

PROAKTIV

Stilfull og arealeffektiv
3-roms. Gangavstand til
sentrum. Stor balkong.

Rolig og tilbaketrukket
beliggenhet. Trappefri tilkomst.

UTSIKTEN 5



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



VOSS

Sentrumsnær og arealeffektiv leilighet i Rogne Burettslag. Stilige, oppgraderte overflater. To soverom og stor balkong.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Utsikten 5, 5704 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 49, bnr. 296, andelsnr. 29,
org.nummer 954085309 i ROGNE
BORETTSLAG

Prisantydning: 3.150.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 167.100,-

Totalpris: 3.327.090,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1971

Rom/soverom: 3/2

BRA: 59 m²

BRA-i: 52 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen, hvor det er "førstemann til mølla". Borettslaget har elbillader som kan nyttes av alle beboere som har bruk for dette.

Tomt: 5059 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.903,-

Felleskostnader inkl.: Måleravgift kr. 180, TV/internett kr. 555, dugnad kr. 250, felleskostnader kr. 3 918 som inkluderer kommunale avgifter og avdrag/renter felleslån.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	40	45
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
46	53	69	74
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest	Vedtekter
83	86	122	
Forretningsfører BOB	Årsmøte og regnskap	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Navn: Jarle Ure

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

Navn: Eirik Finne

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

Navn: Arild Nakken

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

Navn: Tron Haugan

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

Navn: Kåre Øyeflaten

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

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

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

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

Navn: Halvard Bjørge

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

Navn: Kristin Merete Ryssevik

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

Navn: Stein Bjarte Een

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

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

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

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth

Megler MNEF

Mobil: 98 23 96 56

E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Utsikten 5!

Rogne Burettslag: Arealeffektiv og stilig 3-roms leilighet i høy førsteetasje, med trappefri tilkomst. Strålende utsikt og gode solforhold fra stor, overbygget balkong i front av bygget. Fra eiendommen er det gangavstand til sentrum, og Voss sitt Knutepunkt med gondolbane og gode kollektive løsninger ligger også i gangavstand. Leiligheten har en effektiv planløsning og fikk nye overflater i 2023, med bl.a. tøffe betongflater som gir et tidsriktig, moderne uttrykk. Her er åpen stue/kjøkkenløsning med plass til det man trenger av møblement. Flott Ikeakjøkken med kjøkkenøy som deler inn rommet på en elegant måte. Leiligheten har to soverom og bad med opplegg for vaskemaskin. God lagringsplass i to boder i kjeller. Biloppstillingsplasser på eiendommen, til felles benyttelse. Ingen dok.avgift.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS

Kommune: Voss / Område: Voss

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

Beliggenhet

Rogne Borettslag ligger idyllisk og skjermet til i et etablert og meget barnevennlig boligområde i Utsikten. Herfra kan man nyte en nydelig utsikt mot Horndalsnuten, Songvesåsen, Bordalsgjelet og deler av Gråsida. Fra eiendommen er det ca. 500 meter gangavstand til Vossevangen sentrum, og nærhet til både skoler, barnehager, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon, Voss Gondol, Kulturhus, Vossabadet og flotte turstier i Prestegardsmoen. Det er også kort avstand til flotte tur- og friluftsområder som bl.a. Prestegardsmoen, Mølster og Bømoen, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Rogne er et attraktivt og sentrumsnært boligområde, med hyggelige naboer og gode tradisjoner.

Bebyggelse

I området er det både nyere og eldre bebyggelse med leiligheter og eneboliger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Lundhaugen Linje 950, 964, 965	3 min 0.2 km
🚶	Voss stasjon Linje F4, R40	15 min 1.3 km
✈️	Bergen Flesland	1 t 38 min

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
🛒	Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km

VARER/TJENESTER

📦	Vangen	7 min
🏪	Apotek 1 Voss	8 min

SPORT

🏀	Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	3 min 0.3 km
🏊	Rogne vid.skule Aktivitetshall	6 min 0.5 km
🏋️	SKY Fitness Voss	8 min
🏋️	MOVA Vangsgata	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Voss Strandavegen	6 min
🚗	Voss gymnas - Vestland fylkeskommu...	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Adkomst

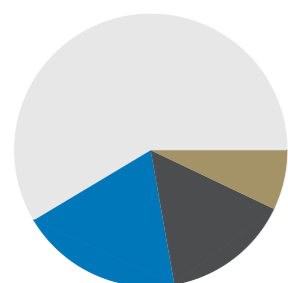
Fra Voss sentrum tar en inn på Ringheimsvegen ved Torget. Følg veien i ca. 700 meter og ta deretter av til høyre i Sverresbakken. Hold til venstre inn på Utsikten og kjør ca. 200 m til ned nederste blokken. Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du

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

enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



58% enebolig
7% rekkehus
19% blokk
15% annet

SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Gullfjordungen skule (1-7 kl.) 147 elever, 8 klasser	6 min 2.4 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Voss gymnas 370 elever	11 min 0.9 km
Voss vidaregåande skule	5 min

BARNEHAGER

Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	3 min 0.2 km
Rogne barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 0.5 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	11 min 1 km



VELKOMMEN TIL UTSIKTEN 5

Parkering

Biloppstillingsplasser på eiendommen, hvor det er "førstemann til mølla". Borettslaget har elbillader som kan nyttes av alle beboere som har bruk for dette.

Tomtestørrelse

5 059 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er flat med plen i front. Asfaltert område ved innganger. Følgende kartlag er identifisert for eiendommen: Støysone vei: Eiendommen ligger i et område påvirket av veitrafikkstøy. Dette kan gi redusert bokvalitet og må vurderes nærmere ved eventuell utbygging eller endret bruk. Støysone jernbane: Eiendommen er påvirket av støy fra jernbane, med registrerte gul og rød sone. Dette kan medføre behov for støydempende tiltak. Kvikkleire – aktsomhet: Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette indikerer mulig forekomst av marin leire og krever nærmere geoteknisk vurdering ved tiltak i grunnen. Radon aktsomhet: Området er vurdert å ha mulig radonforekomst (moderat til lav). Det bør gjennomføres målinger for å avklare nivået i boligen. Marin grense/marin leire: Det er registrert mulig forekomst av marine avsetninger. Dette kan påvirke stabiliteten i grunnen og må vurderes ved gravearbeid eller fundamentering. Arealressurskart: Kartdata viser arealbruk, og den overordnede arealtypen i området er utviklet for bebyggelse. Rødlisterart – nær truet: Det er registrert forekomst av arter i kategorien nær truet i området, noe som kan medføre restriksjoner eller hensyn ved tiltak.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført som leilighetsblokk med hovedkonstruksjoner i betong. Fasadene er etablert med en kombinasjon av steinplater, mur og trekledning. Bygningskroppen er typisk for byggeperioden, med bærende konstruksjoner i betong og etasjeskiller utført som betongdekker. Innvendig i leiligheten er det etablert lette bindingsverksvegger som delevegger, mens skille mellom leilighetene hovedsakelig er utført i mur eller betong, noe som gir grunnlag for brann- og lydmessig separasjon mellom enhetene. Vinduer er utført med 2-lags isolerglass i trekarm. Konstruksjonsoppbygging, detaljløsninger og materialbruk er i tråd med det som var vanlig på oppføringstidspunktet. Tilstandsgrad 2 (TG2):

Bad – Overflate gulv: Fallforhold på gulv utenfor nedsenket dusjsone er målt til omtrent 2 mm over 40 cm, tilsvarende ca. 1:200, noe som er flatere enn kravet. Risiko: Ved flatere fall blir man i større grad avhengig av terskel og membranløsning for å sikre kontrollert håndtering av eventuelt lekkasjevann. Plassering av fordelerskap for vann nær dørsone øker risikoen for lekkasje mot døren. Anbefalt tiltak: Om mulig kan det etableres membranoppkant ved dørterskelen.

Vinduer og ytterdører: Vinduer og balkongdør er fra oppføringstidspunktet (1991) og viser tegn til normal aldring, inkludert slitasje på pakninger og beslag. Det er videre registrert at enkelte vinduer tar noe i karm ved bruk. Risiko: Aldring og slitasje kan over tid medføre redusert tetthet og funksjon i vinduer og dører. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre jevnlig vedlikehold, inkludert justering, smøring

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen.



LUN, OVERBYGD
BALKONG MED GODE
SOL- OG
UTSIKTSFORHOLD



og kontroll av pakninger. Videre må det påregnes utskifting av vinduer og dører på sikt, noe som normalt håndteres i regi av borettslaget.

Balkonger, verandaer og lignende: Tettesjikt og avrenningsløsning er ikke synlige og kunne ikke kontrolleres ved befarings. Det er observert sagmugg/smuss under terrassebord som kan hindre avrenning. Det er også registrert avrenning/lekkasjevann fra balkongen over. Risiko: Redusert avrenning kan over tid gi økt fuktbelastning på tettesjikt og underliggende konstruksjon. Avrenning fra balkongen over kan bidra til ytterligere fuktbelastning. Anbefalt tiltak: Det anbefales å fjerne sagmugg og smuss under terrassebordene slik at avrenningen ikke hindres. Videre anbefales det å melde fra til borettslaget om observert avrenning fra balkongen over, slik at forholdet kan vurderes og eventuelt følges opp som en del av det felles vedlikeholdet.

Ventilasjon: Kjøkkenventilasjonen er utført med omluftsventilator med kullfilter, uten direkte avtrekk til friluft. Risiko: Løsningen har begrenset evne til å transportere bort fukt og matos fra boligen. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig rengjøring og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen.

Bygningssakskyndig

Verdibbygg AS (befaringsdato: Mandag, 1. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2023: Arbeid på bad: Stanghelle Rørleggerfirma AS installerte komplett rør i rør-system (Sanipex) med ny kloakk og vann, varmtvannsbereder (Oso Saga S120) og Aqualarm lekkasjestopper. Dusjarmatur fra Hansgrohe og Oras montert. FDV-dokumentasjon foreligger. Fliser, baderomsplater og varmekabler (Tovi) i gulv montert av Voss Byggsenter.

2023: Elektrisk anlegg: Tovi Elektro AS fjernet all gammel elektro og installerte komplett nytt elektrisk anlegg, inkludert nytt sikringskap, varmekabler i gulv med termostat (Microtemp MTC4), jordfeilbryter og komfyrvakt.

Kjøkken er flyttet og tidligere kjøkken er omgjort til soverom. Bruksendring er godkjent av Voss herad, vedtak datert 21.05.2026, saksnr. 26/4908. Ferdigattest foreligger pr. 28.05.2026.

Mai-26: Det er registrert nedrenning/lekkasjevann fra balkong over til egen balkong. Forholdet er dokumentert i tilstandsrapport datert 26.05.2026 utarbeidd av takstmann Håvard Kvarme Ure, punkt 5.1. Forholdet er meldt skriftlig til styret i borettslaget.



BORETTSLAGETS
BALKONGER BLE
REHABILITERT I 2020

VELKOMMEN INN!

Innhold

Leiligheten ligger i høy 1. etasje med trappefri tilkomst og inneholder gang, stue/kjøkken, balkong med utgang fra stue, bad med opplegg for vaskemaskin, to soverom og to boder i kjeller.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

1. etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. 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 bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesrom som kan leies til gjester. Elbillading på fellesareal.

