

PROAKTIV

Flott 2-roms
i Fredheim
Burettslag

Heis i bygget, felles takterrasse
og ingen dok. avgift.

HARDANGERVEGEN 6



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

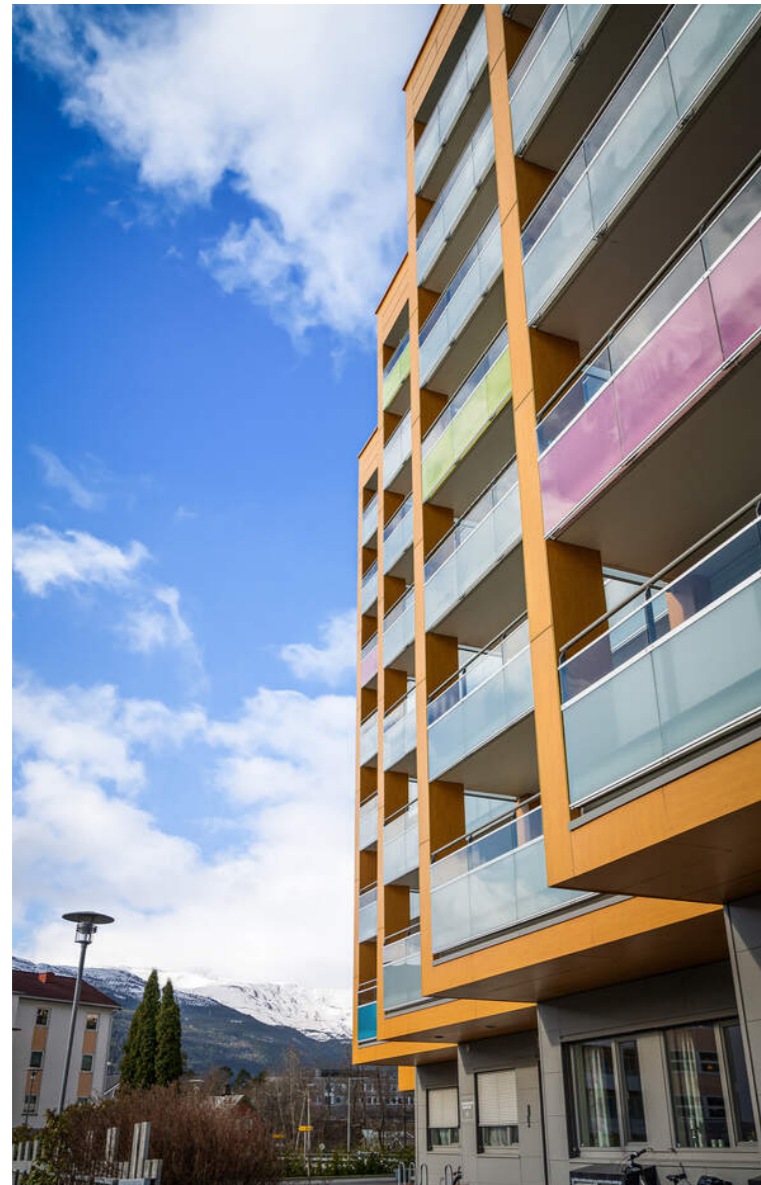
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VOSS SENTRUM

Flott 2-roms i 2. etg. i Fredheim Burettslag. Heis i bygget, innbydende fellesarealer, takterrasse og ingen dok. avgift.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hardangervegen 6, 5705 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 192, bnr. 2, andelsnr. 68, org.nummer 854488732 i Fredheim Borettslag

Prisantydning: 2.400.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 735.507,-

Totalpris: 3.145.497,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1983

Rom/soverom: 2/1

BRA: 65 m²

BRA-i: 64 m²

Etasje: 2

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

Tomt: 7085.6 m², fellestomt

Felleskostnader pr. mnd.: 8.978,-

Felleskostnader inkl.:

Tv og internett, kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, vask i fellesareal, vaktmester, varme til radiatorer/ventilasjon, forretningsførsel, drift av borettslaget, renter og avdrag på andel fellesgjeld.

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
41	42	64	69
Vedlegg	Egenerklæring	Energiattest	Vedtekter
120			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg følte allerede ved første møte med megler en trygghet for at salget ville bli håndtert på aller beste måte, noe det også ble. Og jeg kan av hele mitt hjerte anbefale Proaktiv.”

Gerd Synøve Svartskuen Veka

«Vi følte oss godt ivaretatt av Rakel. Hun var tett på, både i felt og pr. telefon. Kommunisert tydelig fra start, slik at prosessen ble forutsigbar for alle parter.»

Anne Clementsen

«Vi opplevde megleren som offensiv, effektiv og optimistisk. Vi ble godt ivaretatt gjennom hyppig oppfølging og god, klar informasjon. Det var en god stemning gjennom hele prosessen og vi opplevde Rakel Søvik som profesjonell men samtidig som en varm og fin person. Megler informerte om betydningen av å gå i markedet for en høyest mulig pris, men vi besluttet selv at vi ikke ønsket dette. Vårt ønske ble respektert på en fin måte.»

Vibeke Knudsen

«Jeg er fornøyd på alle måter!»

Reidun Marie Takvam

«Megler gjennomfører et nesten umulig salg på rekord tid og ikke minst til forventet pris. Megler er ekstremt dyktig og veileder godt under salgsprosessen. For oss er dette ekstremt viktig da vi er "førstegangs" selgere.»

Roy Gordon Middleton

«Rakel var "på" i hele prosessen. Alltid tilgjengelig. Hun holdt meg oppdatert og informert om prosessen. Vi hadde god kjemi hele veien. Oppgjøret kom veldig raskt. Jeg er i det hele tatt veldig fornøyd og kommer definitivt til å anbefale henne/dere til andre.»

Kjersti Eliassen Helle

”

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

Eiendomsmegler MNEF / Partner:
Rakel Søvik



Rakel Søvik
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mobil: 41 46 45 23
E-post: rhs@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Hardangervegen 6 6

Fredheim Burettslag har en sentral plassering i Voss sentrum, mellom Thon Voss kjøpesenter og Vangen. Herfra ligger det meste av servicetilbud innen kort gangavstand. På Vangen finnes et bredt utvalg av butikker, kaféer, helsetilbud og kollektivtransport. Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og har enkel tilkomst via trapper eller heis. Leiligheten har fine, lyse overflater og kjøkkeninnredning fra 2017. Leiligheten inneholder entré med god skapplass, innvendig bod, stue og kjøkken laget i praktisk L-form som gjør leiligheten enkel å møblere. Balkongen er på 12 kvm. Badet er kombinert vaskerom med originale kvaliteter fra byggeår på vegger og gulv, men servant og dusjkabinett er skiftet. I leiligheten er det et romslig soverom. Det er også en bod i fellesareal i kjeller.

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Rakel Søvik

«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 SENTRUM

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

Beliggenhet

2-roms leilighet i 2. etasje med utsikt mot Gamle Meieriet i Fredheim Borettslag, med sentrumsnær og flott beliggenhet ved elva Vosso, mellom Thon kjøpesenter og Voss sentrum. Her bor du trygt og godt i rolige omgivelser med hyggelige naboer rundt deg. Borettslaget arrangerer flere arrangementer i året i fellesarealene i borettslaget. Herfra ligger det meste av servicetilbud innen kort gangavstand og like utenfor eiendommen er det busstopp. På Vangen er det et bredt utvalg av butikker, kaféer, helsetilbud og kollektivtransport. Butikker og kafé er også i kjøpesenteret Thon Voss like ved. Nydelige Prestegardsmoen turområde ligger også like i nærheten, på andre siden av Langabrua, med sine mange fine stier og veier rundt i "Moen" og langs Vangsvatnet.

Bebyggelse

Området består hovedsaklig av tilsvarende blokkbebyggelse.



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Voss	3 min 🚶
🏪 Apotek 1 Voss Amfi	4 min 🚶

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 AMFI Voss	3 min 🚶
🚗 AMFI Voss	3 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Adkomst

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

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

Offentlig Kommunikasjon
Det er busstopp like utenfor.



SKOLER

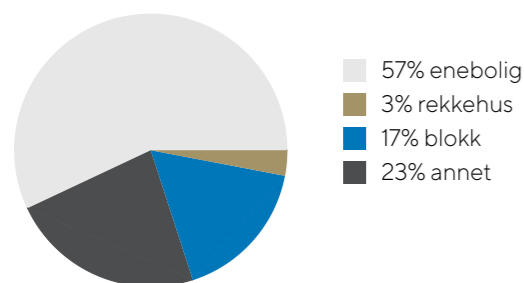
Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Gjernes skule (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	3 min 1.8 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	4 min 2.4 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	6 min 2.9 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	9 min 0.8 km
Voss gymnas 370 elever	7 min 0.6 km
Voss vidaregåande skule	5 min

BARNEHAGER

Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	11 min 0.8 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	11 min 1 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	11 min 1 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL HARDANGERVEGEN 6

Parkering

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

Tomtestørrelse

7 085 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning. Støy: Eiendommen ligger innenfor område registrert med moderat til høyt støynivå fra veitrafikk etter retningslinje T-1442.

Flom: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom etter kartgrunnlag fra NVE. Dette er en overordnet kartlegging og sier ikke noe om faktisk skade på bygningen. Kvikkleire: Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Registreringen er basert på overordnede geologiske og terrengmessige vurderinger, og innebærer ikke dokumentert konkret fare på eiendommen.

Radon: Eiendommen ligger i et område registrert med moderat til lav radonaktsomhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i leiligheten.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført med hovedkonstruksjon i betong, med påmonterte fasadeplater fra 2012. Ytterveggen i front mot

balkongen, samt innvendige delevegger i leiligheten, er oppført i lett bindingsverk med påmonterte gipsplater. Øvrige ytteravgrensende konstruksjoner mot naboer og andre andelseiere er utført i betong. Vinduer og terrassedør har 2-lags isolerglass med utvendig aluminiumsbekledd karm. Produksjonsåret er 2012. Det er montert brannjør mot fellesarealet.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt (1) stk. TG3, (6) stk. TG2 og (0) stk. TGIU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Bad Membran, tettesjiktet og sluk.

Boligen har fått følgende TG2:





Bad Overflate vegger og himling.
Ventilasjon.
Varmtvannsbereder.
WC og innvendige vann- og avløpsrør.
Overflate gulv.
Overflate vegger og himling.

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

Bygningssakkyndig

Bjørnar Helland (befaringsdato: Mandag, 18. mai 2026)

VELKOMMEN INN!

Innhold

Leiligheten inneholder entre, kjøkken og stue i åpen løsning med utgang til romslig balkong, soverom og bad. Lagringsplass i bod med entren og bod i kjeller med nettingvegger. Leiligheten har tilgang til lys og fin felles stue med kjøkken og takterrasse i øverste etasje. Det er besøksleilighet i sokkeletasjen som kan leies av beboerne i borettslaget. Festsalen ligger også i sokkeletasjen og kan leies til større samlinger.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 1 kvm
Total BRA: 1 kvm

2. etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 12 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er flotte fellesarealer i bygget. Toppetasjen er innredet som en fellesstue med kjøkken og mulighet for å ha overnattingsgjester. Takterrassen er nydelig og en har 360 grader utsikt over hele Voss sentrum. I kjelleren er det to fellesrom som beboerne kan leie og holde bursdager eller andre jubileum.

