører og karmar.

(3) Andelseigar har og ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og frå eigen vannlås/sluk og fram til burettslaget felles-/hovedledning. Andelseigar skal og rense eventuelle sluk på verandaer, balkongar og lignande.

(4) Andelseigar skal og halde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan burettslaget for eiga rekning utføre sanering av skadedyr og insekter utan at andelseigar kan nekte borettslaget adgang til boligen.

(5) Oppdagar andelseigaren skade i boligen som burettslaget er ansvarleg for å utbetra, pliktar andelseigaren straks å sende melding til burettslaget.

(6) Burettslaget og andre andelseigarar kan kreve erstatning for tap som fylgjer av at andelseigaren ikkje oppfylgjer pliktene sine, jf. Borettslagsloven §§5-13 og 5-15.

5-2 Burettslaget sine vedlikehaldsplikter

(1) Burettslaget skal halda bygningar og eigedomen for øvrig i forsvarleg stand så langt plikten ikkje ligg til andelseigarane. Skade på bolig eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbedre dersom skaden fylgjer av mislighald frå ein annan andelseigar.

(2) Røyr, sikringsskåp, leidningar, kanalar, og andre felles installasjonar som går gjennom boligen, skal burettslaget halda ved like. Burettslaget har rett til å føra nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Burettslaget sin vedlikehaldsplikt omfattar og utskifting av vindaugar, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdør til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar, samt sluk, røyr eller leidning som er bygt inn i bærande konstruksjonar med unntak av varmekablar.

(4) Andeseigar skal gje adgang til boligen slik at burettslaget kan utføra sin vedlikehaldsplikt, herunder ettersyn, reparasjonar eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseigar eller annan brukar av boligen.

(5) Andelseigar kan kreve erstatning for tap som fylgjer av at burettslaget ikkje oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagsloven § 5-18.

6. Pålegg om salg og fråvikelse

6-1 Misleghald

Andelseigaren sine brot på sine forpliktingar overfor burettslaget utgjer misleghald. Som misleghald reknast blant anna manglande betaling av felleskostnader, forsømt vedlikehaldsplikt, ulovleg bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreglane

6-2 Pålegg om salg

(1) Dersom ein andelseigar til tross for advarsel vesentleg mislegheld sine plikter, kan

burettslaget pålegga vedkommande å selja andelen, jf. Borettslagsloven §5-2 første ledd.

Advarsel skal vera skriftleg og opplyse om at vesentleg misleghald gjev laget rett til å kreva at andel vert seld.

6-3 Fråvikelse

Medfører andelseigarens eller brukarens oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedomen, eller er andelseigarens eller brukarens oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for eigendomens øvrige andelseigarar eller brukarar, kan styret kreva fråvikelse frå boligen etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerheit

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadane skal betalast kvar månad. Burettslaget kan endre felleskostnadane med ein månad skriftleg varsel.

(2) For felleskostnadar som ikkje vert betalt ved forfall, svarar andelseigaren den til kvar tid gjeldande forsinkelsesrenter etter lov av 17. Desember 1976 nr. 100

7-2 Burettslaget pantesikkerheit

For krav på dekning av felleskostnadane og andre krav frå lagsforhaldet har laget panterett i andelen framfor alle andre heftelser. Pantekravet er begrensa til ein sum som svarar til to gonger folketrygdas grunnbeløp på tidspunktet då tvangsdekninga beslutta gjennomført.

8. Styret og deira vedtak

8-1 Styret

(1) Burettslaget skal ha eitt styre som skal bestå av ein styreleiar og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstida for styreleiar og dei andre medlemmene er to år. Varamedlem vert valgt for eitt år. Styremedlem og varamedlem kan gjenveljast.

(3) Styret skal veljast av generalforsamlinga. Generalforsamlinga veljer styreleiar ved særskilt valg. Styret vel nestleiar blandt sine medlemmer.

(4) Eitt styremedlem kan oppnemnast av boligbyggelaget dersom burettslaget krev det.

8-2 Styret sine oppgåver

(1) Styreleiar skal leia virksomheita i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlinga sine vedtak. Styret kan ta alle bestemmelsar som ikkje i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleiar skal sørge for at styret held møter så ofte som det trengs. Eitt styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret vert kalla saman.

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

8-3 Styret sine vedtak

(1) Styret er vedtaksføre når meir enn halvparten av alle styremedlemmer er til stades. Vedtak kan fattast med meir enn halvparten av dei avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjer møteleiar si stemme utslaget. Dei som stemmer for eitt vedtak som innebærer endring, må likevel utgjere minst ein tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikkje uten at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtall, fattar vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningen eller tomta som etter forholda i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald.
- 2. å auke talet på andelar eller knyta andelar til boligane som tidlegare har vore benytta til utleie, jf. Borettsloven §3-2 andre ledd.
- 3. salg eller kjøp av fast eigedom,
- 4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet føre innskota,
- 5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning
- 6. andre tiltak som går ut over forvaltninga, når tiltak fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosen av dei årlege felleskostnadane.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leiar (nestleiar) og eitt styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegnar dets namn.