Standard

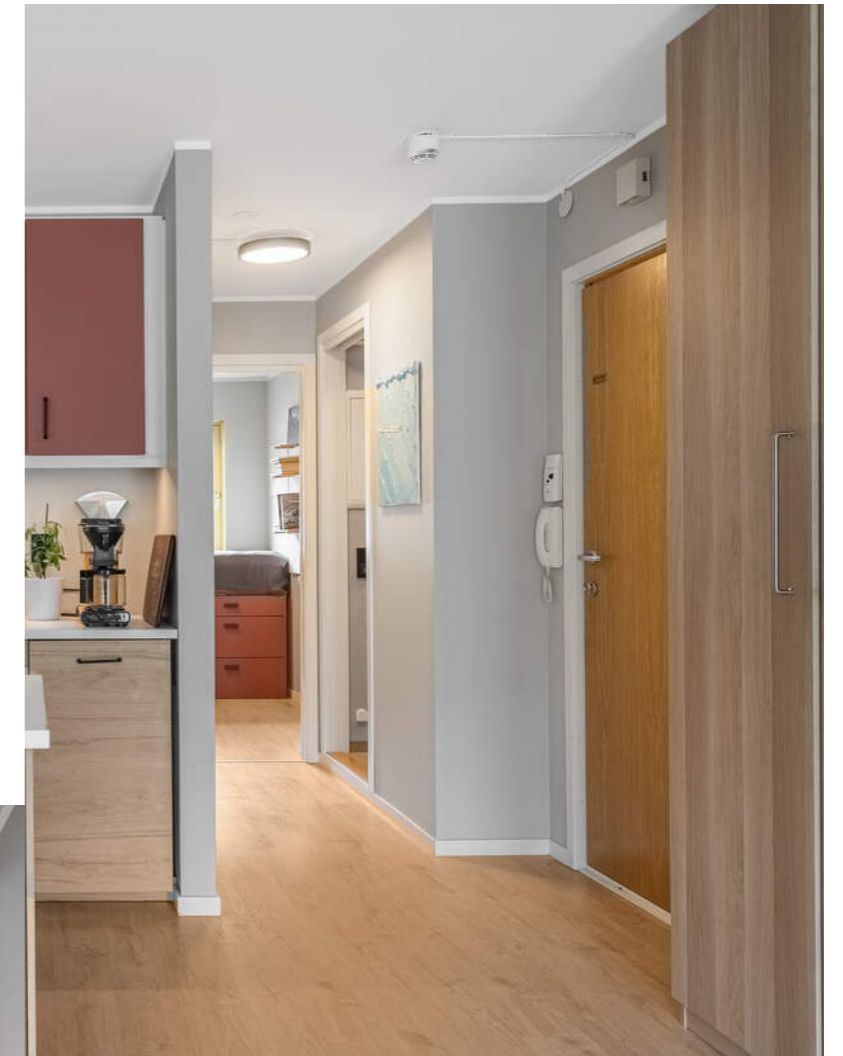
Rogne Burettslag har en rolig og tilbaketrukket plassering, skjermet for trafikk og støy, samtidig som det er gangavstand til alle sentrumsfunksjoner. Borettslaget er veldrevet og

velstelt og tilbyr et trygt bomiljø.

Leilighetens overflater ble fornyet i 2023, med i hovedsak slette, moderne flater. Tak og vegger består av malt betong eller gips, hvor noen av veggene er av råbetong som gir et tøft og moderne uttrykk. Gulvet har laminat. Badet har malt betong i tak, baderomsplater på vegger og fliser på gulv. Leiligheten byr på en effektiv og god planløsning, med entré, bad og to soverom i bakkant, og stue/kjøkken og terrasse i front av leiligheten. Stuen har plass til sofamøblement. Store vindusflater sikrer både fine lysforhold og utsikt. Fra den overbygde terrassen, som ble rehabilitert i 2020, har man gode solforhold og utsikt mot Bryn, Herresåsen, Songve, Nyre og deler av Gråsida. Kjøkkenet er fra 2023 og har stilfull og funksjonell innredning fra Ikea, med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Her er kjøkkenøy som fungerer perfekt som romdeler mot stue, samtidig som øyen er i bruk som spisebord og med praktisk oppbevaring i skuffer på ene siden. Legg merke til det smarte hyllesystemet på den ene veggen, samtidig som man har et stort skap på motsatt side, alt i samme stil som gjør uttrykket rent og pent. Badet har keramiske fliser på gulv med nedsenket dusjsone. Badet er innredet med dusjhjørne, nedfelt vask med hylleseksjon og speilskap, gulvmontert wc, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har i dag to soverom, hvor hovedsoverom har plass til dobbeltseng med sidebord. Rommet har garderobeskap og plass til kommode. Det minste soverommet passer fint som gjesterom eller kontor. Leiligheten har to boder i kjelleretasjen.

Oppvarming

Elektrisk.



ENTRÉ

STUE

Delikat stue med fornyede, moderne overflater i 2023.
Lekker laminat på gulv og malt betong/gips på vegger.
Legg merke til den tøffe råbetongveggen.



Info strømforbruk

Ca. 6000 kwh pr. år.

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.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten er oppgradert i 2023 med: Elektrisk anlegg, vann- og avløpsanlegg, bad, kjøkken, overflater. Balkongen fikk nytt tettesjikt, dekke og rekkverk i 2020. Arbeidet er utført i regi av borettslaget.



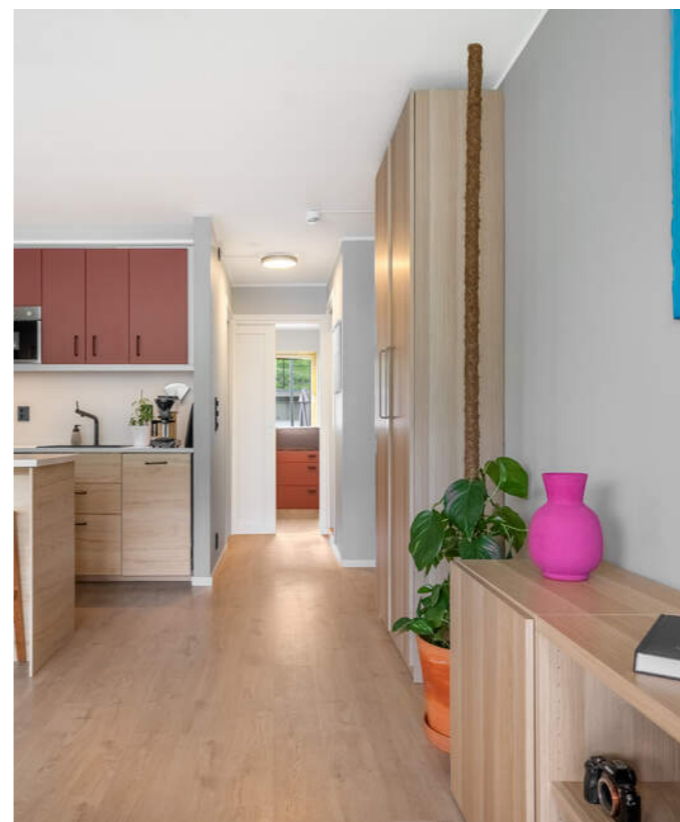
STILFULL STUE

Delikate fargevalg. Store vindusflater ivaretar den flotte utsikten og gir gode lysforhold.



OVERBYGGET
BALKONG FUNGERER
SOM EN EKSTRA STUE





STUE OG KJØKKEN I ÅPEN LØSNING

Stue og kjøkken med
en arealeffektiv planløsning.





KJØKKENØY

Praktisk kjøkkenøy. Dette møbelet fungerer både som arbeidsbord og som spisebord. Lagringsplass i skuffer og skap på den ene siden.





KJØKKEN

Kjøkken fra 2023 med stilfull, funksjonell innredning fra Ikea, med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.



RIKELIG MED LAGRINGSPLASS I SKUFFER OG SKAP

Smart hyllesystem på den ene veggen, samtidig som man har et stort skap på motsatt side, alt i samme stil som gjør uttrykket rent og pent.





BAD

Bad med keramiske fliser på gulv og innredet med dusjhjørne, nedfelt vask med hylleseksjon og speilskap, gulvmontert wc, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.



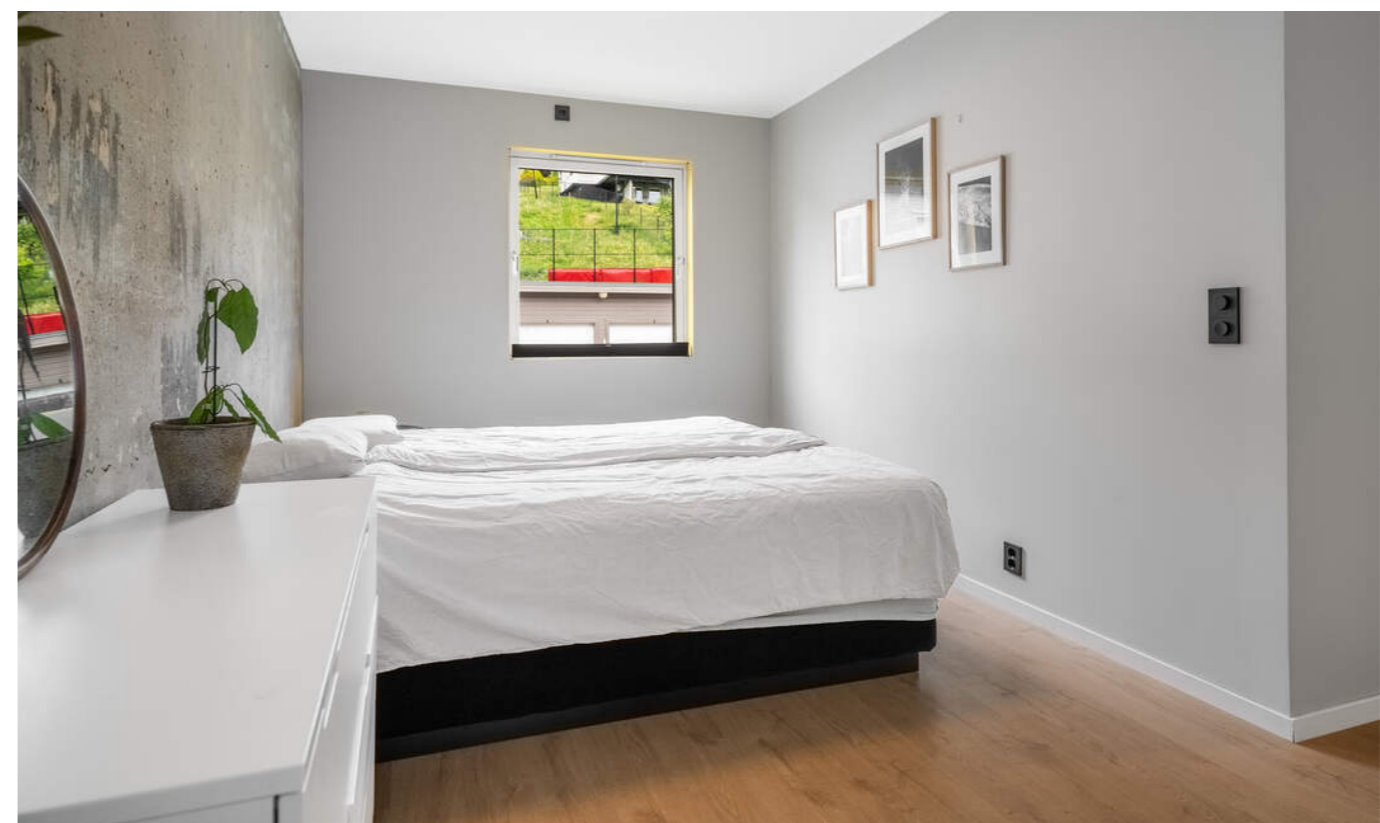
BAD

<- Nedsenket dusjsone.