Standard

Innvendige overflater er i all hovedsak utført med laminatgulv samt slettbehandlede vegg- og himlingsflater i gips og betong. Badet har våtromsbelegg på gulv og tapet på veggene. Det er lagt vinylbelegg i bod, soverom og entré.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer montert på vegg i stue, kjøkken og soverom, og varmeveksling i ventilasjonssystemet. Begge fra sentralvarmeanlegg i fellesareal i kjeller. Badet har elektriske varmekabler i gulvet, med styring via trinnbryter plassert på soverommet.

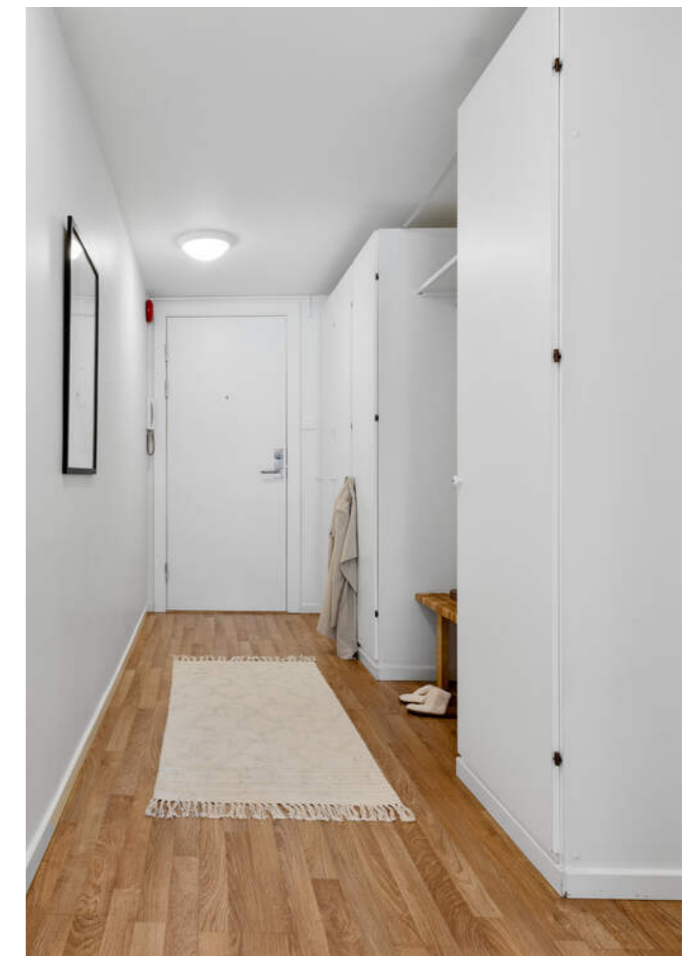


Info energiklasse

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.



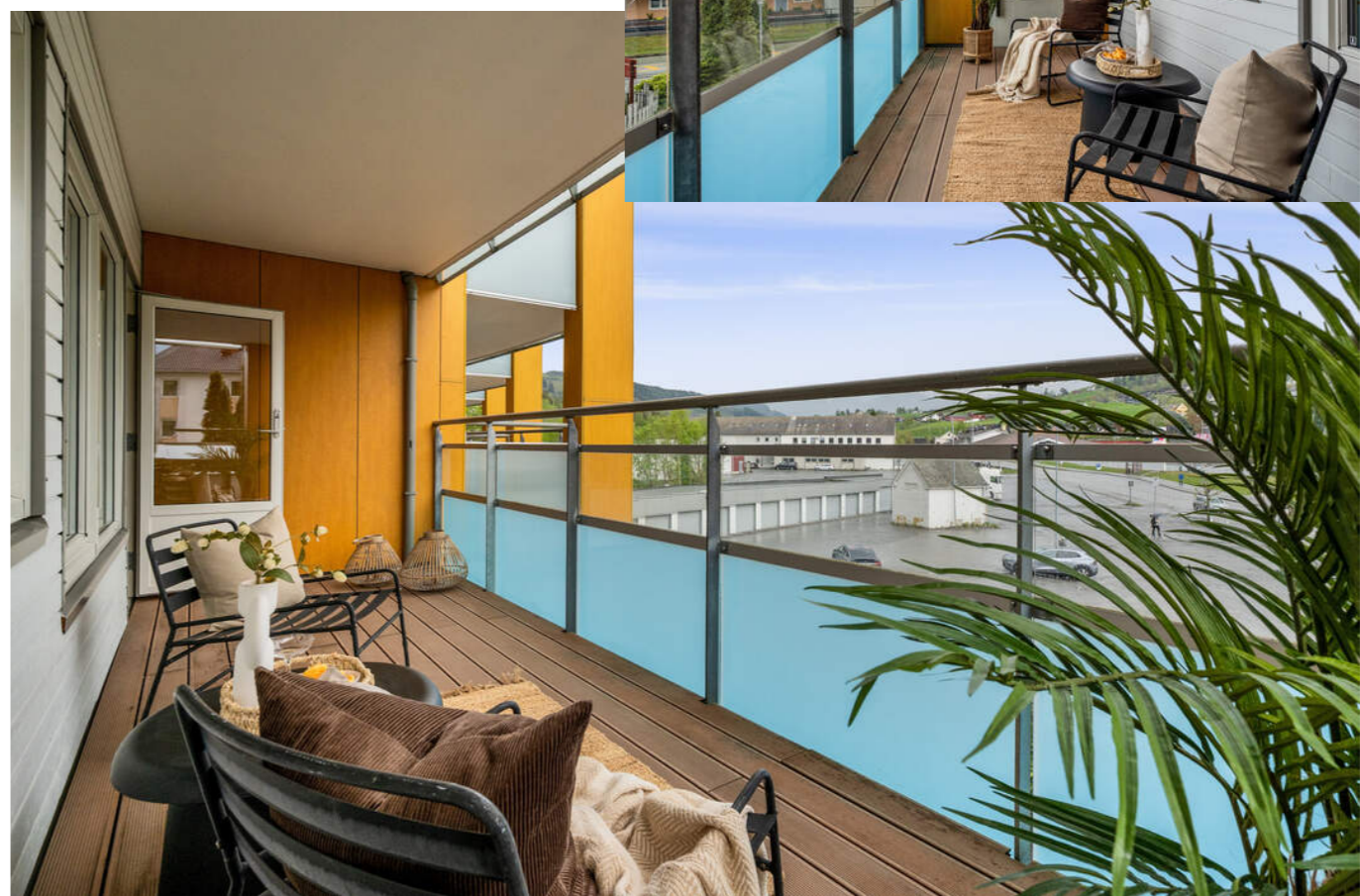
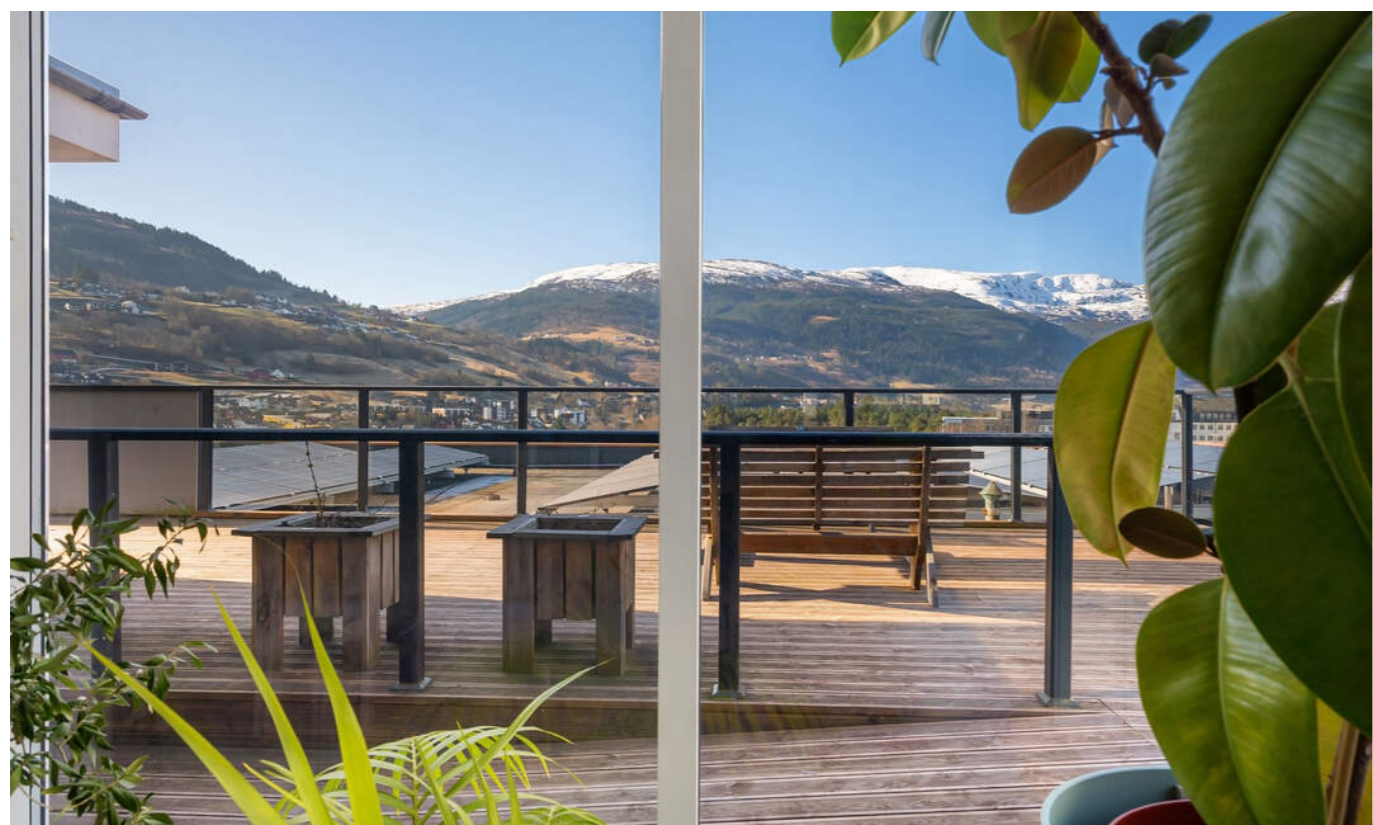






FELLES TAKTERRASSE

12 kvm overbygget balkong med formiddagssol.