9. Generalforsamlinga

9-1 Myndigheit

Den øverste myndigheita i burettslaget vert utøva av generalforsamlinga.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsla andelseigarane om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ein ynskjer handsama.

(2) Generalforsamlinga skal innkallast skriftleg av styret med eitt varsel som skal vera minst åtte og høgst tjue dagar. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kallast inn med kortare varsel som likevel skal vera på minst tre dagar. I begge tilfeller skal det gjevast skriftleg melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast vera bestemt angitt. Skal eitt forslag som etter burettslagsloven eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedeler fleirtal kunne behandlast, må hovedinnhaldet vera angitt i innkallinga. Saker som ein andelseigar ynskjer å få behandla på ordinær generalforsamling skal det nevnes i innkallinga når styret har motteke krav om dette etter vedtektenes punkt 9-3 (1)

9-4 Saker som skal behandlast på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning frå styret
- Godkjenning av årsrekneskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetjing av godtgjering til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallinga.

9-5 Møteleiing og protokoll

Generalforsamlinga skal leiast av styreleiar med mindre generalforsamlinga vel ein annan møteleiar. Møteleiaren skal sørge for at det vert ført protokoll frå generalforsamlinga.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Kvar andelseigar her ei stemme på generalforsamlinga. Kvar andelseigar kan møte ved fullmektig på generalforsamlinga, men ingen kan vera fullmektig for meir enn ein andelseigar. For ein andel med fleire eigarar kan berre ei stemme verta avgitt.

9-7 Vedtak på generalforsamlinga

(1) Foruten saker som er nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikkje generalforsamlinga fatta vedtak i andre saker enn dei som er bestemt angitt i innkallinga.

(2) Med dei unntak som fylgjer av borettslagsloven eller vedtektene her, fattast alle beslutningar av generalforsamlinga med meir enn halvparten av dei avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlinga på førehand fastsetja at den som får flest stemmer skal reknast som valgt.

(3) Stemmelikheit vert avgjort med loddtrekning.

10. Inhabilitet, tausheitsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet

(1) Eitt styremedlem må ikkje delta i styrebehandling eller avgjerer av noko spørsmål der medlemmet sjølv eller nærståande har ein framståande personleg eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i ei avstemming på generalforsamlinga om avtale med seg sjølv eller nærståande i forhold til laget. Det samme gjeld avstemming om pålegg om salg eller krav om fråvikelse etter borettsløven §§5-22 og 5-23.

10-2 Tausheitsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i eitt burettslag har plikt til å bevare tausheit overfor uvedkommande om det dei i forbindelse med virksomheita i laget for vita om nokon personlege forhold. Dette gjeld ikkje dersom ingen berettiget tilseier tausheit.

10-3 Mindretallvern

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

11. Vedtektsendringar og forholdet til burettslovene

11-1 Vedtektsendringar

(1) Endringar i burettslaget sine vedtekter kan berre bestemmast av generalforsamlinga med minst to tredjedeler av dei avgitte stemmer.

(2) Fylgjande endringar av vedtektene kan ikkje skje utan samtykke frå boligbyggelaget,

jf. § 7-12:

- villkår for å være andelseigar i burettslag
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i burettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringar

11-2 Forhold til borettslovene

For så vidt ikke anna følger av vedtektene gjeld reglane i lov om borettslag av 06.06.2003

nr.39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLAR
FOR
HAUGATUN BURETTSLAG

Husordensreglane inneheld retningslinjer om bruken av bustaden og fellesareala – og har til mål å fremje miljø og trivsel i burettslaget.

ALMINNELEGE ORDENSREGLAR

NATTERO Etter klokka 23.00 skal det vera ro på eigendomen.

BORING / HAMRING Boring og hamring kan berre skje i tida frå kl 08.00 til 20.00, men ikkje på sun- og helgedagar.

LÅSING Gatedørene skal vera låste, og uvedkomande må ikkje sleppast inn.

PRIVAT REINHALD Teppe, matter, ryer og liknande må ikkje bankast eller ristast gjennom vindauga eller frå verandaen.

BOSS Alt boss og avfall skal leggjast i dei rette behaldarane i bossrommet. Søppelet må pakkast godt inn. Kartongar skal delast opp, eller trykkast saman før dei vert lagde i behaldaren. For glas, metall og blomsteravfall står behaldarane i garasjen.