HOVEDSOVEROM

Leiligheten har i dag 2 soverom. Hovedsoverom har plass til dobbeltseng med sidebord og er innredet med garderobeskap. Tidligere var her 1 soverom. Nå er kjøkkenet flyttet og man har fått et ekstra soverom. Bruksendring er godkjent og ferdigattest foreligger.





SOVEROM NR. 2

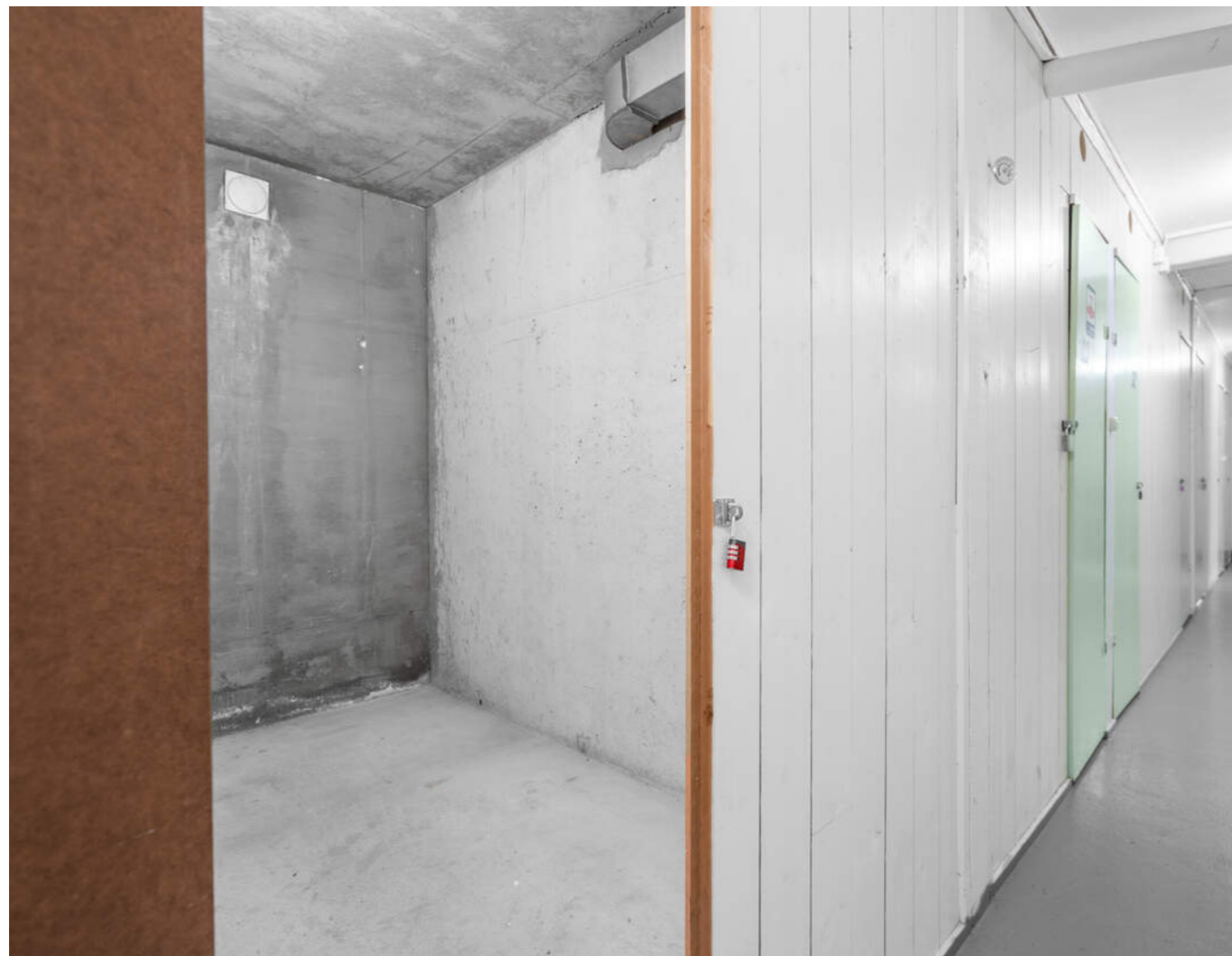
Det minste soverommet passer fint som gjesterom eller kontor.



SOVEROM NR. 2

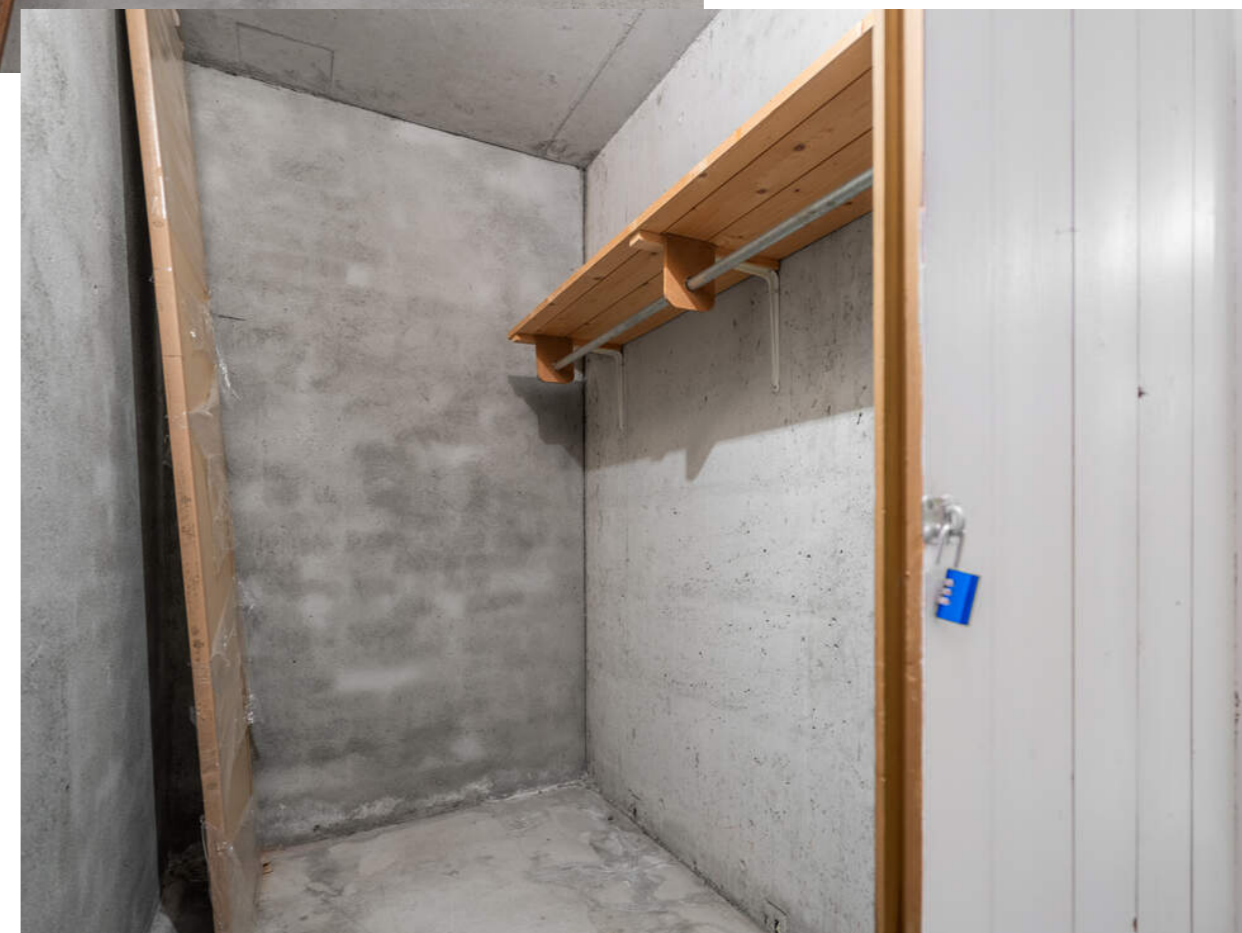


BODER



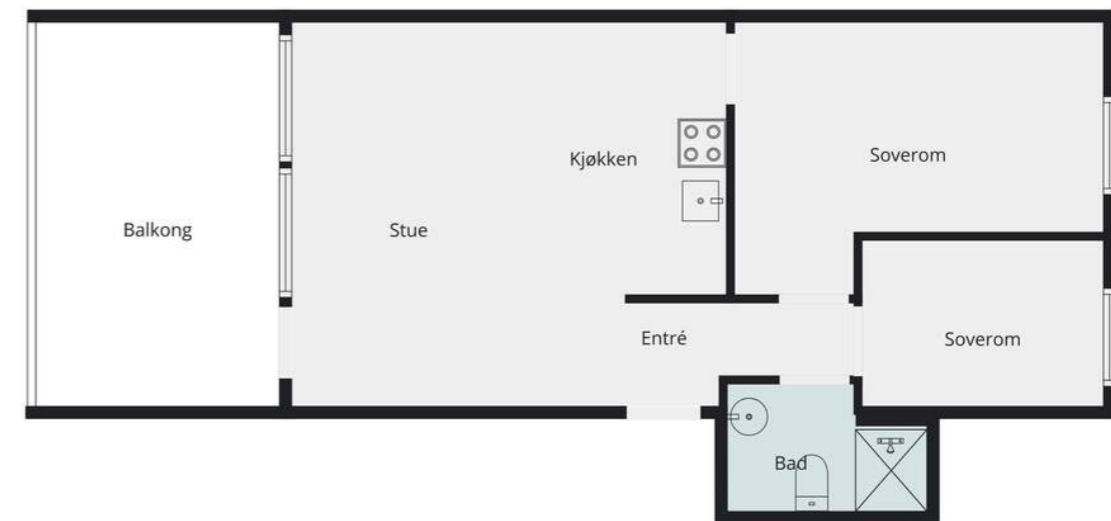
TO BODER I KJELLER

God lagringsplass i eksterne boder.



PLANTEGNING

PLANTEGNING



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Felleskostnader pr. mnd

4.903,-

Felleskostnader inkluderer

Måleravgift kr. 180, TV/internett kr. 555, dugnad kr. 250, felleskostnader kr. 3 918 som inkluderer kommunale avgifter og avdrag/renter felleslån.

Andel fellesgjeld

167.100,- per onsdag, 31. desember 2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 12139976191
Lånebeskrivelse: DNB, Rehabilitering altaner
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,35%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 190 593,77
Total saldo lån: 6 072 602,66 pr. 30.01.2026.
Innfrielsesdato: 30.06.2050.

Andel fellesformue

78.101,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 2.309.033
Driftsutgifter til sammen kr. 1.659.072
Driftsresultat på kr. 649.960
Egenkapital pr. 31.12.2024 kr. 7.122.340
Disponible midler pr. 31.12.2024 kr. 2.587.932

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget (BOB) 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 videregjøre boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringselskap If Skadeforsikring NUF
Polisenummer SP0003233156

Sikringsordning

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS. Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap



som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

627.213,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.508.850,- for 2024

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.