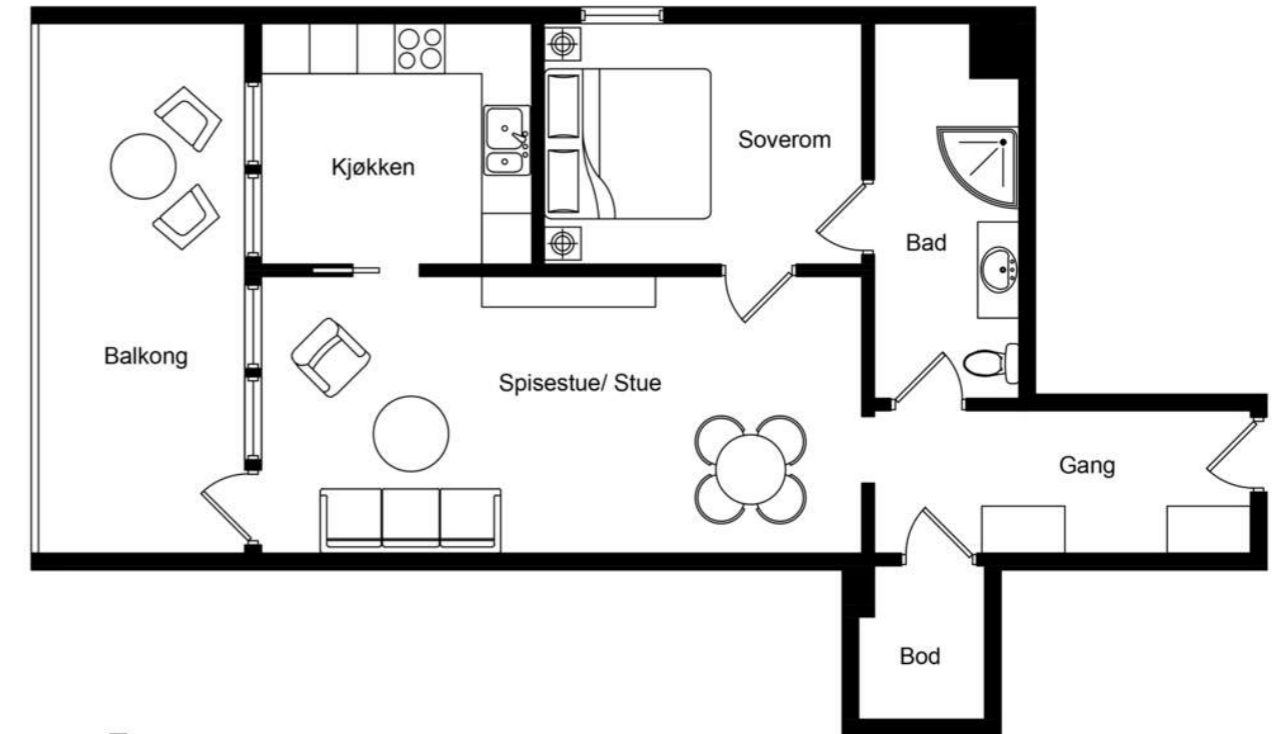






PLANTEGNINGER

Hardangervegen 6




WESTSTAFF MEDIA

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Om borettslaget

Fredheim Burettslag er et borettslag som har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret). Borettslaget kan også drive annen virksomhet som er knyttet til boretten. Borettslaget har totalt 79 boenheter fordelt på:
4-roms: 7 stk.
3-roms: 15 stk.
2-roms: 57 stk.

Fredheim Burettslag har i tillegg 12 garasje plasser og 10 carportplasser. Disse leies ut til andelseierne og tildeles etter venteliste.

Borettslaget har egen vaktmester tilsett i 50% stilling. Det er en egen tiltaksnemnd for å sikre godt bomiljø. Sosiale aktiviteter de arrangerer er eksempelvis nyttårsfest, bingo, påskequiz, rusleturer og sommerfest.

Felleskostnader pr. mnd

8.978,-

Felleskostnader inkluderer

Tv og internett kr. 573,-
Felleskostnader kr. 8 405,- inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, drift av borettslaget, renter og avdrag på andel fellesgjeld.

Andel fellesgjeld

735.507,- per fredag, 17. april 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13560002

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,08%

Rentetype: FLytende rente

Andel av saldo: 354 905,69,-

Total saldo lån: 28 236 782,-

Innfrielsesdato: 01.04.2039

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95267295043

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, oppgradering av

utleielokaler

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 380 601,09,-

Total saldo lån: 30 281 144,-

Innfrielsesdato: 16.08.2025

Total fellesgjeld for fredheim burettslag pr. 17.04.2026 er kr. 58 517 926,-.

Andel fellesformue

40.831,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 9 231 750,-

Driftsutgifter til sammen kr. 5 467 126,-.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 1 617 685,-.

Budsjett for 2025 er satt med et overskudd på kr. 2 413 000,-.

Regnskap for 2025 er ikke klart.

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, hjemmeloverføring 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, hjemmeloverføring 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

Polisenummer3837004

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

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

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

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

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

Diverse

2-roms og 3-roms leiligheter i dette borettslaget er forbeholdt de over 50 år.

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

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygnings sakkyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.11.1982 som omhandler Fredheim burettslag.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 25. november 1982

Tinglyste heftelser og rettigheter

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Heftelser
1909/900076-1/52 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST 11.06.1909
1909/900077-1/52 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST 11.06.1909
1912/900096-1/52 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST 02.02.1912
1916/900081-1/52 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

Kjerneinformasjon

22.12.1916
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 192 bnr 29
1917/900147-1/52 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
12.05.1917

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 192 bnr 29
1968/1810-1/52 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
12.12.1968
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrund
Overført fra gnr 192 bnr 164
1981/833-2/52 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
09.04.1981

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger
m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
1982/888-1/52 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE TINGLYST
20.04.1982
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger
m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 192 bnr 38
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunddata
1889/900015-1/52 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST
01.11.1889
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:4621
Gnr:192 Bnr:1
1981/990025-1/52 SAMMENSLÅTT MED DENNE
MATRIKKELENHET: TINGLYST
09.04.1981
gnr.192 bnr.29, 34, 35, 46, 157, 158 og 162.
1982/1982-1/52 MÅLEBREV TINGLYST
11.06.1982
AREAL 6936 M2

Korrekt dokumentnummer er 1340 iht gammel grunnbok og
pantebokkopi

1982/990021-1/52 SAMMENSLÅTT MED DENNE
MATRIKKELENHET: TINGLYST
11.06.1982
gnr.192 bnr.38.
Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 4621-192/1
i eiendomsrett
1912/900095-1/52 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

02.02.1912
:Knr:4621 Gnr:192 Bnr:2

Rettigheter andel 68:Ingen rettigheter registrert.

Opplysninger fra borettslaget
2006/102719-1/201 Registrering av borettslagsandel
01.12.2006

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Vei/Vann/Avløp

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 20. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 400 000,00 (Prisantydning)
735 507,00 (Andel av fellesgjeld)

3 135 507,00 (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))

3 136 597,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
3 145 497,00 (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

Kjerneinformasjon

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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt
opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre
tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er
viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,
herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig
beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om
kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til
å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med
fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan
ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent
med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer,
anbefaler vi at interessenter rådfører seg med
eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

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

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 tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker 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 egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Øystein Høyland

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 47 032 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 990,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 0,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 0,00. Sum faste vederlag kr. 56 220. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 7 775,00, Eierskiftegebyr selger utlegg kr 0,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00,

Kjerneinformasjon

Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 6 880,00, Utskrift av heftelser/servitutter pr. stk. kr 130,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto kr 7 500,00, Tilstandsrapport kr 17 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 46 735. Totale kostnader kr. 102 955.

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.

Kjerneinformasjon

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.

Formuesverdi primær

713.789,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.855.154,- for 2024

Dato salgsoppgave
20.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Hardangervegen 6, 5705 VOSS

18 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hardangervegen 6	Hardangervegen 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

selger som fullmektig for min mors dødsbo.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Høyland, Øystein

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

fasade er skifta, vindauger er skifta og solcellepanel er skifta. alt i bob/burettslaget sin regi. Årstall kjem fram av denne dokumentasjonen. årstall i dette skjemaet er kun sett for å få fullført skjema.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ukjent, kontakt styret for burettslaget for utfyllende info og dokumentasjon

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Flaumskader i underetg.2014

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstill

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

ifm utskifting av kjøkken, vart einstallasjon der inne modernisert.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Horvei Elektro A/S

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

dårlige koblinger/dårlig klamring av vannrør i vegg mot kjøkken. Veggen mellom kjøkken og soverom vart nyleg reven og gjenoppbygd. Veggen og røyra vart inspisert for mulige fuktskadar. Ingen skadar påvist. veggen vart plata på nytt, og røyra klamra.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, 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 53463949

Egenerklærings skjema

Name **Øystein Høyland** Date **2026-05-18**

Identification

 Øystein Høyland



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

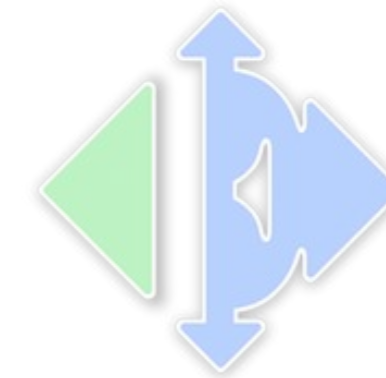
Egenerklærings skjema

Signed by:

Øystein Høyland

18/05-2026
22:19:59BankID OIDC
High

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Hardangervegen 6
5705 Voss

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 18/05/2026Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibyg.comVERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

1/15

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:192, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Anny Høyland (død)
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	68
Byggeår:	1983
Tomt:	7 085 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Øystein Høyland
Befaringsdato:	16.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomta har eit registrert areal på om lag 7 085 m². Opplysningar om tomteareal er henta frå offentleg tilgjengelege kartdata og er ikkje nærare kontrollert av underteikna. Eventuelle avvik kan førekoma. Det vert gjort merksam på at tomta ikkje er knytt til den einsskildle leilegheita, men utgjer fellesareal tilhøyrande burettslaget.

Det er innhenta risikorapport frå PropCloud basert på offentlege kartdata og registrerte kartlag. Rapporten gir ei overordna vurdering av moglege risiko- og aktsomheitsforhold knytt til eigedomen, og er basert på tilgjengelege datasett på oversiktsnivå.

Risikorapporten viser mellom anna følgjande registreringar:

- Støy: Eigedomen ligg innanfor område registrert med moderat til høgt støynivå frå vegtrafikk etter retningslinje T-1442.
- Flom: Eigedomen ligg innanfor aktsomheitsområde for flom etter kartgrunnlag frå NVE. Dette er overordna kartlegging og seier ikkje noko om faktisk skade på bygningen.
- Kvikkleire: Området ligg innanfor aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Registreringa er basert på overordna geologiske og terengmessige vurderingar, og inneber ikkje dokumentert konkret fare på eigedomen.
- Radon: Eigedomen ligg i område registrert med moderat til låg radonaktsomheit. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på utførte radonmålingar i leilegheita.
- Kulturminne: Det er ikkje registrert freda bygningar på eigedomen etter gjennomgått kartgrunnlag.
- Andre forhold: Det er vidare gjort oppslag mot kartlag for mellom anna flomsone, grunnforhold og arealressursar. Desse gir generelle områdevurderingar og er ikkje direkte knytte til tilstanden på den aktuelle leilegheita.

Risikorapporten er basert på offentlege kartdata og erstattar ikkje stadlege undersøkingar, tekniske vurderingar eller målingar. Det er ikkje utført kontrollar utover det som går fram av tilgjengeleg kartgrunnlag.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med hovudkonstruksjon i betong med påmonterte fasadeplater frå 2012. Yttervegg i front mot balkong, samt innvendige deleveggar i leilegheita, er oppført i lett bindingsverk med påmonterte gipsplater. Øvrige ytteravgrensande konstruksjonar mot naboar og andre andelseigarar er utført i betong. Vindauger og terrassedør har 2-lags isolerglass med aluminiumskledd utvendig karm. Produksjonsår er 2012. Det er montert brannør mot fellesareal.