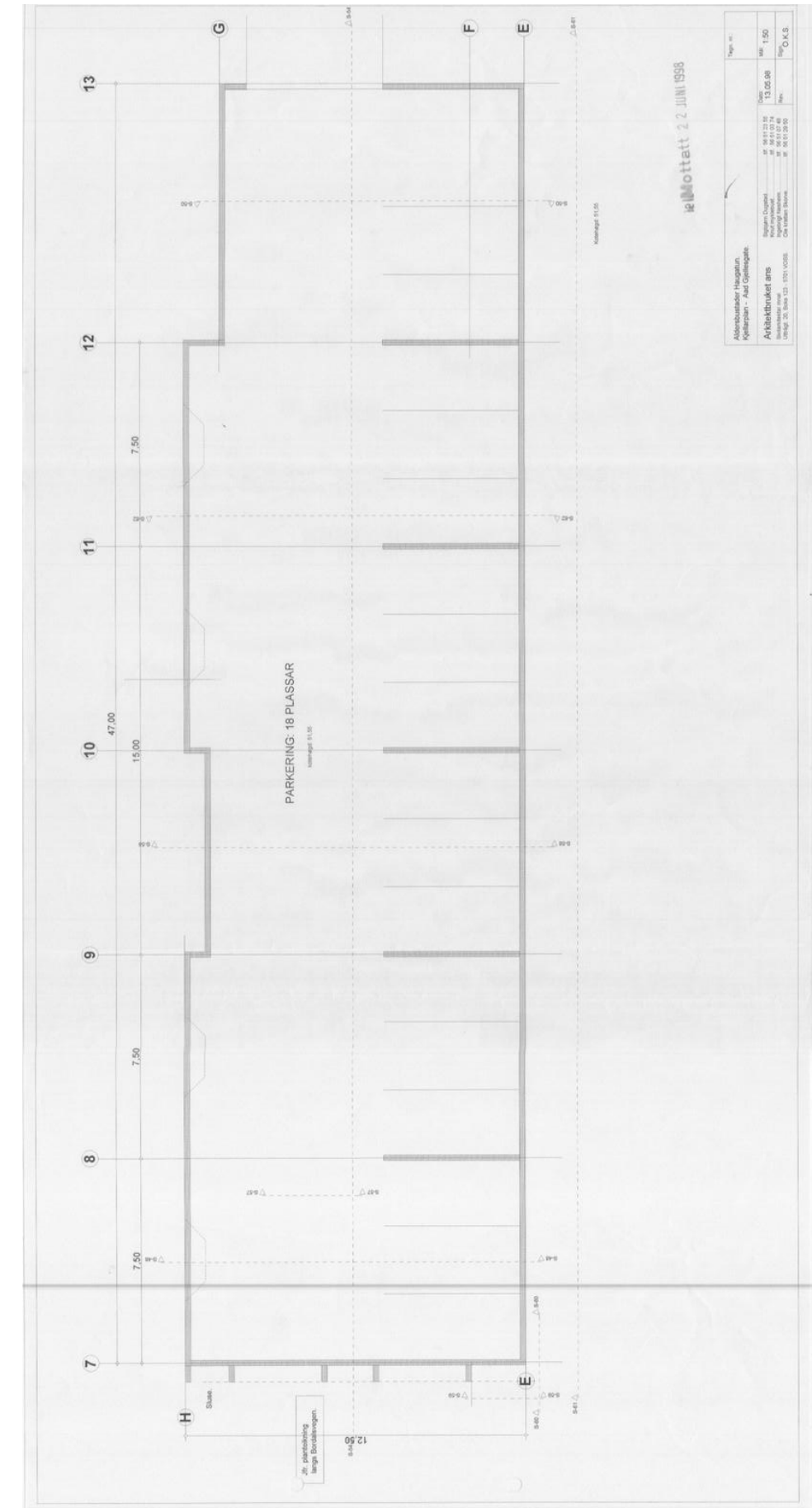
PARKERING/ Parkering skal skje på oppmerka plass, på parkeringsplassen.