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

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

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

Diverse

Boligen er ombygget og har fått et ekstra soverom: Kjøkkenet er flyttet og tidligere kjøkken er omgjort til soverom. Bruksendring er godkjent av Voss herad pr. 21.05.2026, og ferdigattest foreligger pr. 28.05.2026.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger midlertidig brukstillatelse som omhandler alle husvær til vestre trappeoppgang i blokk A datert 14.04.1970. Det foreligger midlertidig brukstillatelse som omhandler alle husvær i blokk B datert 14.08.1970. Det foreligger ferdigattest på eiendommen som omhandler nybygg- rekkegarasjer, møterom, avfallsrom, biloppstillingsplasser datert 03.03.2004. Det foreligger ferdigattest på eiendommen som omhandler tilbygg til eksisterende garasjebygg, datert 28.02.2014.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/102726-1/201 01.12.2006 REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

GRUNNDATA

1969/2033-1/52 20.12.1969 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4621 GNR: 49

BNR: 268

2004/1256-1/52 18.06.2004 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4621 GNR: 49

BNR: 392

2004/1257-2/52 18.06.2004 GRENSEJUSTERING

Reg på off. veggrunn

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Regulerings- og arealplaner

Ifølge gjeldende plan er arealbruken for eiendommen fastsatt til: Boligbebyggelse - nåværende.

Vei/Vann/Avløp

Offentlig.

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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være

Kjerneinformasjon

oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 7. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 150 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

3 151 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 159 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Kjerneinformasjon

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

Jon Hunnålvatn Tøn

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 290,00, Kommunale opplysninger kr 4 770,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 22 990,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 290,00, Tilretteleggingsgebyr kr 5 000,00. Sum faste vederlag kr. 42 540.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 3 950,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 15 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 26 520.

Totale kostnader kr. 69 060.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
3.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Utsikten 5, 5704 VOSS

28 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Utsikten 5	Utsikten 5	

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?

MAi 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Ton, Jon Humnålvatn

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Stanghelle Rørleggerfirma AS installerte komplett rør i rør-system (Sanipex) med nytt kloakk og vann, varmtvannsbereider (Oso Saga S120) og Aqualarm lekkasjestopper. Dusjarmatur fra Hansgrohe og Oras montert. FDV-dokumentasjon foreligger.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stanghelle Rørleggerfirma AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fliser, baderomsplater og varmekabler (Tovi) gulv montert.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Voss Byggsenter.

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er registrert nedrenning/lekkasjevatn fra balkong over til egen balkong. Forholdet er dokumentert i tilstandsrapport datert 26.05.2026 utarbeidd av taksmann Håvard Kvarme Ure, punkt 5.1. Forholdet er meldt skriftleg til styret i borettslaget.

Side 2



4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tovi Elektro AS fjernet all gammel elektro og installerte komplett nytt elektrisk anlegg, inkludert nytt sikringskap, varmekabler i gulv med termostat (Microtemp MTC4), jordfeilbryter og komfyrvakt.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tovi Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ja — Stanghelle Rørleggerfirma AS skiftet alt innvendig til rør i rør-system.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Stanghelle Rørleggerfirma AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Side 4



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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Kjøkken er flyttet og tidligere kjøkken er omgjort til soverom. Søknad om bruksendring er sendt kommunen og behandles. Ferdigattest foreligger ikke ennå, men prosessen er igangsatt.

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Kjøkken er flyttet og tidligere kjøkken er omgjort til soverom. Bruksendring er godkjent av Voss herad, vedtak datert 21.05.2026, saksnr. 26/4908. Ferdigattest er søkt og avventes.

Kjøkkenbenkeplate ved vegg har en hevelse som oppstod første uke etter montering i 2023. Skaden har ikke utviklet seg. Ny benkeplate medfølger ved salg og kan monteres av kjøper. Det er også en mindre ripe/skrapeskade på benkeplate på kjøkkenøy

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 69213581

Egenerklæringskjema

Name Date
Jon Hunnålvatn Tøn 2026-05-28

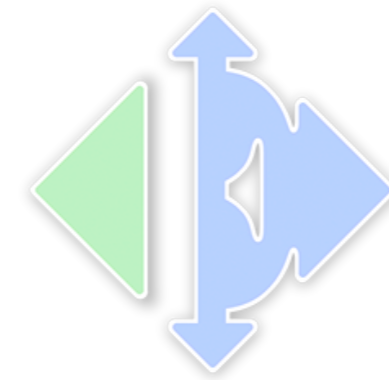
Identification
 Jon Hunnålvatn Tøn



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i borettslag (i blokk)
 Utsikten 5
 5704 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
 Takstmann
Håvard Kvarme Ure
 Dato: 01/06/2026

Hadlingen 25
 Voss 5706
 41506615
 haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
 BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

Omstr.no

www.bmtf.no

1/16

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * 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:49, Bnr: 296
Hjemmelshaver:	Jon Hunnålvatn Tøn
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	29
Byggeår:	1971
Tomt:	5 059 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jon Hunnålvatn Tøn
Befaringsdato:	26.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Kommunekart.com syner at tomta er på 5 059kvm. Gjer merksam på at dette arealet ikkje tilhøyrer leiligheita, men burettslaget.

Det er gjennomført vurdering av offentleg tilgjengelege kartdata via PropCloud.

Følgjande kartlag er identifiserte for eigedomen:

- Støysone veg: Eigedomen ligg i område påverka av vegtrafikkstøy. Dette kan gi redusert bokvalitet og må vurderast nærare ved eventuell utbygging eller endra bruk.
- Støysone jernbane: Eigedomen er påverka av støy frå jernbane, med registrerte gul og raud sone. Dette kan medføre behov for støydempane tiltak.
- Kvikkleire – aktsomheit: Eigedomen ligg innanfor aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette indikerer mogleg førekomst av marin leire og krev nærare geoteknisk vurdering ved tiltak i grunnen.
- Radon aktsomheit: Området er vurdert med mogleg radonførekomst (moderat til låg). Det bør gjennomførast målingar for å avklare nivå i bustaden.
- Marin grense / marin leire: Det er registrert mogleg førekomst av marine avsetningar. Dette kan påverke stabilitet i grunnen og må vurderast ved gravearbeid eller fundamentering.
- Arealressurskart: Kartdata viser arealbruk og overordna arealtype i området er utvikla for bebygging.
- Rødlisestart – nær trua: Det er registrert førekomst av artar i kategori nær trua i området, noko som kan medføre restriksjonar eller omsyn ved tiltak.

Generell merknad:

Vurderingane er baserte på overordna kartgrunnlag og gir kun ein indikasjon på moglege forhold. Det er ikkje gjennomført stadlege undersøkingar, og det kan vere behov for nærare faglege vurderingar ved konkrete tiltak eller vidare prosjektering.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført som leilegheitsblokk med hovudkonstruksjonar i betong. Fasadar er etablert med kombinasjon av steinplater, mur og trekledning. Bygningskroppen er typisk for byggeperioden, med berande konstruksjonar i betong og etasjeskilje utført som betongdekke.

Innwendig i leilegheita er det etablert lette bindingsverksveggar som deleveggar, medan skilje mellom leilegheitene hovudsakleg er utført i mur eller betong, noko som gir grunnlag for brann- og lydmessig separasjon mellom einingane.

Vindauge er utført med 2-lags isolerglass i trekarm. Konstruksjonsoppbygging, detaljløysingar og materialbruk er i tråd med det som var vanleg på oppføringstidspunktet.

Utvendige bygningsdelar som fasade, tak og konstruksjonar ligg under burettslaget sitt ansvarsområde, og er ikkje vurdert utover ei overordna visuell vurdering i denne rapporten. Taktekking og takkonstruksjon er ikkje nærare inspisert.

Det er ikkje framlagt detaljert dokumentasjon for oppbygging av konstruksjonane. Vurderingane er baserte på visuell synfaring og generelle erfaringstal for tilsvarande bygg. Det er ikkje utført destruktive inngrep for å stadfeste konstruksjonsløyisingar, og faktisk oppbygging kan difor avvike noko frå det som er beskrive.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilegheita framstår generelt som godt vedlikehalden og med oppgradert standard etter omfattande innvendig rehabilitering i 2023. Særleg bad, kjøkken, elektrisk anlegg og VVS-installasjonar er fornya, noko som gir ein teknisk god funksjon på sentrale bygningsdelar. Det er framlagt dokumentasjon på utført arbeid på sentrale installasjonar.

Bygningen er oppført i 1971, og fleire bygningsdelar må påreknast å vere frå oppføringstidspunktet. Dette gjeld mellom anna vindauge og delar av konstruksjonen, som er naturleg prega av alder, slitasje og lågare teknisk og energimessig standard samanlikna med dagens krav. Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2. Desse er i hovudsak knytt til alder, normal slitasje og avgrensa funksjon, samt enkelte observerte avvik. Forholda vurderast ikkje å vere av akutt karakter, men det må påreknast behov for vedlikehald, oppfølging eller tiltak over tid.

Ventilasjonsløyisinga er i tråd med byggeperioden, med felles avtrekk, men er enklare enn moderne balanserte system. Kjøkkenventilasjon med omluft (kolfilter) gir avgrensa borttransport av fukt og matos, og tilseier behov for bevisst bruk og vedlikehald. Balkong bør reingjerast under terrassebord for å sikre god avrenning. Vidare ligg balkong og utvendige bygningsdelar under burettslaget sitt ansvarsområde. Registrerte forhold vdr. lekkasje frå balkong over er vidareformidla, og oppfølging må skje i regi av burettslaget.

Det er opplyst og lagt til grunn at bruksendring av planløyising er godkjent av kommunen.

Samla sett framstår bustaden som funksjonell og i teknisk god stand, med forhold som i hovudsak er naturlege sett i samanheng med bygningen sin alder og utførte oppgraderingar.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

OPPVARMING (opplyst)

- Golvvarme: Varmekablar på våtrom
- Elles elektrisk oppvarming ved behov (panelomnar o.l.)

PREMISSAR

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimshavar/rekvirent. Rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. Der informasjon ikkje er utlevert, er vurderingar basert på visuelle observasjonar og takstmannen sitt faglege skjønn.

Sjølv ved grundig visuell kontroll kan skjulte feil og manglar førekomme utan å bli avdekka. Vurderingane er basert på visuell synfaring og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det har vore avgrensa tilkomst eller andre hindringar, er bygningsdelen ikkje fullstendig kontrollert. Ny kontroll kan gjennomførast dersom hindringar vert fjerna.

Kjøpar er gjort merksam på si undersøkingssplikt etter avhendingslova § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salgsdokumenta, herunder tilstandsrapport og eigenerklærings skjema frå heimshavar/rekvirent.

Skjulte forhold kan ikkje utelukkast. Våtrom er vurdert basert på visuelle observasjonar og kontroll av tilfeldig utvalde punkt. Overgang mellom golvmembran og sluk kan i enkelte tilfelle vere vanskeleg å vurdere utan nærare inngrep.