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

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eigedomen framstår som ein eldre andelsleilegheit frå 1983 med normal standard sett opp mot byggeår, og med enkelte oppgraderingar utførte i seinare tid. Mellom anna er fasadar, vindauger, terrassedør og balkong opplyst fornya kring 2012, medan kjøkkenet er skifta i ca 2017. Bustaden ber generelt preg av alder og bruksslitasje.

Det er særleg våtrommet som peikar seg ut med behov for framtidige tiltak. Badet har overflater og tettesjikt frå byggeår, og total oppgradering må påreknast. Vass- og avløpsinstallasjonar, varmtvassberedar og ventilasjonsanlegg har òg høg alder, og vedlikehald eller utskifting må forventast over tid.

Leilegheita framstår elles som funksjonell med normal bruksslitasje og utan registrerte forhold som tilseier omfattande strakstiltak utover dei forhold som er særskilt omtala i rapporten.

Kjøpar må ta omsyn til at eigedomen er av eldre dato, og at oppgraderingar, vedlikehald og tekniske utskiftingar må påreknast både på kort og mellomlang sikt.

ANNET:**OPPVARMING:**

Leilegheita vert varma opp med radiatorar monterte på vegg i stove, kjøkken og soverom. Badet har elektriske varmekablar i golv med styring via trinnbrytar plassert på soverom. Oppvarmingskjeldene er ikkje funksjonstesta av underteikna.

©msr.no

4/15

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

Teikningar av konstruksjonen er ikkje framlagde. Kontroll av faktisk bygning opp mot godkjende byggeteikningar er difor ikkje utført. Bruksendring av rom frå tilleggsdel til hovuddel, eller omvendt, er søknadspiktig etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d og byggesaksforskrifta (SAK10) § 3-1 bokstav c.

Det er til ei kvar tid eigar som har ansvar for at bruk og innreiing av rom er i samsvar med gjeldande offentlegrettslege krav og eventuelle løyve frå kommunen.

Det er ikkje kontrollert om rom nytta til varig opphald har godkjent bruk etter plan- og bygningslova. Kjøpar overtek ansvar og risiko knytt til vidare bruk av slike rom. Eventuell søknad om bruksendring må behandlast av kommunen, og det kan ikkje leggjast til grunn at løyve vert gitt.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentlegrettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det ligg føre pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan eller andre forhold som kan påverke eigedomen.

Eigenerklæringskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning.

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

Innvendige overflater er i hovudsak utførte med laminatgolv og slettbehandla vegg- og himlingsflater i gips/betong. Badet har våtromsbelegg på golv og tapet på vegg. Vinylbelegg er lagt i bod, soverom og entre.

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

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerker. Misfargar i overflater.
- Sprekker i overflater.
- Hol etter spikar, skruer og oppheng i veggflater.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsrapporten er bruk i samband med sal av eigedomen. Eigedomen inngår i eit dødsbu.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å kartleggja tilstanden på eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar, med sikte på å avdekkja eventuelle avvik og manglar som er synlege på synfaringsdagen. Rapporten er utarbeidd på oppdrag frå revirent i samband med sal av den aktuelle eigedomen.

Revirent har ikkje budd i bustaden og har avgrensa kjennskap til eigedomen. Opplysningar frå revirent er difor baserte på tilgjengeleg dokumentasjon og kjende forhold, og ikkje på eigen bruk eller erfaring.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det etter rapportdato oppstår skadar, endringar eller andre forhold som kan ha betydning for bustaden, pliktar revirent å opplysa om dette og eventuelt få rapporten oppdatert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

- Nytt kjøkken i 2017.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader er opplyst til kr 8 978,- per måned. Det er ikkje opplyst eller framlagt dokumentasjon på kva kostnadene inkluderer.

©msr.no

5/15

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilegheit	64	0	0	12
Kjellerbod	0	1	0	0
SUM BYGNING	64	1	0	12
SUM BRA	65			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

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

Takhøgde er målt til om lag 2,48 meter. Entre og bad har nedfora himling til fordel for framføring av tekniske installasjonar, med ei målt takhøgde på 2,17 meter.

Romfordeling:
 - Stova: 23,7 m².
 - Kjøkken: 8,1 m².
 - Soverom: 11,7 m².
 - Bad: 7,2 m².
 - Entre: 8,2 m².
 - Innvendig bod: 2,3 m².

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-e:
 Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
 Kjellerbod er målt til 1,4 m².

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

Det er opplyst at det følgjer kjellarbod til leilegheita. Opplysningar gitt av rekvirent vert oppfatta som riktige frå underteikna si side, og arealet er difor medteke i arealberekninga. Det er ikkje opplyst om andre rettigheiter i burettslaget, som t.d parkering osv.

Terrasse- og balkongareal:
 - 11,9 m² overbygd balkong mot aust. Overflate: Bord av kompositt ell.

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

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

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
 - Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
 - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
 - Oversky og opphaldsvær på synfaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:
VEDLIKEHALDSPLIKT:
 Forklart i enkle trekk har andelseigar vanlegvis vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrrer leilegheita, inkludert innvendige overflater, installasjonar, røyr og leidningar fram til tilkopling til fellesanlegget. Dette gjeld òg varmekablar. Burettslaget har ansvar for utskifting og vedlikehald av vindauger, ytterdører, fasadar, tak, bærande konstruksjonar og andre felles bygningsdeler. Det er viktig at ein andelseigar gjer seg godt kjend med vedtektene i burettslaget, då desse gir nærare og bindande føringar for kva som er den enkelte eigar sitt ansvar og kva som ligg under fellesansvaret. Eventuelle tvilstilfelle vert som regel løyst med utgangspunkt i desse vedtektene.

Utvendige deler og bygningskomponenter utanfor leilegheita er ikkje vurderte i denne rapporten.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
 Nøkkelbefaring.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

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

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

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

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

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

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

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

18/05/2026



Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Badet har våtromsbelegg på golv og tapet på veggar. Slettbehandla himling av gips. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i himling. Tilluft til rom via luftespalte i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørring av vassdamp.

Dusjkabinett står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Det er registrert generelle rifter, skadar og slitasje i overflater, mellom anna lokalt ved dusjarmatur og på veggflatene generelt. Overflatene ber preg av alder og normal bruk.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Badet har golv med belegg frå byggeår (1983). Det er ikkje registrert synlege sprekkar i golvbelegget, og det er ikkje observert spor etter råteskadar, muggvekst eller skadedyr på synfaringsdagen.

Fallet tilfredsstillar mogleg krava som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er viktig å merke seg at dagens krav til fall er strengare, med høgare krav til effektiv avrenning for å redusere risiko for fukt- og vasskadar. Fallet kan difor vere mindre effektivt enn det som vert forventa etter dagens standard, og våtrommet bør brukast med forsiktighet for å unngå opphoping av vatn. Ved eventuell oppgradering av våtrommet bør tiltak for betre avrenning vurderast.

Måling av fall er avgrensa som følge av at dusjkabinett står plassert over sluket. Lokalfall i området rundt sluk er difor ikkje målt. Golvet utanfor dusjkabinettet er kontrollert med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.

Det er registrert noko fall mot sluk frå begge dører. Overflata ber preg av alder, normal bruk og slitasje.

Merknader:**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Heimelshavar opplyser at badets tettesjikt er frå 1983. Membrantype: Våtromsbelegg på golv og tapet på veggar.

Tettesjiktet er over 40 år, og har difor passert levetida for det som er normalt jf. SINTEF Byggforsk. Totaloppgradering av våtrommet vert tilrådd. Røyrgjennomføringar (avløp) er ført inn til badet via golv, og punkterer tettesjiktet innanfor rommet sine våtsoner.

Det er ikkje gjennomført hullboring eller destruktive undersøkingar. Dette grunna plassering av våtsoner og installasjonar som er monterte på vegg mot naboaleigheit med betongkonstruksjon. Fuktmåling er derav ikkje mogleg å gjennomføra. Vegg mellom bad og kjøkken er truleg oppført i bindingsvirke av stål, og holboring her vil difor ikkje gi riktig informasjon om badets tettesjikt. Vegg er heller ikkje utsett for vatn då den ligg utanfor dusjona, og det er heller ikkje vassinstallasjonar inni vegg som kan føra til lekkasjar.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkkenet

Kjøkkenet har slette frontar med demping i skuffer og skap. Kitchenboard er montert på vegg mellom laminat benkeplate og overskap til fordel for ei meir lettstelt og robust overflate. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt. Kjøkkenventilator fører matos og vassdam ut til det fri via avtrekksanlegg. Kjøkkenet har integrerte kvitevarer og komfyrvakt over platetopp. Føler for automatisk lekkasjestopper er montert under kjøkkenskrog.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Ingen avvik er registrerte ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde dører og skuffer. Ingen avvik er registrerte ved enkel funksjonstest av vask. Vass- og avløpsinstallasjonen er frå byggeår. Kjøkkenet er opplyst oppdatert i 2017.

Kjøkkenet framstår som funksjonelt og generelt godt vedlikehalde, med normale alders- og bruksmerker. Det er ikkje registrert forhold som tilseier strakstiltak.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

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

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører**

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger er utførte med 2-lags isolerglass med produksjonsår om lag 2012. Terrassedør er som vindauger. Ytterdør er utstyrt med kikkehø, og er klassifisert til å kunna motstå B30 brannkrav, og er 35 dB lydisolert. Prod. år er ukjent. Det er ikkje registrert punkterte glas, men det vert gjort merksam på at dette kan kome til syne under andre vêrtilhøve og årstider.

Beslag, tetting, omramming og karmar framstår som intakte og i god stand. Dører og fleire vindauger er plasserte under tak og er difor i liten grad utsette for yttre værpåkjeningar, noko som bidreg til redusert slitasje. Vindauger og dører er som venta ift. alder. Normale slitasjemerker er registrert. Dette er spesielt for ytterdøra som har sår i karm.

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

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bustaden har balkong på om lag 12 m² vendt mot aust. Balkongen er opplyst rehabilitert i 2012 med nye terrassebord og etablert tettesjikt under dekke. Tettesjiktet er skjult av terrassebord og difor ikkje tilgjengeleg for kontroll.

Det er registrert noko skit, lauv og anna organisk materiale under terrasseborda. Demontering av enkelte bord for reinsing og nærare kontroll kan vurderast som førebyggjande tiltak. Balkongkonstruksjonen er utført i betong, men er i hovudsak innebygd og ikkje mogleg å kontrollere visuelt. Det er ikkje påvist synlege skadar på konstruksjon eller tettesjikt på synfaringsdagen. Balkongen er overbygd av dekke frå leilegheita over og er difor godt skjerma mot direkte vêrbelasting. Samla sett framstår balkongen i god stand.

Balkongkonstruksjon og tettesjikt ligg normalt under burettslaget sitt vedlikehaldsansvar. Vanleg vedlikehald ligg under andelseigar sitt ansvar.

Merknader:**6. VVS**

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Vassrør er i hovudsak utførte i kopar og er frå byggeår. Hovudstoppekran er lokalisert bak luke i himling på bad. Tilkomsten er noko kronglete, men stoppekran er funksjonstesta utan avvik på synfaringsdagen. Synlege og tilgjengelege delar av røyrinstallasjonane er kontrollert, og det er ikkje registrert lekkasjar på synfaringsdagen.