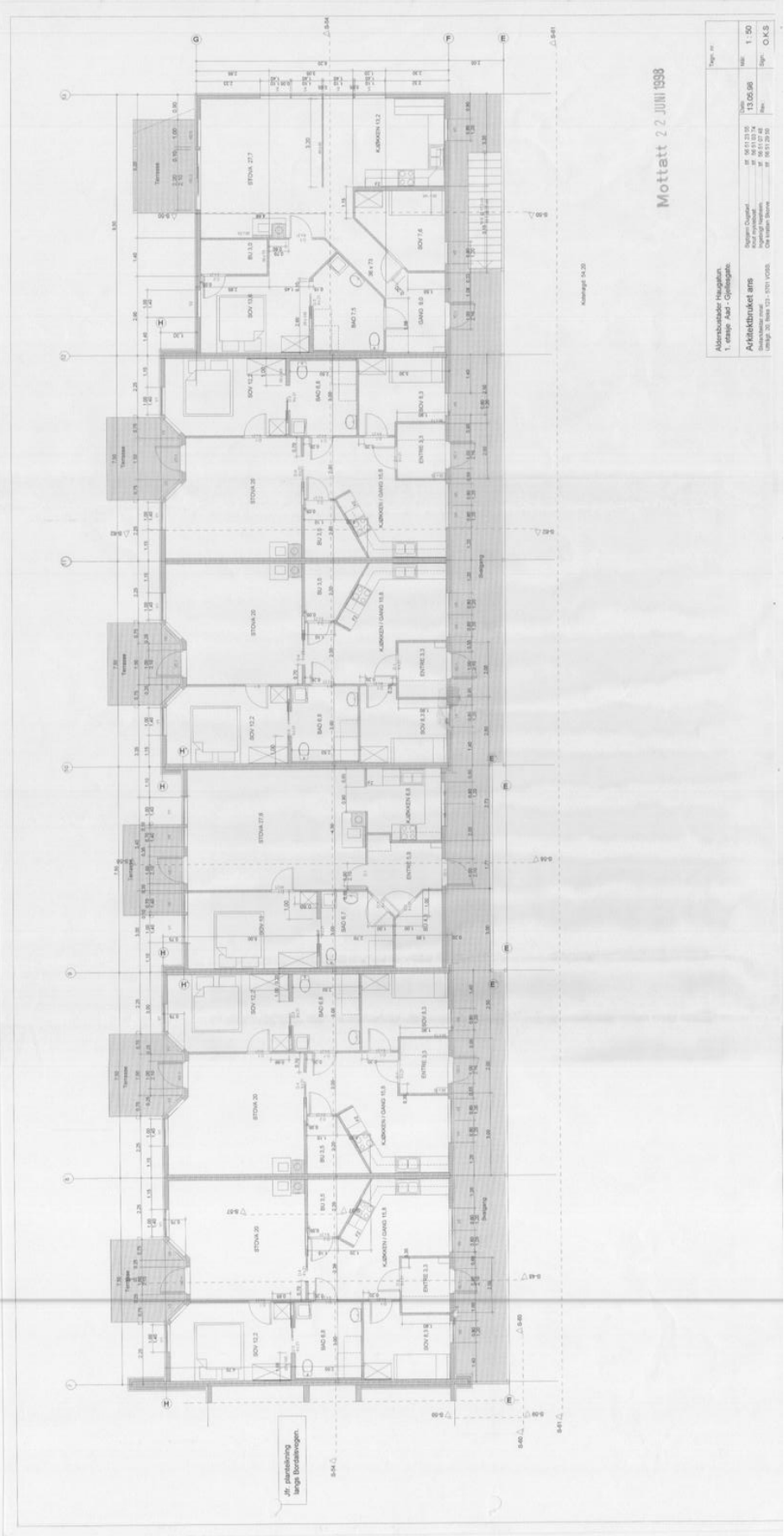
INNKØYRING Køyring fram til dør, berre dersom det er naudsynt, med leveransar av varer og liknande.