Levetidsvurderingar er basert på takstmannen sitt skjønn med utgangspunkt i bygningsdelen sin erfaringsmessige tekniske levetid. Faktorar som vedlikehald, bruk, klima, utførelse og belastning vil påverke faktisk restlevetid. Levetid kan også avvike dersom andre kriterium enn teknisk levetid, som estetikk, økonomi, sikkerheit eller funksjonelle krav, vert lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg eller andre forhold frå kommunen som gjeld eigedomen.

Eigenerklærings skjema var ikkje tilgjengeleg ved synfaring, og er levert i etterkant. Opplysningar gitt i ettertid er ikkje verifisert opp mot offentlege register eller annan dokumentasjon, og det kan føreliggje avvik mellom tilstandsrapporten og seljar sine opplysningar.

Det blir tilrådd at interessentar set seg grundig inn i eigenerklærings skjema før eit eventuelt kjøp. Skjemaet kan innehalde opplysningar som ikkje er nærare omtalt i denne rapporten, og som kan vere av betydning for vurderinga av eigedomen.

Dokumentasjon vedrørende fagmessig utføring er omtala under dei respektive bygningsdelane.

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

Overflater er fornya i 2023, med i hovudsak slette flater.

Tak: Slette overflater i måla betong eller gips.

Veggar: Slette overflater i måla betong eller gips. Nokre veggar med råbetong.

Golv: Laminat.

På bad er det måla betong i tak, baderomsplater på vegg og fliser på golv.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore montert. Veggar kan ha teikn til normal bruksslitasje, som mindre hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og mindre ujamnheiter knytt til bruk og møblement. Slike forhold vert vurdert som normal bruksslitasje og er ikkje å rekne som feil eller manglar.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Føremålet med tilstandsrapporten er å gi ei fagleg vurdering av eigedomen sin tekniske tilstand i samband med sal. Rapporten er utarbeidd i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel), og bygger på visuell synfaring av eigedomen, supplert med enkle målingar der dette er vurdert som relevant.

Vurderinga er gjennomført for å avdekkje avvik og tilstand på eigedomen sine hovudkonstruksjonar og bygningsdelar innanfor ramma av ein ikkje-destruktiv kontroll. Rekvirent/heimshavar har hatt høve til å opplyse om forhold som kan ha betydning for vurderinga, inkludert kjende feil, skadar eller andre relevante opplysningar.

Tilstandsrapporten har ein gyldigheit på inntil 12 månader frå rapportdato, føreset at det ikkje skjer vesentlege endringar eller oppstår nye forhold som kan påverke eigedomen sin tilstand. Dersom slike forhold oppstår, kan det vere behov for oppdatering av rapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

Leilegheita er oppgradert i 2023 med:

- Elektrisk anlegg
- Vatn- og avløpsanlegg
- Bad
- Kjøkken
- Overflater
- Balkong har fått nytt tettesjikt, dekke og rekkverk i 2020. Arbeidet er utført i regi av burettslaget.

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald i bustaden, inkludert enkelte oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar mellom anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetring av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningen sin funksjonalitet og standard.

EIERSKIFTERAPPORT™

FELLESKOSTNADER:

Opplyst:
Målaravgift, TV og internett, dugnad og felleskostnader.
4 903kr i mnd pr. 18.05.2026.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

6/16

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	52	0	0	12
Underetasje	0	7	0	0
SUM BYGNING	52	7	0	12
SUM BRA	59			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:**1. ETASJE:**

Soverom - 13kvm med 2,42m takhøgd.
Soverom - 6,2kvm med 2,43m takhøgd.
Bad - 3,2kvm med 2,37m takhøgd.
Gang - 2,3kvm med 2,43m takhøgd.
Stova/kjøkken - 25,1kvm med 2,42m takhøgd.

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

BRA-e:**2. ETASJE:**

Bod 1 - 4,3kvm med 2,49m takhøgd.
Bod 2 - 2,8kvm med 2,49m takhøgd.

©mstr.no

www.bmtf.no

7/16

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

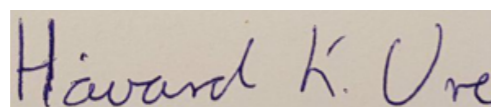
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

01/06/2026



Håvard Kvarme Ure

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Himling er utført med måla betong. Veggar er utført med baderomsplater. Det er etablert avtrekksventil i vegg tilkoppa felles ventilasjonsanlegg.

Overflater framstår i generelt god stand på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert riss, sprekker, avvik i skjøtar eller andre synlege skadar på overflater.

Det er ikkje påvist bom (hulrom) i flater som er kontrollert.

Det er vidare ikkje registrert fuktmerke eller andre indikasjonar på fuktskadar.

På bakgrunn av visuell kontroll framstår overflatene som funksjonelle, med kun forhold tilsvarende normal bruksslitasje.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Golv på badet er utført med keramiske fliser og framstår visuelt i god stand på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert sprekkar, laus flis, misfarging, fuktskjolder eller andre teikn til fuktskadar. Fugene framstår tette og utan synlege skadar. Ved enkel banketest vart det registrert lokal indikasjon på hullyd i enkelte fliser, hovudsakleg i randsona utanfor nedsenka dusjsone. Det vart ikkje observert rørsle i flater, laus flis eller andre forhold som indikerer sviktande funksjon. Hull lyd kan ha fleire årsaker og er ikkje nødvendigvis uttrykk for mangelfull vedheft eller konstruktiv svikt. Forholdet er vurdert som ei observasjon og bør haldast under tilsyn.

Fallforhold på golv er kontrollert. I nedsenka dusjsone er det registrert tilfredsstillande fall mot sluk. Frå dørterskel og inn mot nedsenka dusjsone er det målt eit fall på om lag 2 mm over 40 cm, tilsvarende ca. 1:200.

Membran og tettesjikt er ikkje synleg og kan ikkje kontrollerast utan destruktive inngrep. Heimehavar har framlagt dokumentasjon som syner at membran er ført ut i dørsona og bretta opp under terskel.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran under fliser på golv og baderomsplater på vegg fungerer som tettesjikt.

Heimehavar opplyser at arbeidet med tettesjikt er utført av fagperson/bedrift. Dokumentasjon er framlagt.

Membran under fliser er ikkje synleg og kan ikkje kontrollerast utan destruktive inngrep. Baderomsplater og synlege overgangar framstår i god stand på synfaringsdagen, utan registrerte teikn til fuktskadar eller utettheter.

Sluk framstår i god stand og er tilgjengeleg for reingjering.

Hullboring er ikkje gjennomført, då vegg rundt badet er av betong og det ikkje er praktisk mogleg å utføre slik kontroll frå tilstøytande rom.

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

Kjøkkeninnreiing og vanninstallasjonar er opplyst å vere frå 2023.

Kjøkkeninnreiing er av type IKEA, med slette frontar og laminat benkeplate. Det er installert integrerte kvitevarer.

Funksjon av kvitevarer er ikkje kontrollert, og det er ikkje opplyst om feil eller manglar.

Det er etablert nedfelt vask med eittgreps blandebatteri. Automatisk lekkasjestopp er montert under vask i tilknytning til vassføring for oppvaskmaskin og vask.

Det er kontrollert trykk i vassinstallasjon og avrenning frå avløp, utan registrerte avvik på synfaringsdagen. Det er ikkje registrert lekkasjar i vasslås eller synlege installasjonar.

Det er gjennomført enkel fuktkontroll i område ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap, utan utslag som indikerer fuktpåverknad.

Kjøkkenet framstår som funksjonelt og i god stand på synfaringsdagen.

Det vert anbefalt å kontrollere funksjon av lekkasjesensor og automatisk lekkasjestopp jamleg. Det kan vere ein fordel med oppsamling under oppvaskmaskin, til dømes i form av lekkasjebrett. Kontroller og plassering av sensor under oppvaskmaskin, at den plassert på ein forsvarleg måte.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Ver merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol, samt skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/missfarge/riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt. Andre rom framstår i normal stand i forhold til alder.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører**Vindauger:**

Vindauger er av type 2?lags isolerglass i trekarm, med ventil i karm. Glasruter er merka med produksjonsår 1991. Det er ikkje registrert punkterte glasruter på synfaringdagen. Punkttering kan likevel ikkje utelukkast, då dette kan variere med årstid og værforhold. Vindauger og dører er enkelt funksjonstest og framstår utan større avvik. Det er registrert at enkelte vindauger tar noko i karm ved opning og lukking. Pakningar og beslag viser normal aldring og bruksslitasje. Vindauger og dører er ikkje like tette og energieffektive som moderne løysingar. Normalt vedlikehald er pårekeleg for å oppretthalde funksjon og levetid, herunder smøring, justering og overflatebehandling.

Ytterdører:

Ytterdør til felles gang framstår funksjonell med normal alder og bruksslitasje. Balkongdør med 2?lags isolerglass frå 1991 framstår funksjonell, med registrert alder og bruksslitasje.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er truleg utført med betongdekk og tekka med membran/tettesjikt (opplyst Sarnafil). Overflata er kledd med terrassebord montert på lekter. Tettesjikt og løysing for avrenning er ikkje synleg og kunne ikkje kontrollerast ved synfaring utan demontering av terrassebord. Balkong er rehabilitert i 2020 med fornya tettesjikt, dekke og rekkverk. Arbeidet er opplyst utført i regi av burettslaget. Ved visuell kontroll er det registrert sagmugg og skit under terrassebord. Dette kan hindra avrenning og medføre auka fuktbelastning mot tettesjikt og konstruksjon. Det er vidare registrert mindre lekkasjevatn frå balkong over, med nedrenning til aktuell balkong.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avløps- og vanninstallasjonar er delvis fornya ved rehabilitering av bad i 2023. Inntak er frå byggjeår.

VANNRØYR:

Vannrør er lagt som rør i rør system med fordeling frå vannskap til installasjonar i bustaden. Vannskap er plassert på bad. Rørføringar er i hovudsak skjult i vegg og tak, og er ikkje mogleg å kontrollere utover tilgjengelege punkt i vannskap og under vask. Vannrør framstår i tilfredsstillande stand ved tilgjengelege kontrollpunkt. Stoppekran er plassert i vannskap og er funksjonstesta på synfaringdagen utan avvik.

AVLØPSRØYR:

Avløpsrør er i hovudsak utført i plast med innslag av støypejern frå gamal installasjon. Vannlåser under vaskar er kontrollert utan registrerte lekkasjar. Det er tilfredsstillande avrenning ved synfaring. Avløpssystem er i stor grad skjult, noko som avgrensar moglegheita for kontroll. Lufting av avløp er ikkje kontrollert, men det er ikkje registrert symptom på mangelfull lufting eller lukt frå avløpssystemet. Det er ikkje registrert forhold som tilseier feil på installasjonane ved synfaringdagen.