Avløpsrør i plast framstår i tilfredsstillande stand der dei er tilgjengelege for kontroll, med material og samankoplingar utan synlege avvik. Det er ikkje observert stakeluger i leilegheita, men slike kan vera plassert i fellesareal. Det er òg vanleg at staking kan utførast via installasjonar som sluk og toalett. Lufting av avløpssystemet er ikkje kjent, men det er truleg felles lufting over tak for burettslaget.

Store delar av vass- og avløpsinstallasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheita. Vurderinga er basert på synlege delar og enkle funksjonstestar. Rekvirent opplyser at det ikkje har vore kjende problem med anlegget i eigartida, og at installasjonane i hovudsak er frå byggeår, med unntak av blandebatteri på kjøkken. Alle tappepunkt er kontrollerte utan registrerte lekkasjar.

Vass- og avløpsinstallasjonane har høg alder. Anlegget er ikkje nødvendigvis utgått på dato, men alder og normal slitasje gjer at framtidige lekkasjar eller funksjonssvikt ikkje kan utelukkast. Stoppekran med utfordrande tilkomst vert vurdert som mindre gunstig, då stoppekran bør vere lett tilgjengeleg ved ein eventuell lekkasjesituasjon.

Merknader: Det er registrert tydeleg trykkslag i vasstilførselen på kjøkken ved tapping og stenging på synfaringsdagen. Rekvirent opplyser i etterkant at forholdet er forsøkt utbetra ved betre klamring av røyrføringar mot fast underlag i veggen mellom kjøkkenet og soverommet.

Underteikna har ikkje vore på ny synfaring etter utført tiltak, og forholdet er difor ikkje kontrollert på nytt. Det vert tilrådd at interessentar funksjonstestar ved opning og stenging av tappepunkt på kjøkken, før eit eventuelt kjøp. Sjølv om røyrføringar i aktuell vegg skal vere betre festa, kan det ikkje utelukkast at det finst lause røyrføringar eller tilsvarende forhold andre stader i røyranlegget. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberedar er plassert på bad med sluk som lekkasjesikring. Beredaren er av typen elektrisk lagringsberedar med volum på ca. 115 liter, produsert i 2002. Det er ikkje registrert synlege avdrypp, lekkasjar eller fuktstjolder på synfaringsdagen. Beredaren framstår som funksjonell ved visuell kontroll.

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

Beredaren er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2010 kom det krav om at beredere med effekt over 2 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberederen trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før 2010-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet. Stikkkontakten er visuelt kontrollert, og det er ikkje teikn til verken brunsvidd eller misfarga plast i kontakten på befaringsdagen. Beredaren har passert anbefalt brukstid og har ei usikker gjenværande restlevetid jf. SINTEF Byggeforsk. Dårleg vasskvalitet og ei usikker gjennverande rest-levetid kan vera ein konsekvens av vidare bruk.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Bustaden er tilknytt felles ventilasjonsanlegg for burettslaget. Anlegget er truleg frå byggeår (1983). Det er ikkje kjent om anlegget er oppgradert, fornya eller jamleg vedlikehalde etter dette.

Anlegget framstår som eit ventilasjonsanlegg med mekanisk luftutskifting. Det er registrert avtrekk frå bad og kjøkken, samt tilluft i stove og bod. Opplysningar om serviceintervall, filterskift og reingjering ligg ikkje føre. Store delar av anlegget er skjult og fell utanfor kontrollomfanget for den enskilde leilegheita, og ligg i hovudsak under burettslaget sitt ansvar.

På synfaringsdagen vart det ikkje observert synlege teikn til fukt eller mugg i tilgjengelege delar. Anlegget har likevel ein alder som gjer at redusert funksjon, slitasje og vedlikehaldsbehov ikkje kan utelukkast.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Luftespalter i underkant av dørblad, eller ventil i vegg manglar i dør mellom entre og bod. Dette medfører avgrensa luftutveksling mellom desse romma. For å sikre tilfredsstillande luftgjennomstrøyming bør det vere luftespalte under dørblad, eller etablerast ventil i innervegg.

Slik løysinga er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdøra er lukka. Dette kan føre til ubalanse i anlegget, dårlegare inneklima og auka energibruk for ventilasjonsanlegget. Vidare manglar soveromet ventilasjon.

Soverom er etter forskrifta definert som rom for varig opphald, og det er krav til ventilasjon i slike rom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

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

Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Heimelshavar opplyser at deler av anlegget er frå byggeår, men at det er blitt oppdatert med automatsikringar samt nyare brytarar, lampepunkt og jorda stikkontaktar på kjøkken.

Merknad:

- Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.

- Laus ledning frå veggboкс og gjennom vegg i soveromshjørna.

- Samsvarserklæring er ikkje framlagt.

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

DØDSBU:

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

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

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

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

BRANN:

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

I denne leilegheita er det montert røykvarsalar i stovehimling.

Brannslange tilkopla vatn er observert i innvendig bod. Det er ikkje kontrollert om slangen har tilstrekkeleg lengde til å dekke alle rom i leilegheita.

Det er gjennomført visuell kontroll av utstyret, men det er ikkje kontrollert dato for service eller funksjon utover dette.

Kjøpar bør ved overtaking kontrollere at røykvarsalarar og sløkkeutstyr er i tilfredsstillande stand, inkludert batteri, funksjon og serviceintervall.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom.

Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980.

Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røy, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

LOVLIGHEITSMANGEL:

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

Avvik er registrert på det soverommet.

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

DØDSBU:

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

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

VURDERINGSGRUNNLAG OG METODE:

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Årsak: Registrert rifter, skadar og slitasje skuldast normal elde, bruksslitasje og lang tids belastning på våtromsoverflater.

Risiko: Svekte og skadde overflater kan utvikle seg vidare og gje redusert motstand mot fukt.

Konsekvens: Forholdet vil i hovudsak påverke estetikk og vedlikehaldsnivå, men vidare slitasje kan på sikt krevje utskifting av overflater.

Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd oppgradering. Syner til pnkt. 1.1.3 for vurdering av badets tettesjikt, og anbefalingar.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Årsak: Golvbelegg er frå byggeår (1983) og har oppnådd høg alder. Overflata ber preg av normal bruksslitasje. Måling av fall er avgrensa då dusjkabinett står plassert over sluket, og lokalt fall rundt sluk er difor ikkje kontrollert.

Risiko: Eldre golvbelegg og fallløyising etter eldre standard kan gje redusert avrenning samanlikna med dagens krav. Dette kan føre til opphoping av vatn og auka fuktbelastning ved bruk av våtrommet.

Konsekvens: Forholdet kan over tid medføre auka belastning på overflater og tilgrensande konstruksjonar. Golvet har avgrensa restlevetid grunna alder.

Anbefalt tiltak: Våtrommet bør nyttast med varsemnd for å avgrense vassbelastning. Det bør påreknast oppgradering av golv og fallforhold i samband med framtidig rehabilitering av badet.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak: Vass- og avløpsinstallasjonane har høg alder og er utsette for normal slitasje over tid. Stoppekran har utfordrande tilkomst. Drupp/mindre lekkasje er registrert i uttak for vaskemaskin på bad.

Risiko: Alder på installasjonane aukar risikoen for framtidige lekkasjar eller funksjonssvikt. Vanskeleg tilkomst til stoppekran kan forseinke avstenging ved lekkasje. Lekkasje for vaskemaskinsuttak kan forverra seg.

Konsekvens: Lekkasjar eller svikt i røyranlegget kan medføre fukt- og vasskadar på tilgrensande bygningsdelar. Sein tilgang til stoppekran kan føre til større skadeomfang ved akutte hendingar.

Anbefalt tiltak: Det bør påreknast vedlikehald og utskifting av delar av installasjonane på sikt. Tilkomst til stoppekran bør betrast dersom praktisk mogleg, eller ved ei eventuell oppgradering av badet. Lekkasje i kran for vaskemaskin bør utbetrast.

6.2 Varmtvannsbereider

Årsak: Varmtvannsbereidaren er produsert i 2002 og har passert anbefalt brukstid på om lag 20 år. Auka alder medfører naturleg slitasje på tank, komponentar og innvendige delar.

Risiko: Eldre beredar har auka risiko for svikt i komponentar, redusert driftstryggleik og lekkasje. Det kan òg oppstå redusert vasskvalitet som følgje av alder og slitasje.

Konsekvens: Svikt eller lekkasje kan medføre vasskadar i rommet, sjølv om beredaren står på bad med sluk som lekkasjesikring. Uforutsett driftsstans kan òg gje behov for akutt utskifting.

Anbefalt tiltak: Det bør påreknast utskifting av beredaren på sikt grunna alder og usikker restlevetid. Jamleg kontroll og tilsyn vert tilrådd fram til eventuell utskifting.

6.3 Ventilasjon

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

14/15

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Ventilasjonsanlegget er truleg frå byggeår (1983) og har høg alder. Det ligg ikkje føre opplysningar om oppgradering, service eller jamleg vedlikehald. Det manglar luftespalte eller ventil mellom entre og bod, og det er ikkje registrert ventilasjon på soverommet.

Risiko: Alder og manglande dokumentert vedlikehald aukar risikoen for redusert kapasitet og slitasje på anlegget. Mangelfull luftgjennomstrøyming mellom romma kan skape ubalanse i ventilasjonen og redusere luftutskiftinga.

Konsekvens: Forholda kan medføre dårlegare inneklime, høgare luftfukt, redusert komfort og auka energibruk. Over tid kan utilstrekkeleg ventilasjon òg bidra til kondens og fuktproblem i utsette rom.

Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd service og funksjonskontroll av ventilasjonsanlegget. Dette må skje i regi av burettslaget. Luftespalte under dørblad eller ventil i vegg mellom entre og bod bør etablerast. Ventilasjonsløyising for soverommet bør etablerast. Soverom er etter forskrifta definert som rom for varig opphald, og det er krav til ventilasjon i slike rom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Tettesjiktet har passert normal forventa levetid jf. SINTEF Byggforsk. Røyr gjennomføringar (avløp) er ført inn til badet via golv, og punkterer tettesjiktet innanfor rommet sine våtsoner.

Risiko: Alder og naturleg nedbryting over tid aukar risikoen for svekt tettheit og lekkasjar i konstruksjonen.

Konsekvens: Eventuelle svikt i tettesjiktet kan føre til skjulte fuktskadar i underliggjande eller tilgrensande bygningsdelar. Restlevetida vert vurdert som usikker.