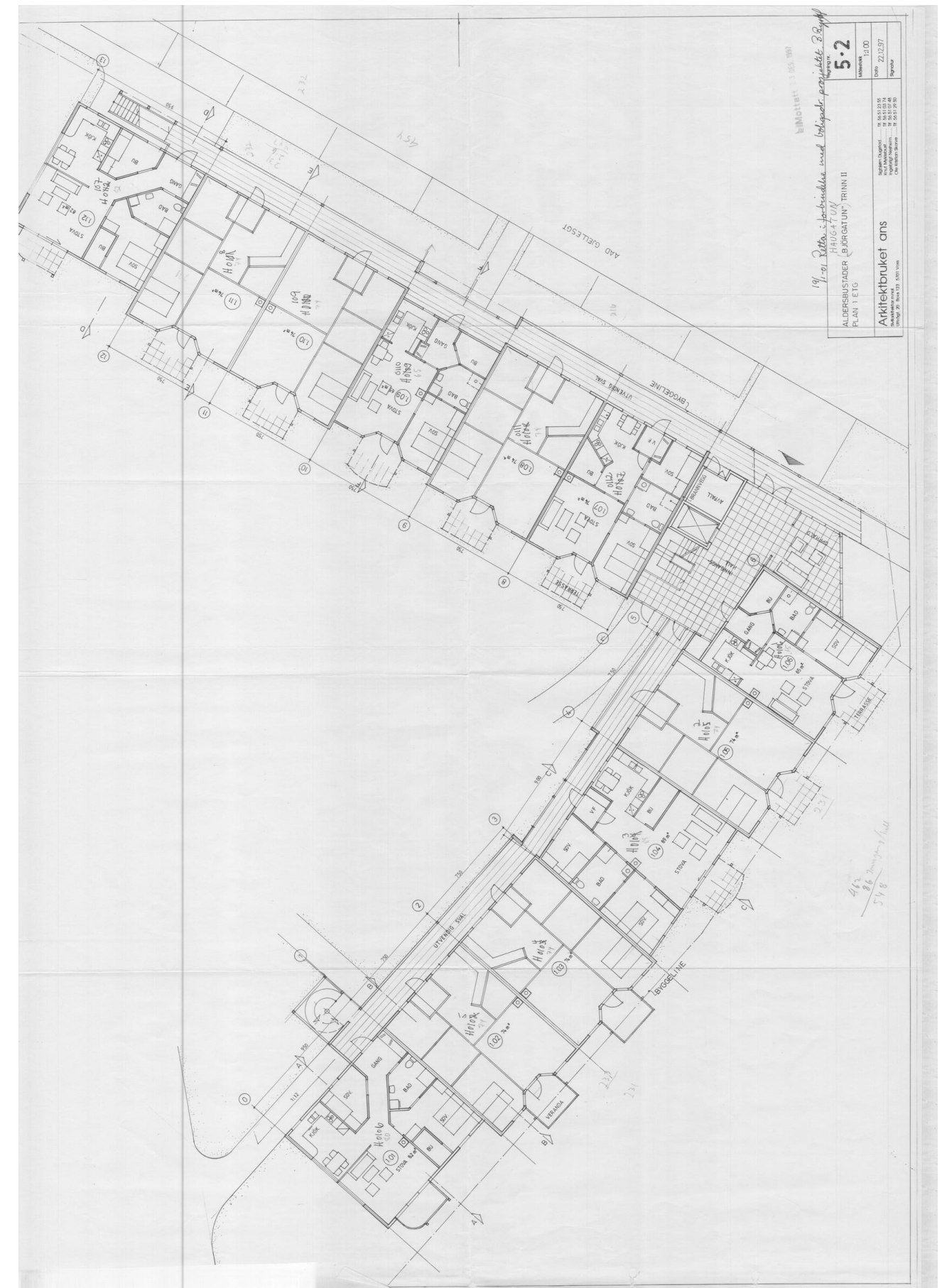
HUSDYRHALD Husdyr kan haldast etter avtale.