Arbeid med vatn- og avløpsinstallasjonar er dokumentert utført av fagbedrift.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereidar er av type OSO med volum på ca. 112 liter. Produksjonsdato er opplyst til 2023, basert på merking på beredaren. Beredaren er veggmontert og plassert i tilknytning til bad. Ved visuell kontroll er det ikkje registrert lekkasjar, avdrypp eller fuktutslag i tilknytning til beredaren. Overløp og løysing for bortleiing av eventuelt lekkasjevatn er ført til sluk i golv. Det vert vist til merknad i punkt 1.1.2 vedrørende fallforhold. Beredaren framstår i god stand og funksjonell på synfaringdagen.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Leilegheita er tilkopla felles avtrekks ventilasjonssystem, med avtrekk på bad. Det er etablert friskluftventilar i enkelte rom, samt spalteventilar i vindauger for tilførsel av luft til leilegheita. Ventilasjonsløysinga er enklare enn moderne balanserte system, men framstår funksjonell i samsvar med byggjeperioden. Det er opplyst at det vert gjennomført jamleg service på ventilasjonsanlegget i regi av burettslaget. Avtrekk på kjøkken er av typen omluftventilator med kolfilter. Denne typen ventilator reinser lufta før ho vert tilbakeført til bustaden, og bidreg i mindre grad til borttransport av fukt og matos samanlikna med avtrekk kopla direkte til kanal. Kolfilter krev jamleg reinhald og utskifting for å oppretthalde tilfredsstillande funksjon. Ventilasjonsløysinga er vurdert å ha avgrensa evne til effektiv borttransport av fuktig luft frå kjøkken.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det vert gjort merksam på at undertekna ikkje har fagleg kompetanse innan elektrofaget. Kontroll av elektriske anlegg krev autorisert fagperson, og det anbefalast generelt å gjennomføre el-kontroll kvart 5. år etter NEK405. Vurderinga er avgrensa til visuell observasjon av synlege delar av anlegget. Det er ikkje utført målingar eller funksjonstesting. Skjulte installasjonar og komponentar som krev demontering er ikkje kontrollert.

Det elektriske anlegget internt i leilegheita er opplyst nytt i 2023. Sikringsskap på soverom. Sikringar av typen automatsikringar. Sikringsskap og sikringar er elles ikkje vidare undersøkt då dette krev autorisert fagperson.

Rekvirent opplyser:

- Det er ikkje registrert uregelmessig utløysing av sikringar.
- Det har ikkje vore tilløp til brann eller varmgang i anlegget.
- Det er ikkje registrert avvik ved stikkontaktar, brytarar, lampepunkt eller liknande.

Merknader:

- Det er opplyst om gjennomført tilsyn frå DLE (Det lokale eltilsyn) i 2025.
- Det er framlagt samsvarserklæring på nytt anlegg i 2023.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:**BRANN:**

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

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 1945 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, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Årsak: Fallforhold på golv utanfor nedsenka dusjsone er målt til om lag 2 mm over 40 cm, tilsvarande ca. 1:200, noko som er flatare enn kravet.

Risiko: Ved flatare fall vert ein i større grad avhengig av terskel? og membranløysing for å sikre kontrollert handtering av eventuelt lekkasjevatn. Plassering av fordelarskap for vatn nær dørsona aukar risiko for lekkasje mot dør.

Konsekvens: Forholdet kan medføre noko auka risiko for at lekkasjevatn kan samle seg eller renne mot dørsona ved ei uønskt hending. Det er ikkje observert teikn til fuktskade på synfaringsdagen.

Anbefalt tiltak: Om mogleg, kan det etablerast membranoppkant ved dørterskel.

4.1 Vinduer og ytterdører

Årsak: Vindauge og balkongdør er frå oppføringstidspunkt (1991) og viser teikn til normal aldring, inkludert slitasje på pakningar og beslag. Det er vidare registrert at enkelte vindauge tek noko i karm ved bruk.

Risiko: Aldring og slitasje kan over tid medføre redusert tettheit og funksjon i vindauge og dører.

Konsekvens: Forholdet kan medføre auka luftlekkasje, trekk og redusert energieffektivitet, samt behov for vedlikehald eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å gjennomføre jamleg vedlikehald, inkludert justering, smøring og kontroll av pakningar. Vidare må det påreknast utskifting av vindauge og dører på sikt, noko som normalt vert handtert i regi av burettslaget.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Tettesjikt og avrenningsløsning er ikke synleg og kunne ikkje kontrollerast ved synfaring. Det er observert sagmugg/skit under terrassebord som kan hindra avrenning. Det er også registrert nedrenning/lekkasjevattn frå balkong over.

Risiko: Redusert avrenning kan over tid gi auka fuktbelastning på tettesjikt og underliggjande konstruksjon. Nedrenning frå balkong over kan bidra til ytterlegare fuktbelastning.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reinhald/tiltak for å sikre fri avrenning. Ved vedvarande fuktbelastning kan det på sikt oppstå behov for nærare kontroll og eventuelle utbetringar i tilknytning til tettesjikt eller tilstøytande bygningsdelar.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast å fjerne sagmugg og skit under terrassebord slik at avrenning ikkje vert hindra. Vidare anbefalast det å melde frå til burettslaget om observert nedrenning frå balkong over, slik at forholdet kan vurderast og eventuelt følgjast opp som del av felles vedlikehald

6.3 Ventilasjon

Årsak: Kjøkkenventilasjon er utført med omluftsventilator med kolfilter, utan direkte avtrekk til friluft.

Risiko: Løysinga har avgrensa evne til borttransport av fukt og matos frå bustaden.

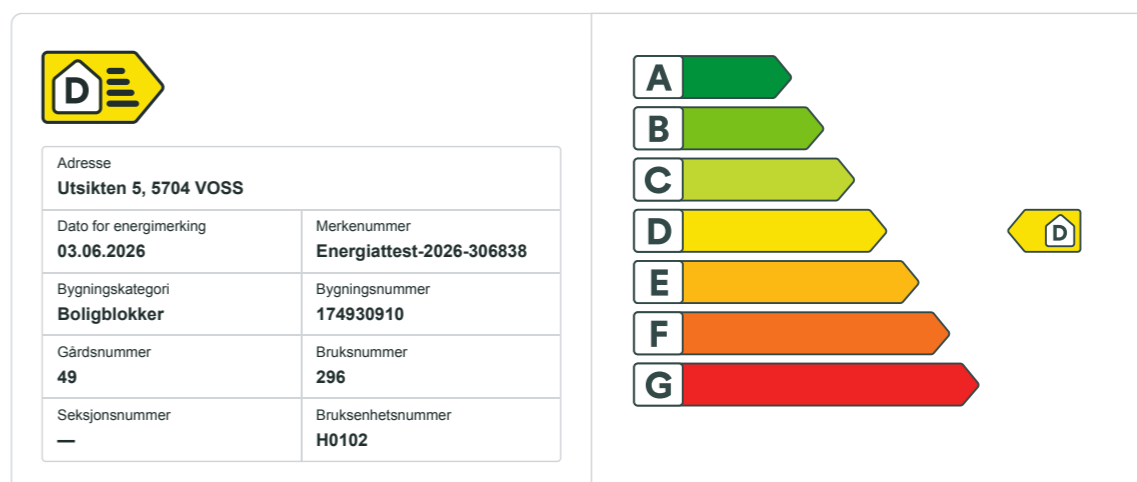
Konsekvens: Forholdet kan medføre noko auka fuktbelastning på inneluft og overflater ved normal bruk av kjøkken.

Anbefalt tiltak: Det anbefalast jamleg reingjering og utskifting av kolfilter for å oppretthalde funksjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Energiattest



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	1971	Bygningstype	Leilighet
Bruksareal	59,0 m ²	Oppvarmet bruksareal	52,0 m ²
Oppvarmet etasje	1	Bygningsmateriale	Betong
Oppvarming	Elektrisitet		
Ventilasjon	Naturlig 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
189,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	191,26 kWh/m ²	Totalt levert pr. år	9 945 kWh
----------------	---------------------------	----------------------	-----------



Utsikten 5, 5704 VOSS

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



Utsikten 5, 5704 VOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 11: Montering tetningslister**

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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 Rogne Burettslag

Vedtekter

for Rogne burettslag org nr 954085309

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. mai 1968, endret på generalforsamling 4. mai 1988, 2. september 1998, 10.03.2005, 23.03.2011, 12. mai 2020, 11.04.2024 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Voss kommune eier følgende andeler: 0010, 0018, 0020, 0025

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

Vedtekter av 11.04.2024

1

Vedtekter for Rogne Burettslag

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

Vedtekter av 11.04.2024

2

Vedtekter for Rogne Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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 11.04.2024

3

Vedtekter for Rogne 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, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for 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 11.04.2024

4

Vedtekter for Rogne 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

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

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

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

Vedtekter av 11.04.2024

5

Vedtekter for Rogne Borettslag

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

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

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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 framtrådte 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.

Vedtekter av 11.04.2024

6

Vedtekter for Rogne Burettslag

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Vedtekter av 11.04.2024

7

Vedtekter for Rogne Burettslag

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

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

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

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

12 - 2 Parkering

Vedtekter av 11.04.2024

8

Vedtekter for Rogne Borettslag

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

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

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



Tøn, Jon Hunnålvatn
Utsikten 5, 5704 VOSS

Vår ref.: 0080-5-029
Dato: 18.05.2026

Deres henvendelse av 18.05.2026 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon/andel nr. 029 i Rogne Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Rogne Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	954085309
Seksjons-/andelsnr.:	029
Seksjons-/andelseier:	Tøn, Jon Hunnålvatn
Adresse:	Utsikten 5, 5704 VOSS

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP0003233156

Fellesutgifter:

Måleravgift	180,00	Månedlig
TV og Internett	555,00	Månedlig
Dugnad	250,00	Månedlig
Felleskostnader	3 918,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 4 903,00

Restanse felleskostnader

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

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

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

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



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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	12139976191
Lånebeskrivelse:	DNB, Rehabilitering altaner
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	148 910,18
Total saldo lån:	6 072 602,66
Innfrielsesdato:	30.06.2050

Fellesgjeld pr. 18.05.2026: 148 910,18

Total fellesgjeld for Rogne Borettslag pr. 18.05.2026: 6 072 602,66

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Tor Ivar Johnsson
Styrets e-post: rogne@borettslag.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	167 100
Andel formue pr 31.12.2025	78 101

Bygning/eiendom

Byggeår 1971
Gårds-/bruksnr: 49/296

Særskilte opplysninger

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

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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

Utviding og rehabilitering av altaner og terrasser. På generalforsamling 12.05.2020 ble det vedtatt at borettslaget kan ta opp lån på inntil kr 6,8 millioner i DNB med nedbetalingstid på 30 år. Lånet utgjør en refinansiering av lagets tidligere lån i DNB og skal finansiere vedlikehold og utbygging av altaner. Generalforsamlingen samtykket i pantsetting av



eiendommen i sammenheng med låneopptaket. Lånet er utbetalt til borettslaget i sin helhet den 05.06.2020. For mer informasjon rundt prosjektet vennligst kontakt styret.

Katte/hundehold må godkjennes av borettslagets styre.

Utsikten 1-3-5. SVERRESBAKKEN 6 OG 8. Generelle opplysninger: Sentralt, med 10 min.gange til Voss. Skjermet område med lite bråk og trafikk. Fellesvaskeri. Lundhaugen Barneskole og Bjørkeli barnehage ligger 2-3 min . fra B/L.Kabel-tv. Parkeringsplasser med mulighet til å leie motorvarmer. 13 garasje plasser. Brl.omfattes av reg.plan stadfestet 26.09.2001

Kontakt styret vedrørende hvor omfattende vedlikeholdsbehovet er de neste årene.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I ROGNE BURETTSLAG

Dato: Torsdag 16. april 2026 klokka 17.30
Stad: Evanger spekjemat (Kafé) Utrågata 43

Vedlagt følger dagsorden. Kun andelseigarar kan møta på generalforsamling. Me ynskjer vel møtt!