Anbefalt tiltak: Total oppgradering av våtrommet vert tilrådd. Eksisterande løyising kan ha vore fagmessig utført etter krav og standard på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillar ikkje dagens forventningar til levetid og moderne våtromsløyisingar. Det er ikkje utført holboring eller destruktive undersøkingar grunna konstruksjonsmessige forhold og plassering mot naboeining. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

15/15

www.bmtf.no



Energiaattest

Adresse Hardangervegen 6, 5705 VOSS			
Dato for energimerking	Merkenummer		
19.05.2026	Energiaattest-2026-298015		
Bygningskategori	Bygningsnummer		
Boligblokker	9724753		
Gårdsnummer	Bruksnummer		
192	2		
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer		
—	H0202		

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	Bygningstype
1983	Leilighet
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
65,0 m ²	64,0 m ²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	Betong
Oppvarming	
Varmepumpe	
Ventilasjon	
Balansert 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
121,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
122,32 kWh/m²

Totalt levert pr. år
7 828 kWh



Hardangervegen 6, 5705 VOSS

Detaljer

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



Hardangervegen 6, 5705 VOSS



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbønder, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 varmtvannsbereederen har nok kapasitet kan temperaturen i bereederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

 **Om grunnlaget for energimerket**

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

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

 **Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter for Fredheim Burettslag



0078 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

Vedtekter

for Fredheim burettslag org nr 854488732

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser**1-1 Formål**

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere**2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

Vedtekter av 09.05.2011

1

Vedtekter for Fredheim Borettslag

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

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

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

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

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

3-2 Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

Vedtekter av 09.05.2011

2

Vedtekter for Fredheim Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

Vedtekter av 09.05.2011

3

Vedtekter for Fredheim Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter av 09.05.2011

4

Vedtekter for Fredheim Borettslag

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet**7-1 Felleskostnader**

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

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

Vedtekter av 09.05.2011

5

Vedtekter for Fredheim Borettslag

7-2 Borettslagets pantosikkerhet

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

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen**9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

Vedtekter av 09.05.2011

6

Vedtekter for Fredheim Borettslag

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

Vedtekter av 09.05.2011

7

Vedtekter for Fredheim Borettslag

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

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

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

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

12 - 2 Parkering

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

Vedtekter av 09.05.2011

8

Vedtekter for Fredheim Borettslag

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

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

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

Vedtekter av 09.05.2011

9

VOSS KOMMUNE
Teknisk kontor
Tlf. (055) * 11833

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

Arkiv nr. 310/79
LEF/OF/baa.

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

Ark. Tvilde & Mossige,
5700 Voss.

Fredheim burettslag - bruksløyve,

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

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

Ved kontroll på byggeplassen 5.11.1981 er ikkje tørropplegget ordna, og det er heller ikkje bygt korridor ut.

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

TEKNISK KONTOR

- 2 -

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

Ola Folkestad
Ola Folkestad
bygnings og reg.sjef.

Lars E. Fjose
Lars E. Fjose
-avd. ing.-

VOSS KOMMUNE
 Teknisk kontor
 Tlf. (055) *11311

Arkiv nr. 310/79
 OF/brtta

Tvilde & Mossige,
 5700 VOSS,

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

Utskrift av møtebok for
 Voss bygningsråd

Sak nr. 359/83
 i møte den 10.8.83

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

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

Rett utskrift: *[Signature]*
 BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEF

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

VOSS KOMMUNE
 TEKNISK KONTOR

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

Ark. Tvilde & Mossige
 Bergsliplass
 5700 VOSS

Utskrift av møtebok for
 Voss bygningsråd
 i møte den 26.04.85

SAK NR 127/85

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

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

Gnr. bnr. festnr
 192/002/000

Byggherre : Fredheim Burettslag
 Meldar : Ark. Tvilde & Mossige

Vedtak: Søknaden vert godkjend.

Rett utskrift: *[Signature]*

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

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

Kopi til N. S. B.

VOSS KOMMUNE
Teknisk kontor
Tlf. (055) *11311

Arkiv nr. 310/79
OF/brilva

Tvilde & Mossige,
5700 VOSS.

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

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

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

Rett utskrift: *Olav Folkestad*
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEF

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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 17.04.2026

Planopplysninger

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

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

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- 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://www.areasplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%20c3%b9resegner%20arealde%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20r%20c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	6 218 m ²	
	KPHensynsonenavn	OM320_1	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	7 086 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Ytre sentrumsavgrensing	
	KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses	
	Delareal	7 086 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende	

Delareal	7 086 m ²
KPHensynsonenavn	OM310
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	5 183 m ²
KPHensynsonenavn	OM220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352018001																																										
Navn	Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumsplan																																										
Plantype	Områderegulering																																										
Status	Endelig vedtatt arealplan																																										
Ikrafttredelse	27.01.2022																																										
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5404/F%3c%3b8resegner%2014.08.2023.pdf																																										
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>431 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Trasé for jernbane</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>261 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gangveg/gangareal/gågate</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>337 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Veg</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>5 099 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>Vegstøy - Gul sone</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>96 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>VKA2</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>164 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 252 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>Vegstøy - Rød sone</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>VKA3</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>5 793 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kombinert bebyggelse og anleggsformål</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>BKB22</td> </tr> </table>	Delareal	431 m ²	Formål	Trasé for jernbane	Delareal	261 m ²	Formål	Gangveg/gangareal/gågate	Delareal	337 m ²	Formål	Veg	Delareal	5 099 m ²	RPHensynsonenavn	Vegstøy - Gul sone	Delareal	96 m ²	Formål	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	Feltnavn	VKA2	Delareal	164 m ²	Formål	Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	Delareal	1 252 m ²	RPHensynsonenavn	Vegstøy - Rød sone	Delareal	2 m ²	Formål	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	Feltnavn	VKA3	Delareal	5 793 m ²	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Feltnavn	BKB22
Delareal	431 m ²																																										
Formål	Trasé for jernbane																																										
Delareal	261 m ²																																										
Formål	Gangveg/gangareal/gågate																																										
Delareal	337 m ²																																										
Formål	Veg																																										
Delareal	5 099 m ²																																										
RPHensynsonenavn	Vegstøy - Gul sone																																										
Delareal	96 m ²																																										
Formål	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone																																										
Feltnavn	VKA2																																										
Delareal	164 m ²																																										
Formål	Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål																																										
Delareal	1 252 m ²																																										
RPHensynsonenavn	Vegstøy - Rød sone																																										
Delareal	2 m ²																																										
Formål	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone																																										
Feltnavn	VKA3																																										
Delareal	5 793 m ²																																										
Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål																																										
Feltnavn	BKB22																																										
Id	2018001																																										
Navn																																											
Plantype																																											
Status																																											
Ikrafttredelse																																											

Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>7 085 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>Flomsone - 53,2 moh</td> </tr> <tr> <td>Faresone</td> <td>Flomfare</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 107 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>Byggeforbud jernbane</td> </tr> <tr> <td>RPSikring</td> <td>Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass</td> </tr> </table>	Delareal	7 085 m ²	RPHensynsonenavn	Flomsone - 53,2 moh	Faresone	Flomfare	Delareal	1 107 m ²	RPHensynsonenavn	Byggeforbud jernbane	RPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
Delareal	7 085 m ²												
RPHensynsonenavn	Flomsone - 53,2 moh												
Faresone	Flomfare												
Delareal	1 107 m ²												
RPHensynsonenavn	Byggeforbud jernbane												
RPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass												

**INNKALLING TIL ORDINÆR
G E N E R A L F O R S A M L I N G
I FREDHEIM BURETTSLAG**

*MANDAG 26. mai 2025 KL. 17.00
i FESTSALEN*

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

FULLMAKT

NAMN:

ADRESSE:

får med dette fullmakt til å representera meg på ordinær generalforsamling i Fredheim burettslag måndag 26. mai 2025

Andelseigar:

Adresse:

Underskrift andelseigar

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I FREDHEIM BURETTSLAG i Festsalen

Onsdag 26. mai 2025 kl. 1700

DAGSORDEN

1. KONSTITUERING

2. STYRETS GJENNOMGANG AV 2024

3. ÅRSREKNESKAP 2024

4. GODTGJERSLE

1. Styrehonorar
2. Lønn styreleiar jfr. tidlegare vedtak

5. VAL AV:

Styreleiar	Valperiode 2 år
2 styremedlemmar	Valperiode 2 år
2 varamedlemmar	Valperiode 1 år
Tiltaksnemnd	
Valnemnd	

Styret

Vel møtt

EIN KORT GJENOMGANG AV ARBEIDSÅRET 2024 I FREDHEIM BURETTSLAG

1. Fredheim burettslag

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

Fredheim Burettslag held til i Voss herad.

2. Styret og styrets arbeid

a) Styrets samansetjing

Verv	Namn	Vald til
Styreleiar:	Jan Gunnar Bøe	2025
Nestleiar	Johanna Sølvsberg	2025
Styremedlemmer:	Kjell Stavenes	2025
	Kjell Brøto	2026
	Hildegunn Grinde	2026
Varamedlemmar:	Kjell Ove Baartvedt	2025
	Olav Byrkje	2025

b) Styrets møteverksemd og arbeid

2024 vart eit meir ordinært driftsår for burettslaget. Styret har hatt 10 ordinære styremøter i perioden, samt eit ekstraordinært styremøte. Det har vore handsama nær 60 saker. Varamedlemmene vert innkalla og har delteke på styremøte på lik linje som styremedlemmene, men utan stemmerett.

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

Burettslaget avvikla ordinær generalforsamling 27. mai 2024, og ei ekstraordinær generalforsamling i mars 2024.

/ Ny vaktmeister

Hausten 2024 vart vaktmeister Nils Saue pensjonist, og vart takka av både på ei lita samkoma og på bebuar møte. Han var ein god vaktmeister for folk og bygning, kunne det meste om huset, var engasjert og ikkje minst så brydde han seg.

Då fekk styret den krevjande jobben med å finna ein god erstattar, og me stilte omfattande og strenge krav. Etter ein god prosess med fleire aktuelle kandidatar, var det ein som peika seg ut: Magne Stalheim, ein mann med god erfaring og utdanning i det å vera driftsleiar.

Etter vanleg tilsettingsprosess ble Magne først tilsett på prøve frå 1. august 2024, og fast tilsett m.v.f. 1. januar 2025.

/ Økonomi og arbeid m.m.

Den ordinære drifta av burettslaget, styring av økonomien, generelt vedlikehald av bygningane krev mykje oppfølging og kontroll. So har me heldigvis ein vaktmeister som tek seg av det daglege, slikt som bytte av lyspærar, smørjing av dører og låser, fellesareal, vedlikehald av plen og hekkar og mykje meir.

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

c) Saker som har vore handsama**▪ Den daglege drifta**

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

▪ Utleiga fyrste høgda

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

▪ Solcelleanlegg på taket

- ➔ 18. mars 2024 vedtok den ekstraordinære generalforsamlinga at prosjekt solcelleanlegg skulle gjennomførast slik det var planlagt og prosjektert.
- ➔ Arbeidet starta hausten 2024, og vart ferdigstilt i slutten av november s.å.
- ➔ Anlegget er no i full drift.

▪ Elbil lading

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

d) Saker under arbeid og planlegging

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

3. Lagets drift og økonomi**a) Forretningsførsel og revisjon**

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

b) Burettslagets eigedomsmasse og forsikring.

Burettslaget har i alt 79 husvære fordelt på:

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

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

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

Eigenandel ved skader: Bygningsskader kr. 6 000,-
Naturskade kr. 8 000,-

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

c) Bustadomsetjing, framleiga og juridiske andelseigarar

Overdragingar (sal) av husvære i 2024:

2 stk. 2-roms husvære:	
Høgste pris	2 400 000
Gjennomsnittspris	2 325 000

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

Voss Herad er juridisk andelseigar av 11 husvære.

d) Burettslagets økonomi

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

5. Bumiljø og sosiale aktivitetar**b) Sosiale aktivitetar**

Tiltaksnemnda har i 2024 bestått av:

Eli Byrkje – leiar

Alvhild, Ingvild, Aashild og Ann Mari, og her er deira rapport for 2024:

Me starta året med nyttårsfest 2. februar. Gryterett og kaffi og kringla. Odd Hagen spelte og fortalte. 32 møtte.