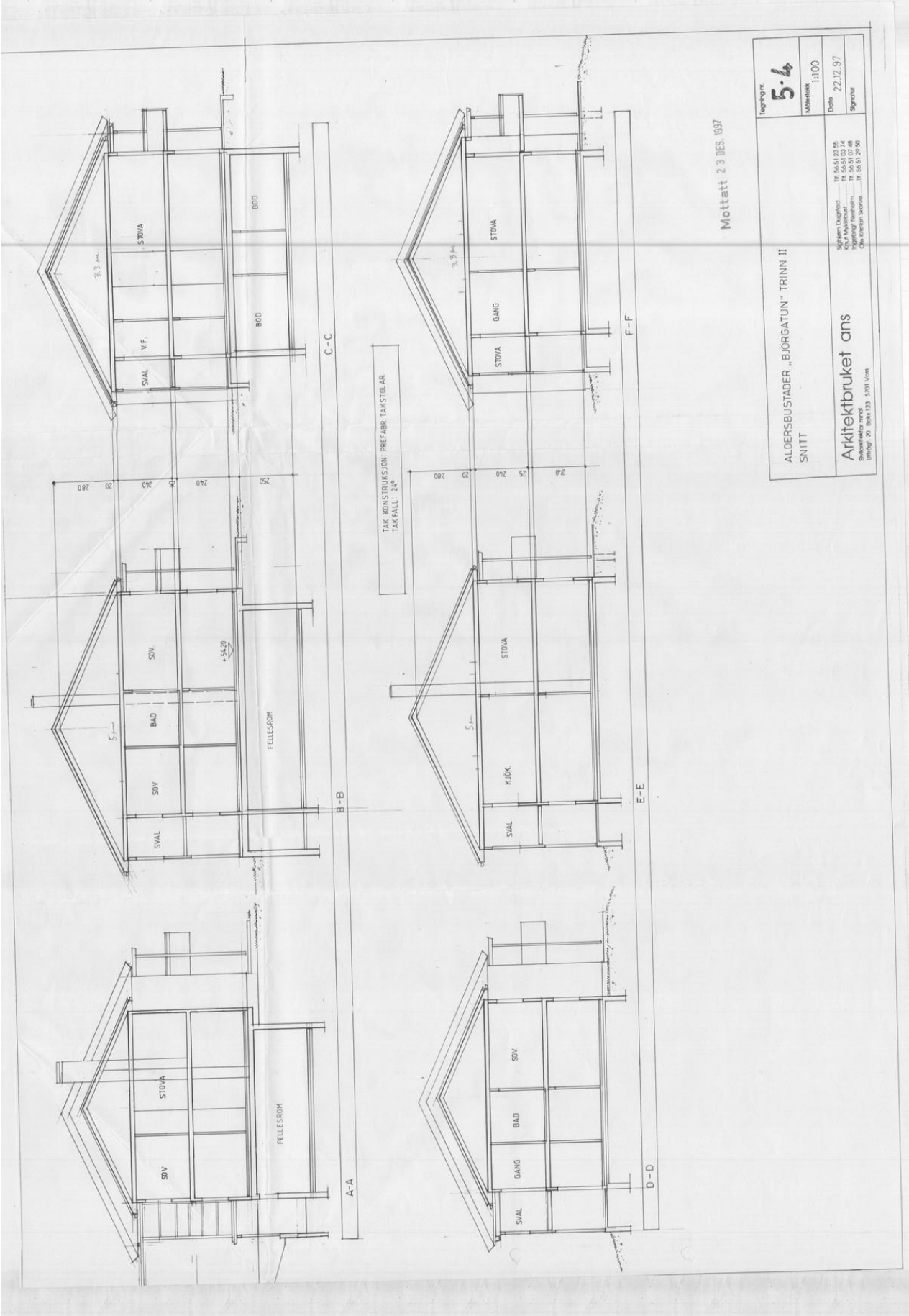
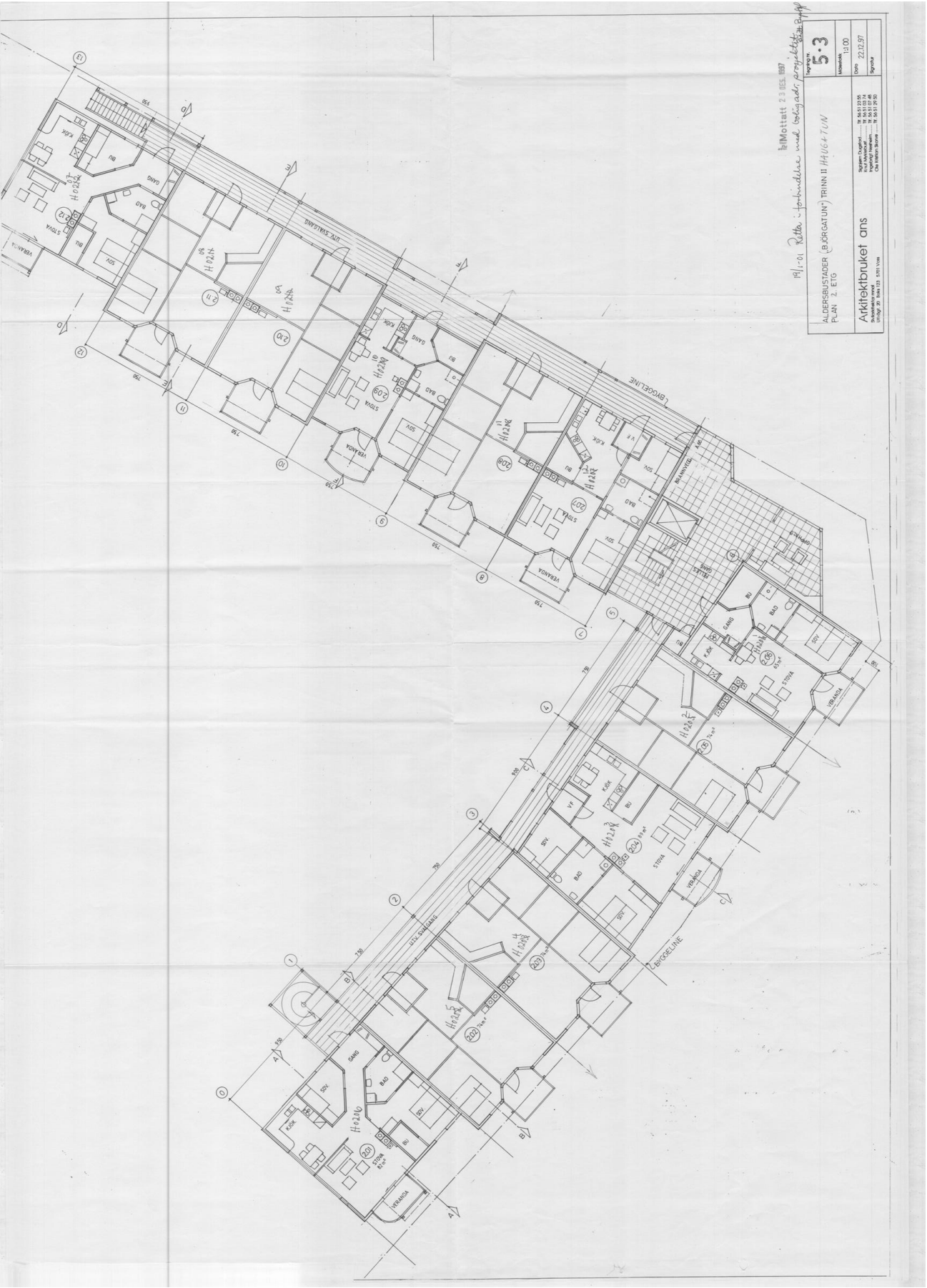
April 2024