Det vert **BEBUARMØTE** rett etter generalforsamlinga. Inga formell sakliste, men me orienterer og tek opp aktuelle saker. Bebuarmøte er ope for alle som bur i burettslaget vårt.

Dagen vert avslutta med felles middag på kafeen.

Rogne Burettslag
Tor Ivar Johnsson
styreleiar

Klipp av – lever til styret i tilfelle du vil gje andre fullmakt til å møta for deg

Generalforsamling, Rogne Burettslag,

Navn: _____
andelseigar

(Kryss av for det som passer)

Eg/me er andelseigar, men kan ikkje møta på generalforsamlinga. Eg/me gjev difor fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseigar/fullmaktsgjevar:

Obs! Kun ei fullmakt per deltakar!

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall frammøtte og antall andeler representert
- c) Val av møteleiar
- d) Val av referent/protokollfører
- e) Val av protokollunderskrivar
- f) Val av teljekorps i fall dette er naudsynt
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsrekneskap 2025

4. Honorar til styret.

5. Val av styre

6. Val av dugnadsnemnd og valnemnd

STYRET I ROGNE BURETTSLAG

Sak 1 Konstituering

Etter dagsorden

Sak 2 Rapport frå styret

Rapport frå styret ligg vedlagt innkallinga

Forslag til vedtak: Rapport frå styret vert teke til orientering

Sak 3 Behandling og godkjenning av årsrekneskap for 2025

(Godkjenning av årsrekneskap skjer ved avstemming med alminneleg fleirtal)

Årsrekneskapet og revisjonsmeldinga for 2025 følger vedlagt innkallinga.

Forslag til vedtak: Årsrekneskapet for Rogne burettslag vert fastsett som endeleg.

Sak 4 Vederlag/honorar til styremedlemer

(Alt av vederlag/honorar/godtgjersle til styret o.l. skal vedtakast av generalforsamlinga jfr brl. § 8-4)

Styrehonorar vert vedteke på generalforsamlinga etterskotsvis. Generalforsamlinga skal vedta styrehonorar for perioden frå forrige generalforsamling våren 2025 til og med ordinær generalforsamling 2026. Siste endring i honorar til styret vart gjort i 2024 då det vart gjort justering i samsvar med endringa i konsumprisindeksen. Styret foreslår i år inga endring i styrehonorar.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for 2025-2026 vert kr 135.000 til fordeling.

Sak 5 Val av styre

Valnemnda legg fram forslag til kandidatar på generalforsamlinga. Verva som er på val for to år er styreleiar og eitt varamedlem. Følgjande har desse verva i dag:

Styremedlem	-	Berit Stue frå 2024
Styremedlem	-	Kjetil Kvarmestøl frå 2024

Sak 6 Val til dugnads- og valnemnd

Valnemnda legg fram forslag til kandidatar på generalforsamlinga. Verva som er på val for eitt år er to medlemmer i dugnadsnemnda og to medlemmer i valnemnda. Følgjande har desse verva i dag:

<u>Dugnadsnemnd:</u>	<u>Valnemnd:</u>
Hilde Kårbø	Astri Remme
Helge Nævdal	Marianne Hansen

Årsrapport for Rogne burettslag 2025**1. Laget sitt føremål og verksemd**

Burettslaget sitt hovudføremål er å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i burettslaget sin eigedom. Laget held til i Voss herad.

2. Styret og styret sitt arbeid

Styret si samansetjing:

Styreleiar: Tor Ivar Johnsson

Nestleiar: Kjetil Kvarmestøl

Styremedlem: Berit Stue

Varamedlem: Anita Tarud

2.1 Andre utvalg:

Dugnadsnemnd:

Leiar: Berit Stue

Medlem: Helge Nævdal

Medlem: Hilde Marie Kårbø

Medlem: Anita Tarud

Valnemnd:

Leiar: Astri Remme

Medlem: Marianne Hansen

2.2 Møte

Sidan forrige ordinære generalforsamling har det vore 8 styremøter og handsama i alt 69 protokollerte saker

Varamedlem si rolle: Varamedlem har delteke på alle styremøter og utfører oppgåver som vert fordelt i styremøta. Varamedlem er og medlem i dugnadsnemnda.

2.3 Saker som har vore behandla, gjennomført og vurdert

Faste saker i kvart styremøte har vore økonomi og innkomne saker/post, og elles har styret behandla saker om førefallande arbeid og nødvendig vedlikehald og drift.

Me fullførte i mai 2025 prosjektet med lading av elbilar. Det er lagt opp kabling gjennom alle garasjar slik at garasjeigar kan kobla seg på felles løysing, enten no eller seinare. For dei som ikkje har garasje er det sett opp to doble ladestolpar. Ein må kontakta styret for å få tilgang til ladeanlegget. Bebuarar som nyttar denne moglegheita vert fakturert nokre gonger i året. Løysinga har fungert godt og det er betydeleg rimelegare å lade på vårt anlegg i høve til offentlege ladestasjonar.

Våren og sommaren 2025 vart begge garasjeanlegga malt. Alt arbeid vart utført på dugnad. At me klarar så omfattande arbeid utan å leige inn nokon til å gjera det for oss, sparar burettslaget for fleire hundre tusen kroner, som igjen sparar kvar enkelt for auke i leiga. Styret vonar at fleire av dei yngre i burettslaget kan sjå nytten av dette og bli med i dugnadsgjengen.

Golv og vegger i bosrom og kjellar er oppgradert med eit maling. Me har også bytt ut alle vannbord på garasjetaka med rustfritt beslag Avløpsrør frå blokkene og ut på kommunalt nett er sjekka med kamera. Dette ser greitt ut.

Vårdugnad med container og haustdugnad vart gjennomført i god tradisjon. Dette er tiltak me vidarefører.

I sommar fekk me ordna med forbetra parkeringsmogegheiter i Utsikten.

I haust vart det laga eit mindre beredslager. Dette erstattar ikkje det som kvar enkelt må syte for seg sjølv.

Styret ser at det etter kvart melder seg behov for oppgraderingar. Det vert vanskeleg å få tak i nye ljoserør til lampar i gangane våre, så desse lyt nok skiftast om ikkje alt for lenge. Mange melder også problem med intercom og fjernopning av ytterdør. Dette vil det også bli arbeidd med i nær framtid.

Fleire leiligheiter har no installert varmpumpe og tilbakemeldingane frå dei som har gjort denne investeringa er positive. Det er varmt og godt om vinteren og mogleg å kjøla godt ned om sommeren. Hugs at burettslaget dekkar kostnader med nedløp frå altanen din. Resten betalar du sjølv. Varmepumpa må stå på den enkelte sin altan på same måte som det er gjort hjå dei som har kjøpt tidlegare.

Før advent vart det organisert og sett ut lyslynger, kransar etc. Jolegateåpninga kombinert med sosialt samvær, mat og drikke rundt bålpannen måtte utgå pga uvær, men me prøver att neste advent.

Det har også blitt tradisjon at me i samband med jolegateåpninga og ein gong på våren tilbyr bebuarane demonstrasjon og test av slukkemidlar utplassert i leiligheitene. Det er veldig greitt å ha trent på dette før det eventuelt skulle bli alvor. Dette er eit tiltak me vil fortsetja med.

I 2026 planlegg styret å kjøpa inn nye brannapparat til alle leiligheiter.

Styret har gjennom året prøvd å informera om aktuelle saker gjennom meldingstenesta til BOB samt ved oppslag på tavlene i gangen. Me oppmodar alle å lasta ned BOB sin app slik at ein kan motta meldingar på det viset.

Sidan me over tid har hatt nøktern drift, og etter kvart betra økonomi, gjorde styret mot slutten av året vedtak om å ikkje auka felleskostnadane for den enkelte.

Til slutt: Takk til dugnadsnemnda som har stått på for at me skal ha det fint rundt oss. Dei har stått for gjennomføring og organisering av forefallande arbeid, organisert dugnadar og felles arbeid.

3. Drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for burettslaget er i samsvar med kontrakt utført av BOB BBL. Burettslaget sin revisor er KPMG AS.

3.2 Egedomsmasse og forsikring

Burettslaget består av i alt 34 andelar. Burettslaget sin egedom er fullverdiforsikra ved bygningskasko i IF forsikring. Dersom det oppstår skadar som omfattar burettslaget sin forsikring, skal bebuar straks ta kontakt med styret/styreleiar slik at skademelding vert sendt til BOB/forsikringsselskapet. Det har ikkje vore ein slik skade i 2025.

3.3. Økonomi

3.3.1 Vedlikehald og oppgradering

Styret arbeider kontinuerleg med vurdering av nødvendig vedlikehald og oppgraderingar. Styret meiner at god gjennomarbeiding av plan for vedlikehald vil bidra til å få eit godt resultat som vil hindra verdiforringing av bygningane. Etter styret si vurdering er den verkelege verdien av bygningane høgare enn den bokførte og balanseførte verdien.

I 2023 vart det nye og moderne brannvarslingsanlegget installert og sett i drift. Kostnaden belastar regnskapet linært over 5 år med om lag 120 tusen årleg. Investeringa vart gjort utan låneopptak eller auka felleskostnader.

I 2025 vart begge garasjeanlegga malt.

3.3.2 Kommentar til resultatrekneskapet for 2025

Resultatrekneskapet enda med eit overskot på kr 303.753 mot kr 395.346 året før. Burettslaget har hatt inntekter som budsjettert, med tillegg av salssum for garasje, medan andre driftskostnader har vore lågare enn budsjettert. Renter har minka etter kvart som lånet vert nedbetalt. Driftskostnader er ein del høgare enn året før som følgje av dei prosjekta me har gjennomført i 2025. Styret ynskjer oppretthalda nøktern drift der me byggjer opp tilstrekkeleg eigenkapital til at framtidige større kjente og ukjente prosjekt kan dekkast med eigne midlar og utan vesentlege auker i gjeld og månadlege felleskostnader.

Bebuarane vil få sin del av burettslaget sine renteinntekter (til inntekt) og rentekostnader (til frådrag) på si private skattemelding for 2025. Bebuarane får såleis noko redusert skatt som følgje av renta burettslaget har betalt.

3.3.3. Kommentar til balansen for 2024

Burettslaget har gjennom året hatt god likviditet og har styrka sin eigenkapital etter å ha lagt fram eit rekneskap med overskot. Den bokførte eigenkapitalen er etter dette kr 7.426.094. Disponible midlar har auka med kr 206.155 og utgjorde 31/12-25 kr 2.794.087.

Styret har inntil vidare valt å ha langsiktig nedbetaling av bankgjeld for å oppretthalda sin gode likviditet for eigenfinansiering av framtidige prosjekt.

Burettslaget hadde ved årsskiftet bankinnskot på kr 2.824.580 og bankgjeld på kr 6.186.464.

Bebuarane vil få sin del av burettslaget sitt bankinnskot (tillegg) og bankgjeld (frådrag) som del av sin formue på si private skattemelding for 2025.