Me hadde Bingo 7. februar og 20. mars. Påskequiz 10. april og Bingo ein gong i månaden fram til 19. juni.

Rusleturar frå slutten av april til 18. juni.

I år gjekk somarturen med buss til Vik i Sogn. Me hadde middag på Blix hotell. Då me hadde god tid, tilbød bussjåføren å køyra til Vangsnes og opp til Fritjof statua. Flott gjort!

Onsdag 7. august hadde me jordbærfest.

Bingoen starta opp at 11. oktober, ein Bingo i månaden til adventsfesten. Adventsfesten var 1. desember var 1. desember, menyen den dagen er smørbrød og kaffi og kringle.

Kari Bye spelte piano og fortalde om då ho budde i USA.

*Styret vil **takka tiltaksnemnda** som legg mykje arbeid for det gode samhaldet på huset.*

6. Arbeidsmiljø

Burettslaget har ein tilsett i 50 % stilling (vaktmeister). Det er ikkje registrert skader eller ulykker.

7. Likestilling

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

Voss 23.04.2025

Jan Gunnar Bøe
Leiar

Johanna Sølvberg
Nestleiar

Kjell Stavenes
Sekretær

Kjell Brøto
Styremedlem

Hildegunn Grinde
Styremedlem

Kjell Ove Baartvedt
Varamedlem

Olav Byrkje
Varamedlem

Årsoppgjør rapport

Fredheim Borettslag

2024

Fredheim Borettslag Org.nr. 854488732

Resultatregnskap 2024

Fredheim Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
Felleskostnader	2 9 231 750	7 853 485	9 327 000	9 683 000
Andre inntekter	3 55 050	5 974	43 000	33 000
Sum inntekter	9 286 800	7 859 459	9 370 000	9 716 000
Driftskostnader				
Lønnskostnader	4 377 804	373 998	317 000	415 000
Dugnad	5 850	5 550	0	6 000
Styrehonorar	5 200 000	350 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	81 845	102 865	80 000	93 000
Avskrivninger	6 378 140	342 604	327 000	338 000
Felles strøm og varme	594 061	774 405	734 000	585 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt	700 399	605 175	648 000	777 000
Andre driftskostnader	7 1 629 209	1 713 058	1 572 000	1 664 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8 67 358	50 629	28 000	29 000
Vedlikehold	9 914 497	1 380 130	292 000	292 000
Rehabilitering	10 0	142 412	0	0
Forretningsførsel	179 771	257 534	178 000	179 000
Revisjonshonorar	32 625	16 000	15 000	16 000
Andre konsulenthonorarer	30 756	0	7 000	10 000
Kontingent	23 400	23 400	24 000	24 000
Forsikring	242 191	215 747	242 000	272 000
Sikringsfond	9 218	6 772	7 000	10 000
Sum driftskostnader	5 467 126	6 360 280	4 721 000	4 960 000
Driftsresultat	3 819 674	1 499 179	4 649 000	4 756 000
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter bank	183 847	145 586	0	0
Andre finansinntekter	23 863	22 509	20 000	20 000
Sum finansinntekter	207 710	168 095	20 000	20 000
Rentekostnader lån	2 409 614	1 993 233	2 547 000	2 363 000
Andre rentekostnader	85	35	0	0
Sum finanskostnader	2 409 699	1 993 268	2 547 000	2 363 000
Resultat av finansposter	-2 201 988	-1 825 173	-2 527 000	-2 343 000
Resultat	1 617 685	-325 993	2 122 000	2 413 000
Til/fra udekket tap	1 617 685	-325 993	0	0
Sum disponeringer	1 617 685	-325 993	0	0

Resultatrapport 2024 for Fredheim Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Fredheim Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Bygninger	11, 12 57 125 997	57 125 997
Garasjer	11 45 000	45 000
Tomt	11, 12 1 288 407	1 288 407
Andre driftsmidler	6 2 404 353	763 586
Sum varige driftsmidler	60 863 757	59 222 990
Sum anleggsmidler	60 863 757	59 222 990
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	408 215	370 485
Andre fordringer	8 843	7 649
Sum fordringer	417 058	378 134
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	1 976 503	4 608 529
Skattetrekk	28 078	21 500
Sum bankinnsk. og kontanter	2 004 581	4 630 029
Sum omløpsmidler	2 421 639	5 008 163
SUM EIENDELER	63 285 396	64 231 153

Balanserapport 2024 for Fredheim Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Fredheim Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
	7 900	7 900
	7 900	7 900
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 -7 736 796	-9 354 481
	-7 736 796	-9 354 481
	SUM EGENKAPITAL	-9 346 581
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14 61 350 656	63 364 406
Borettsinnskudd	12 8 569 100	8 569 100
Depositum	30 000	30 000
	69 949 756	71 963 506
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	8 487	5 777
Leverandørgjeld	438 496	864 505
Skyldige off. myndigheter	82 196	80 852
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	272 824	346 613
Påløpne renter	175 311	185 366
Annen kortsiktig gjeld	87 223	131 115
	1 064 536	1 614 228
	SUM GJELD	73 577 734
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 231 153

Voss,
Styret for Fredheim BorettslagJan Gunnar Bøe
Styrets lederKjell Stavenes
StyremedlemJohanna R. Sølberg
NestlederKjell Brøto
StyremedlemHildegunn Grinde
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Fredheim Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	7 456 404	6 717 204	7 456 000	7 829 000
3804 Utleie garasjeplasser	49 200	36 000	102 000	63 000
3810 Utleie lokaler	1 268 676	1 055 681	1 268 000	1 312 000
3812 Utleie parkeringsplasser	16 650	44 600	60 000	21 000
3816 TV/Internett	440 820	0	441 000	458 000
Sum felleskostnader	9 231 750	7 853 485	9 327 000	9 683 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3883 Tilskudd fra BOB	0	3 652	3 000	3 000
3884 Inntekt Voss Parkering	30 050	0	40 000	30 000
3885 Andre inntekter	25 000	2 322	0	0
Sum andre inntekter	55 050	5 974	43 000	33 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,60
Lønnsgodtgjørelse til styret:	19 950

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	250 000	300 000	250 000	250 000
5331 Avsetning styrehonorar	-50 000	50 000	0	0
Sum styrehonorar	200 000	350 000	250 000	250 000

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

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

	ASKO oppvaskemaskin	Møbler Daglegstova	Varmepumpe/Bergvarme	Renseanlegg til varmeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	18 125	32 472	2 943 460	124 338
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 125	32 472	2 943 460	124 338
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	258 715	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 125	32 472	2 684 744	124 338
Bokført verdi pr.31.12	0	0	258 715	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	0

	PC	SD-anlegg (2019)	Solskjerming (2019)	Projector
Anskaffelseskost pr.01.01	16 533	319 000	45 944	43 919
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 533	319 000	45 944	43 919
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	45 571	6 125	8 783
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 533	235 452	45 944	13 175
Bokført verdi pr.31.12	0	83 547	0	30 743
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	0	4

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

	EP13500 straumaggregat	Kjølemaskin (2024)	Solcelleanlegg (2024)	Toyota Hiac, 2006 modell
Anskaffelseskost pr.01.01	75 083	0	0	0
Årets tilgang	0	48 750	1 925 157	45 000
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	75 083	48 750	1 925 157	45 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	15 296	5 975	36 582	1 088
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 996	5 975	36 582	1 088
Bokført verdi pr.31.12	56 086	42 774	1 888 574	43 911
Anskaffelsesår	2023	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5	10	7

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	58 117	31 265	25 000	25 000
5901 Gaver ansatte	2 600	0	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	1 175	0	1 000	1 000
5903 Gaver til beboere	14 241	11 032	5 000	10 000
5920 Yrkeskadeforsikring	949	904	1 000	1 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	13 301	0	4 000	10 000
5995 Andre sosiale kostnader	1 511	17 550	0	0
6300 Møtekostnader	6 756	21 183	15 000	15 000
6325 Renovasjon	326 796	312 345	310 000	343 000
6326 Snømåking og brøyting	13 290	4 033	5 000	10 000
6335 Containerleie/ -tømming	0	1 237	2 000	2 000
6336 HMS	23 906	25 899	25 000	24 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	4 048	577	5 000	5 000
6360 Renhold og matteleie	270 805	286 195	286 000	277 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	4 000	4 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	0	10 000	10 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	14 794	0	0	0
6370 Garasjer	4 316	13 330	40 000	20 000
6372 Heis	37 761	270 154	60 000	80 000
6374 Ventilasjon	44 944	36 375	45 000	45 000
6375 TV/Internett	436 329	420 213	441 000	458 000
6377 Vakt hold	145 713	144 424	152 000	153 000
6390 Andre driftskostnader	45 873	0	10 000	5 000
6391 Diverse serviceavtaler	57 657	37 598	41 000	66 000
6630 Egenandel ved skade	0	8 000	0	0
6800 Kontorkostnader	7 446	6 694	10 000	5 000
6860 Kursutgifter	22 650	29 600	30 000	30 000
6900 Telefonutgifter	7 240	5 103	5 000	8 000
6906 Internett/bredbånd	0	113	2 000	0
6940 Porto	92	0	0	0
7000 Drivstoff	1 265	1 020	2 000	4 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	20 946	0	0	20 000
7040 Forsikring/off.avgifter varebil	19 357	0	0	0
7060 Bompenger , parkering	0	500	1 000	1 000
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	19 247	5 000	2 000
7740 Øreavrounding	0	-1	0	0
7770 Bankgebyr	150	0	0	0
7779 Andre gebyr	14 083	70	0	0
7782 Kostnader bomiljø	9 787	8 400	30 000	30 000
7790 Andre kostnader	1 312	0	0	0
Sum driftskostnader	1 629 209	1 713 058	1 572 000	1 664 000

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	1 399	6 847	2 000	2 000
6502 Brannvernutstyr	0	899	3 000	3 000
6503 Annet driftsmateriell	6 165	15 986	5 000	5 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	11 111	7 006	10 000	10 000
6510 Verktøy og redskap	18 504	0	2 000	2 000
6540 Inventar	27 543	19 171	2 000	2 000
6553 Abonnement og lisenser	1 043	720	4 000	5 000
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	1 593	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	67 358	50 629	28 000	29 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	3 619	5 000	5 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	153 174	44 804	40 000	50 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	112 794	1 138 442	30 000	30 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	431 138	6 404	100 000	100 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	9 100	151 529	5 000	5 000
6606 Vedlikehold heis	74 764	0	50 000	50 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	0	20 000	10 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	106 750	0	30 000	30 000
6614 Vedlikehold maling	3 025	0	2 000	2 000
6615 Vedlikehold låssystemer	13 483	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	3 375	31 855	10 000	10 000
6635 HMS og brannvernkostnader	6 894	3 478	0	0
Sum vedlikehold	914 497	1 380 130	292 000	292 000

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

Note 10 - Rehabilitering

Diverse rehabiliteringsprosjekt	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6650 Rehabilitering	0	142 412	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	0	142 412	0	0