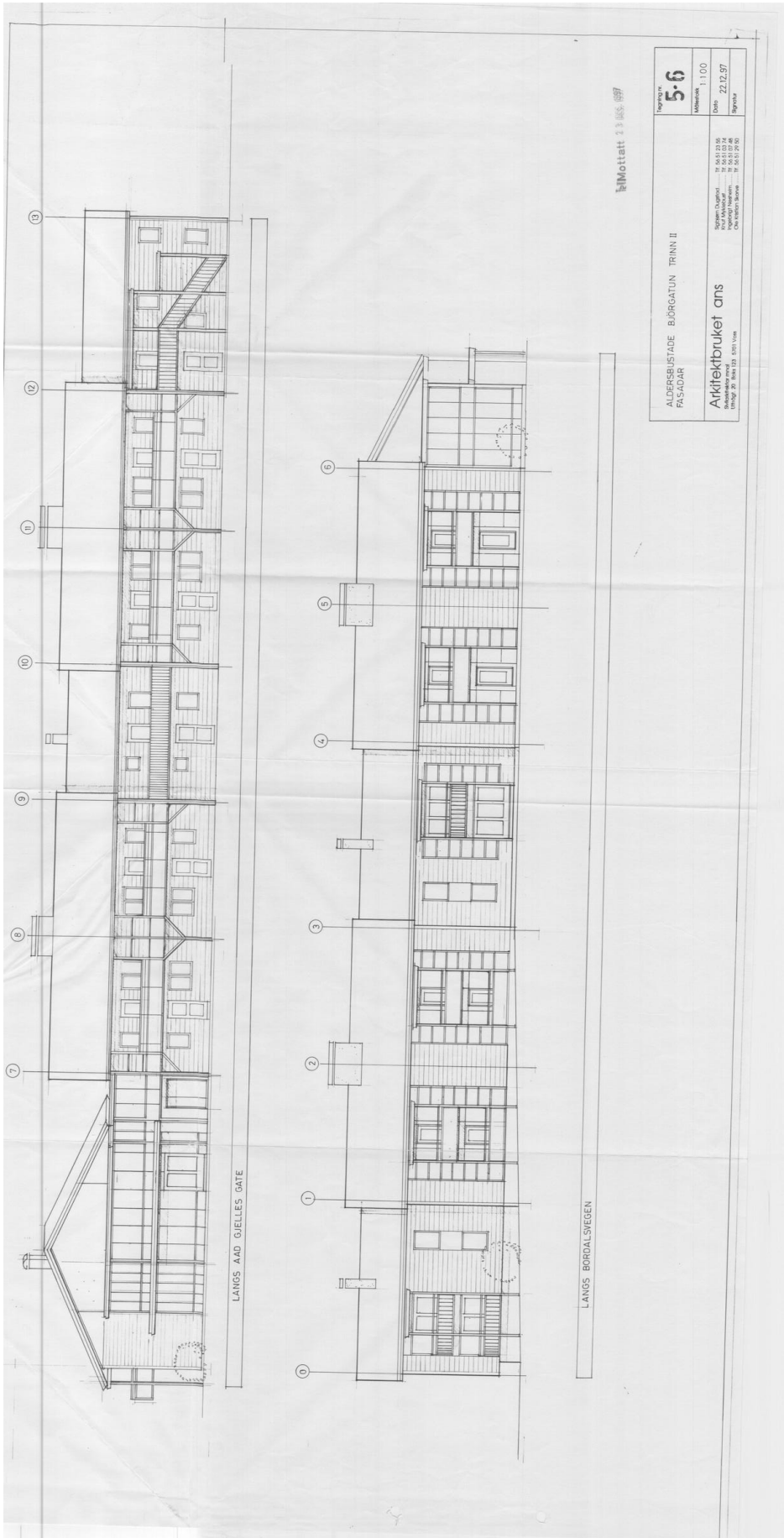
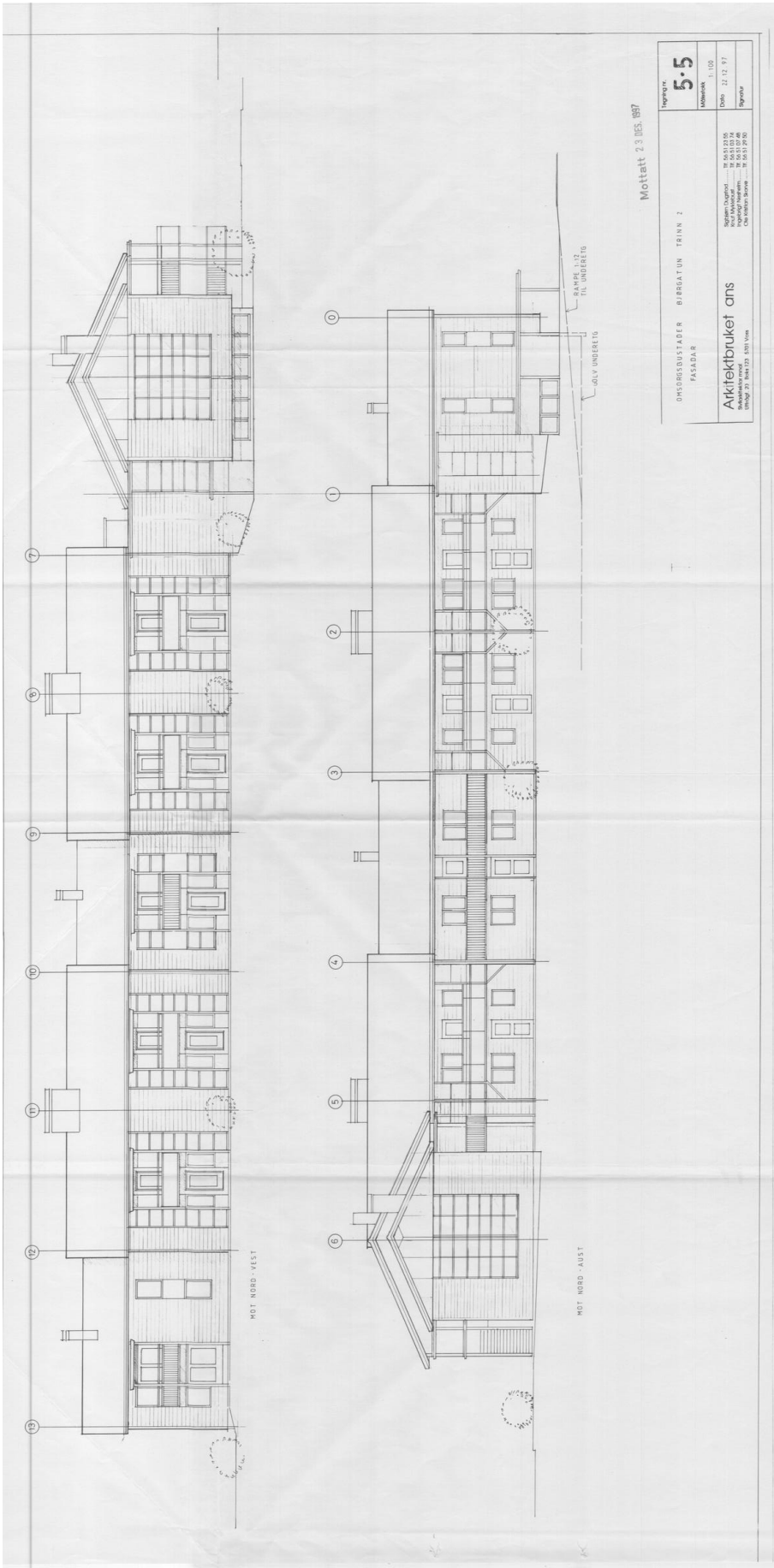
Styret













Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss
Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 21.09.2022

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4621	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	212	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS								

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/12352019004/Dokumenter/2%20Foresegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20%20iråd%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 3 708 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Náværende
	Delareal 131 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Náværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	Delareal 19 m ² RPHensynsonenavn Flomsone - 53,2 moh Faresone Flomfare
Id	12352018001
Navn	Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumsplan
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2021
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/12352018001/Dokumenter/Foresegner-15.02.2021.pdf
Delarealer	Delareal 23 m ² RPHensynsonenavn Vegstøy - Gul sone
	Delareal 131 m ² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn BKB23
Id	123598001
Navn	Vossevangen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	28.08.2003
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/123598001/Dokumenter/Reguleringsforesegner.pdf - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4621/123598001/Dokumenter/Foresegner%20for%20Elvegata%2012.pdf
Delarealer	Delareal 3 708 m ² Formål Boliger



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for tekniske tenester

Arkitektbruket ans
Postboks 123

5701 VOSS

Vår ref	Etat/avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
991397-15	TE	HK	GBNR 192/44		02.02.2011

FERDIGATTEST
BUSTADHUS - NYBYGG- BJØRGATUN -GNR.192 BNR.44

Jfr. saksnr D FPL 166/99

Løyve er gjeve 18.08.1999.

Gjeld:	Nybygg blokk
Gnr/Bnr:	192/44
Byggestad:	Bjørgatun,
Tiltakshaver:	Stor-Bergen Boligbyggelag
Ansvarleg søker:	Arkitektbruket ans

Vi har ei gjennomgang av vårt arkiv. Det vart i 2000 gitt mellombels bruksløyve for tiltaket, då noko utomhusarbeid gjenstod. Vi ser ingen grunn til å halde tilbake ferdigattest for tiltaket.

Ansvarleg kontrollierende for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollierende 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

Helen Kvåle
saksbehandlar

Kopi til: Stor-Bergen Boligbyggelag, Postboks 65, 5031 LAKSEVÅG

Adr.: Utrågt. 9 Telefon: E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no Bankgiro: Foretaksnr.
 Postboks 145 Sentralbord 5651 9400 Nett-adr.: www.voss.kommune.no 3201 46 70954 960 510 542
 5701 VOSS Saksbeh. 5651 9615
 Telefaks: 5651 9651



VOSS KOMMUNE
Teknisk etat

Stor-Bergen Boligbyggelag
Postboks 65

5031 LAKSEVÅG

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
99/01397-013	TE	KNK	GN 192/44		24.05.00

**BUSTADHUS - NYBYGG- HAUGATUN -GNR.192 BNR.44
MELLOMBELS BRUKSLØYVE**

Byggjeløyve er gjeve i vedtak i sak D FPL 0166/99.

Gjeld:	Nybygg, rekkjehus med 24 bustader.
Gnr/Bnr	192/44
Byggestad:	Haugatun,
Tiltakshaver:	Stor-Bergen Boligbyggelag
Søklar:	Arkitektbruket ans

Ansvarshavende:
Grunn- og betongarbeid: Olav Læg Reid (Spilde Entreprenør A/S)
Tømrerarbeidet: Leif Hitland (Åsane Byggmesterforretning A/S)

Utomhusarbeid er ikkje ferdig.

I samsvar med plan- og bygningslova, § 99, pkt. 2 og 3, vert det gjeve mellombels bruksløyve for husværa.

Med helsing

Knut Kinne
byggesaksbehandlar

Kopi til: Arkitektbruket ans, Postboks 123, 5701 VOSS

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.:	Bankgiro:	Postgiro:	Foretaksnr.:
Postboks 145	Sentrålbord 5651 9400	postmottak@voss.kommune.no	3480.07.00185	0805 57 89607	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9615		9581.05.00434		
	Telefaks: 5651 9651				

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

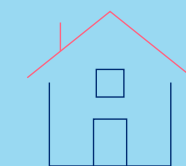
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Aad Gjelles gata 6, 5700 VOSS. Gnr. 192, bnr. 212, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260138
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

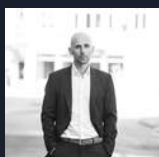
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



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