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

	Bygning	Tomt	Garasje	Takterasse
Anskaffelseskost pr.01.01	28 599 432	1 288 406	45 000	5 771 805
Anskaffelseskost pr.31.12	28 599 432	1 288 406	45 000	5 771 805
Bokført verdi pr.31.12	28 599 432	1 288 406	45 000	5 771 805
Anskaffelsesår	1983	1983	1983	2017
	Ombygging 1.etasje			
Anskaffelseskost pr.01.01	22 754 759			
Anskaffelseskost pr.31.12	22 754 759			
Bokført verdi pr.31.12	22 754 759			
Anskaffelsesår	2022			

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	69 919 756	71 933 506
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	58 459 404	58 459 404

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-7 736 796	-9 354 481

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

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken

Renter 31.12.24: 2,16%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2014	48 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 635 594	
Nedbetalt i år	1 778 429	
Lånesaldo 31.12		30 585 977
Beregnet innfrielsesdato: 01.05.2039		

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,59%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2022	31 000 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	235 321	
Lånesaldo 31.12		30 764 679
Beregnet innfrielsesdato: 16.09.2052		

Sum langsiktig gjeld

61 350 656

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

Gjeld til kredittinstitusjoner	50 845 599
--------------------------------	------------

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13560002	7	441 945	3 093 615
	7	422 570	2 957 990
	7	418 536	2 929 752
	1	418 414	418 414
	7	399 284	2 794 988
	8	384 433	3 075 464
	7	379 604	2 657 228
	7	364 508	2 551 556
	28	360 963	10 106 964
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267295043	7	444 527	3 111 689
	7	425 039	2 975 273
	7	420 982	2 946 874
	1	420 859	420 859
	7	401 617	2 811 319
	8	386 679	3 093 432
	7	381 822	2 672 754
	7	366 638	2 566 466
	28	363 072	10 166 016
	1	0	0

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732






Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	3 393 935	1 237 907
Periodens resultat	1 617 685	-325 993
Årets avskrivninger	378 140	342 604
Årets investeringer	-2 018 908	-9 293 026
Opptak lån	0	13 173 618
Avdrag lån	-2 013 750	-1 741 175
Endring i disponible midler	-2 036 832	2 156 027
Disponible midler 31.12.	1 357 103	3 393 935

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

78 - Årsregnska...

Name	Date	Name	Date
Stavenes, Kjell	2025-04-30	Sølvberg, Johanna Reidun	2025-05-07
Identification		Identification	
 Stavenes, Kjell		 Sølvberg, Johanna Reidun	
Bøe, Jan Gunnar	2025-04-30	Brøto, Kjell	2025-05-07
Identification		Identification	
 Bøe, Jan Gunnar		 Brøto, Kjell	
Grinde, Hildegunn	2025-05-06		
Identification			
 Grinde, Hildegunn			



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



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

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

Til generalforsamlingen i Fredheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredheim Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Kinnvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: E80PH-V56K2-IWVKV-B0354-738ZV-H1842



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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E80PH-V56K2-IWVKV-B0354-738ZV-H1842

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-10 12:09:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E80PH-V56K2-1WVKV-B0354-738ZV-H1842

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Valnemda sitt framlegg til generalforsamlinga 2025:

Tillitsvalde i 2024

Styreleiar:

Jan Gunnar Bøe

Styremedlemmer:

Kjell Brøto
Kjell Stavenes
Hildegunn Grinde
Johanna Sølvsberg

Varamedlemmer:

Olav Byrkje
Kjell Ove Baartvedt

Valnemnd:

Aashild Baartvedt
Irene Kvarme
Arne Mosefinn

Tiltaksnemnd:

Eli Byrkje
Ann-Mari Mandelid
Ingvild Fosse
Alvhild Flæte
Aashild Baartvedt

Framlegg til 2025

Styreleiar:

Jan Gunnar Bøe 2år

Styremedlemmer:

Kjell Brøto ikkje på val
Knut Fløtberget 2 år
Hildegunn Grinde ikkje på val
Johanna Sølvsberg 2 år

Varamedlemmer:

Olav Byrkje 1 år
Kjell Ove Baartvedt 1 år

Valnemnd:

Irene Kvarme ikkje på val
Arne Mosefinn ikkje på val
Guro Rio 3 år

Tiltaksnemnd:

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

Valnemnda

Aashild Baartvedt

Irene Kvarme

Arne Mosefinn



FREDHEIM BURETTSLAG

-- ein god stad å bu --



BEBUARMØTE

Det vert innkalla til bebuarmøte i Fredheim etter generalforsamlinga

MÅNDAG 26. mai 2025 i Festsalen.

Me visar til handsaminga på GF, og vil som vanleg ta opp ymse saker:

HEISEN

- ↳ Me visar til tidlegare informasjon om heisen, både på møter og skriftleg.
- ↳ Som alle veit, har me ein litt eldre heis, og nokre utfordringar ligg det nok i det.
- ↳ Vedlikehaldet er godt, og me har bytt ut deler når det har vore nødvendig.
- ↳ Meir informasjon på møtet.

STATUS SOLCELLEANLEGG

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

PARKERINGSPLASSANE – drift og vedlikehald

- ↳ Me er i ferd med å skriva ny avtale både for vår eigen plass på nedsida av huset, men og for plassen på framsida (utleigd til Voss Parkering).
- ↳ Styret arbeider med ein plan for vedlikehald og asfaltering på framsida.
- ↳ Då kan vi få vekk den ulovlege parkeringa på vår private plass (mot elva) og samtidig få kontroll på kven som nyttar plassen.

FLAUM OG SIKRING

- ↳ Me har skreve ein avtale om beredskap for flaum
- ↳ Arbeid vert igangsett med å heva «plenen» på lågaste plassane slik me kan hindra vatn å flauma inn over parkeringsplassen.
- ↳ Det er kjøpt inn flaumvern i tilfelle «ekstrem» flaum.

YMSE

- ↳ Innspel frå bebuarane

Jan Gunnar Bøe,
styreleiar

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Fredheim burettslag – lag 0078

Sted: Voss

Dato: 26 05 2025

Møtet ble åpnet av: Styreleder Jan Gunnar Bøe

Til stede fra styret: Johanna Sølberg

Hildegunn Grinde

Kjell Brøto

Kjell Brøto

Olav Byskjel

Til stede fra BOB: Katrine Sandvik

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Ingen merknad

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 38

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 39

Side 1 av 4

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Styreleder Jan Gunnar Bøe

Vedtak: Jan Gunnar Bøe**d) Valg av referent/protokollfører**

Forslag til referent: Johanna Sølvberg

Vedtak: Johanna Sølvberg**e) Valg av protokollunderskriver(e)**Forslag til protokollunderskriver: Euro RicVedtak: Leif Arne Mosefjell**f) Valg av tellekorps**

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Ingen merknad**2. Rapport fra styret**Rapport fra styret for ~~2025~~²⁰²⁴ ble gjennomgått

Vedtak: Tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapBehandlingen gjaldt årsregnskapet for ~~2025~~²⁰²⁴Vedtak: Godkjent**4. Vederlag til styremedlemmer generelt**

Forslag: Kr 250 000

Vedtak: Kr Kr. 250 000,-**5. Vederlag til styremedlemmer spesielt**

Forslag:

Styreleder vikarierer for vaktmester i dennes ferie og andre friperioder. Honorar begrenset oppad til kr. 20.000.

Vedtak: Kr. 20 000,-**6. Valg av styre**

Forslag til kandidater:

Styreleder	Jan Gunnar Bøe	2 år	Gjenvalg
Styremedlem	Johanna Sølvberg	2 år	Gjenvalg
Styremedlem	Knut Fløtberget	2 år	Ny
Varamedlem	Olav Byrkje	1 år	Gjenvalg
Varemedlem	Kjell Ove Baartvedt	1 år	Gjenvalg

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

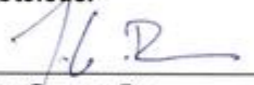
Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Jan Gunnar Bøe	2025 - 2027
Styremedlem	Johanna Sølvberg	2025 - 2027
Styremedlem	Knut Fløtberget	2025 - 2027
Styremedlem	Hildegunn Grinde	2025 - 2026
Styremedlem	Kjell Brøto	2025 - 2026
Varamedlem	Olav Byrkje	2025 - 2026
Varamedlem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

Andre verv:


Valgmennd	Guro Rio	3 år	Ny
Tiltaksnemnd	Ann-Mari Mandelid	1 år	Gjenvalg
	Liv Brekke	1 år	Ny
	Britt Bystøl	1 år	Ny
	Brita Sanden	1 år	Ny
	Arne Mosjøen	1 år	Ny

Underskrifter:

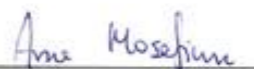
Moteleder


Jan Gunnar Bøe

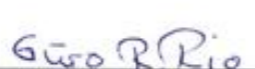
Referent


Johanna Sølvberg

Protokollunderskriver


Arne Mosjøen

Protokollunderskriver


Guro Rio

Side 4 av 4

Boligselskapets navn	78	FREDHEIM BORETTSLAG (0078)
Budsjett år	2026	

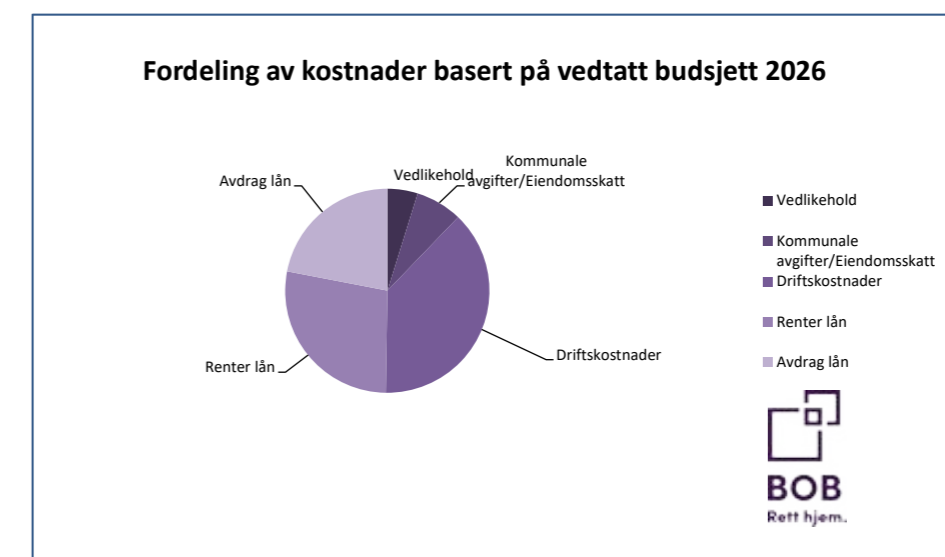
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	477 000	5 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	738 000	7 %
Driftskostnader	3 788 000	38 %
Renter lån	2 772 000	28 %
Avdrag lån	2 187 000	22 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	96 000	1 %
Sum innkrevd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

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

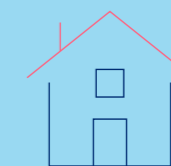
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hardangervegen 6, 5705 VOSS. Gnr. 192, bnr. 2, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260090
Megler: Rakel Søvik, mobil: 41464523, e-post: rhs@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 videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Rakel Søvik

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
414 64 523
rhs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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