Resultatregnskap 2025

Rogne Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Ragnskap 2025	Ragnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter				
Felleskostnader	2 335 942	2 259 876	2 339 062	2 339 062
Andre inntekter	137 974	49 157	0	0
Sum inntekter	2 473 916	2 309 033	2 339 062	2 339 062
Driftskostnader				
Dugnad	114 750	79 200	62 667	62 667
Styrehonorar	135 000	150 000	135 000	135 000
Arbeidsgiveravgift	30 257	27 848	28 600	28 600
Avekrivninger	138 603	149 298	131 335	142 300
Felles strøm og varme	111 728	107 185	100 000	105 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt	339 918	318 355	350 000	370 000
Andre driftskostnader	558 696	502 610	564 600	589 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	45 905	34 089	51 000	51 000
Vedlikehold	215 335	65 862	171 000	171 000
Forretningsførsel	97 133	89 236	96 000	101 000
Revisjonshonorar	11 250	10 750	11 400	11 625
Andre konsulentonorar	0	0	50 000	50 000
Kontingent	10 200	10 200	10 200	10 200
Forsikring	125 644	112 179	126 000	132 000
Sikringsfond	2 339	2 261	2 100	2 100
Sum driftskostnader	1 936 759	1 659 072	1 889 902	1 962 092
Driftsresultat	537 157	649 960	449 160	376 970
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter bank	116 794	110 966	0	0
Sum finansinntekter	116 794	110 966	0	0
Rentekostnader lån	350 198	365 580	361 000	336 000
Sum finanskostnader	350 198	365 580	361 000	336 000
Resultat av finansposter	-233 404	-254 615	-361 000	-336 000
Resultat	303 753	395 346	88 160	40 970
Til/fra annen EK	303 753	395 346	0	0
Sum disponeringer	303 753	395 346	0	0

Resultatrapport 2025 for Rogne Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Rogne Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2025	2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Bygninger	9 602 824	9 602 824
Garasjer	2 024 705	2 024 705
Tomt	87 000	87 000
Andre driftsmidler	400 451	416 713
Sum varige driftsmidler	12 114 980	12 131 242
Sum anleggsmidler	12 114 980	12 131 242
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	135 991	143 061
Andre fordringer	16 442	4 094
Sum fordringer	152 433	147 155
Bankinnsk. og kontanter		
Innstående bank	3 016 455	2 806 237
Skattetrekk	35 813	18 343
Sum bankinnsk. og kontanter	3 052 268	2 824 580
Sum omløpsmidler	3 204 701	2 971 734
SUM EIENDELER	15 319 681	15 102 977

Balanserapport 2025 for Rogne Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025			
Rogne Borettslag			
Alle beløp i NOK			
Note	2025	2024	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 400	3 400	
Sum innskutt egenkapital	3 400	3 400	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7 422 694	7 118 940	
Sum opptjent egenkapital	7 422 694	7 118 940	
SUM EGENKAPITAL	7 426 094	7 122 340	
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	6 072 603	6 186 464
Borettsinnskudd	11	668 600	668 600
Garasje innskudd		741 770	741 770
Sum langsiktig gjeld		7 482 973	7 596 834
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		16 442	4 094
Leverandørgjeld		154 535	164 130
Skyldige off. myndigheter		66 070	44 076
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		135 000	135 000
Påløpne renter		4 450	4 944
Annen kortsiktig gjeld		34 117	31 558
Sum kortsiktig gjeld		410 615	383 802
SUM GJELD		7 893 587	7 980 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 319 681	15 102 977
Bergen, Styret for Rogne Borettslag			
Tor Ivar Johnsson Styrets leder	Kjetil Kværmestøl Styremedlem	Berit Stue Styremedlem	

Balanserapport 2025 for Rogne Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapets virksomhet

Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800 Andel felleskostnader	1 917 072	1 860 924	1 916 752	1 916 752
3804 Utleie garasjeplasser	16 990	11 760	15 840	15 840
3815 Dugnadssinnbetalinger	102 000	93 840	106 530	106 530
3816 TV/Internett	226 440	219 912	226 440	226 440
3820 Elektrisk anlegg	73 440	73 440	73 500	73 500
Sum felleskostnader	2 335 942	2 259 876	2 339 062	2 339 062

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3846 Utleie av felleslokale	8 325	0	0	0
3855 Vaskeripenger	700	1 459	0	0
3885 Andre inntekter	128 949	47 698	0	0
Sum andre inntekter	137 974	49 157	0	0

Av konto 3885, andre inntekter, gjelder kr. 117 300 salg av bruksrett til garasje.

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330 Styrehonorar	135 000	135 000	135 000	135 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	15 000	0	0
Sum styrehonorar	135 000	150 000	135 000	135 000

Rogne Borettslag org.nr. 954085309

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Parkering	Traktor	Parkeringsplass	Elektrisk anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	40 000	22 990	180 221	28 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 000	22 990	180 221	28 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	40 000	22 990	180 221	28 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2004	2014	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Fiber Vossnet	Møteromsstoler	Fartsdumper	Brannvarsling sanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	50 750	19 875	48 271	589 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	50 750	19 875	48 271	589 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 268	0	9 654	120 411
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	50 750	19 875	33 816	318 699
Bokført verdi pr.31.12	0	0	14 454	270 925
Anskaffelsesår	2015	2019	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	2	3
	Elbil-ladere			
Anskaffelseskost pr.01.01	0			
Årets tilgang	122 340			
Årets avgang	0			
Anskaffelseskost pr.31.12	122 340			
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 268			
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	7 268			
Bokført verdi pr.31.12	115 071			
Anskaffelsesår	2025			
Antatt rest levetid (i antall år)	10			

Rogne Borettslag org.nr. 954085309

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510 Styredisposisjoner	2 976	110	2 000	2 000
5902 Gaver til styremedlemmer	0	0	1 000	1 000
5903 Gaver til beboere	3 793	700	0	0
5965 Arbeids?y og verneutstyr	0	0	500	500
6300 Møtekostnader	7 200	8 050	0	0
6325 Renovasjon Boligselskap	139 965	127 026	120 000	130 000
6326 Snømåking og salting	42 013	27 461	40 000	40 000
6335 Containerleie/ -lemming	10 965	10 588	10 000	10 000
6336 HMS	17 417	19 000	20 000	20 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	5 918	649	0	0
6360 Renhold og matteleie	77 853	72 152	75 000	90 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	2 000	2 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	848	5 000	5 000
6374 Ventilasjon	8 688	0	10 000	10 000
6375 TV/internett	224 209	218 954	233 100	233 100
6376 Vaktmester?jenester	0	0	25 000	25 000
6390 Andre driftskostnader	0	0	10 000	10 000
6400 Leie maskiner og utstyr	5 000	0	0	0
6632 Kostnader forsikringskader	0	0	10 000	10 000
6800 Kontorkostnader	1 305	0	0	0
6845 Kopiering	0	900	0	0
7000 Drivstoff	0	637	1 000	1 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	0	849	0	0
7740 Øreavrundering	-2	0	0	0
7770 Bankgebyr	157	137	0	0
7779 Andre gebyr	2 420	1 875	0	0
7782 Kostnader bomiljø	8 821	12 674	0	0
7791 Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader	558 696	502 610	564 600	589 600

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502 Brannvernustyr	1 358	0	10 000	10 000
6503 Annet driftsmateriell	14 400	3 516	1 000	1 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	278	10 000	10 000
6510 Verktøy og redskap	25 216	16 667	10 000	10 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	0	3 500	0	0
6540 Inventar	3 297	9 614	20 000	20 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	1 118	0	0	0
6553 Abonnement og lisenser	515	515	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	45 905	34 089	51 000	51 000

Rogne Borettslag org.nr. 954085309

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	39 500	0	60 000	60 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	11 236	10 705	20 000	20 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	10 964	0	20 000	20 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	98 865	54 113	0	0
6605 Vedlikehold bygninger innvendig	3 374	0	30 000	30 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	10 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	11 093	324	0	0
6614 Vedlikehold maling	28 829	719	10 000	10 000
6616 Vedlikehold tak	0	0	1 000	1 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	11 475	0	20 000	20 000
Sum vedlikehold	215 335	65 862	171 000	171 000

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

Note 10 - Bygninger

	Boliger	Garasjer	Tomter/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	9 602 824	2 024 705	87 000
Anskaffelseskost pr.31.12	9 602 824	2 024 705	87 000
Bokført verdi pr.31.12	9 602 824	2 024 705	87 000
Anskaffelsesår	1971	1971	1971

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	7 482 973	7 596 834
Bokført verdi av eiendeler som er stift til sikkerhet	11 714 529	11 714 529

Rogne Borettslag org.nr. 954085309

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA			
Renter 31.12.25: 5,35%, løpetid 30 år			
Opprinnelig 2020	6 800 000		
Nedbetalt tidligere	613 536		
Nedbetalt i år	113 861		
Lånesaldo 31.12			6 072 603
Beregnet innfrielsesdato: 05.07.2050			
Sum langsiktig gjeld			6 072 603
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		2025	
Gjeld til kreditinstitusjoner		5 379 264	

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 12139976191	5	208 700	1 043 500
	20	190 594	3 811 880
	5	148 910	744 550
	4	118 169	472 676

Note 13 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	2 587 932	2 146 722
Periodens resultat	303 753	395 346
Årets avskrivninger	138 603	149 298
Årets investeringer	-122 340	0
Avdrag lån	-113 861	-103 434
Endring i disponible midler	208 155	441 209
Disponible midler 31.12.	2 794 087	2 587 932

Rogne Borettslag org.nr. 954085309

Dokumentet er elektronisk signert



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

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

Til generalforsamlingen i Rogne Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 Revisorføring

Offices in

Oslø
Arendal
Bergen

Drammen
Hamar

Molde
Stavanger

Trondheim
Tynset

Penneco Dokumentnrøkkel: JH2AC-Y4ZPS-MOZ08-MGTINV-RKZOU-H4POY



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneco Dokumentnrøkkel: JH2AC-Y4ZPS-MOZ08-MGTINV-RKZOU-H4POY

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no, bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-20 14:19:43 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: JH2AO-Y4ZPS-MOZ08-MG1NV-RKZ0U-H4FOY

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillits tjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Rogne burettslag

Sted: Utrågata 43, 5700 Voss, hjå Evanger Spekjemat AS

Dato: 16.04.2026 klokka 17.30 – 18.00

Møtet ble åpnet av: Tor Ivar Johnsson, styreleiar

Til stede fra styret: Tor Ivar Johnsson, styreleiar

Kjetil Kvarmestøl, nestleiar

Berit Stue, styremedlem

Anita Tarud, varamedlem

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering**a) Godkjenning av innkalling**

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 21

+ Antall fullmakter: _____

= Antall stemmeberettigede: 19

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Tor Ivar Johnsson

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Anita Tarud

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Anita Siv Mona Edvardsen, Geir Dyrvik

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Kari Bedne, Astri Remme

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Tatt til vitande og vedtatt som styrets rapport for 2025.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Framlagt regnskap vedtatt som årsregnskap for 2025.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 135.000

Vedtak: Kr 135.000

5. Valg av styre

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

Forslag til kandidater:

Styremedlem Berit Stue for to år

Styremedlem Kjetil Kvarmestøl for to år

Vedtak: Forslag godkjent

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Tor Ivar Johnsson	2025 – 2027
Styremedlem	Kjetil Kvarmestøl	2026 – 2028
Styremedlem	Bent Stue	2026 – 2028
Varamedlem	Anita Tarud	2025 – 2027

6. Val av

Dugnadsnemnd: Hilde Kårbo, Helge Nordal

Valnemnd: Astri Remme, Marianne Hansen

Generalforsamlinga vart deretter heva.

Underskrifter:

Møteleder

[Signature]

Referent

Anita Tarud

Protokollunderskriver

Geir Dyrvik

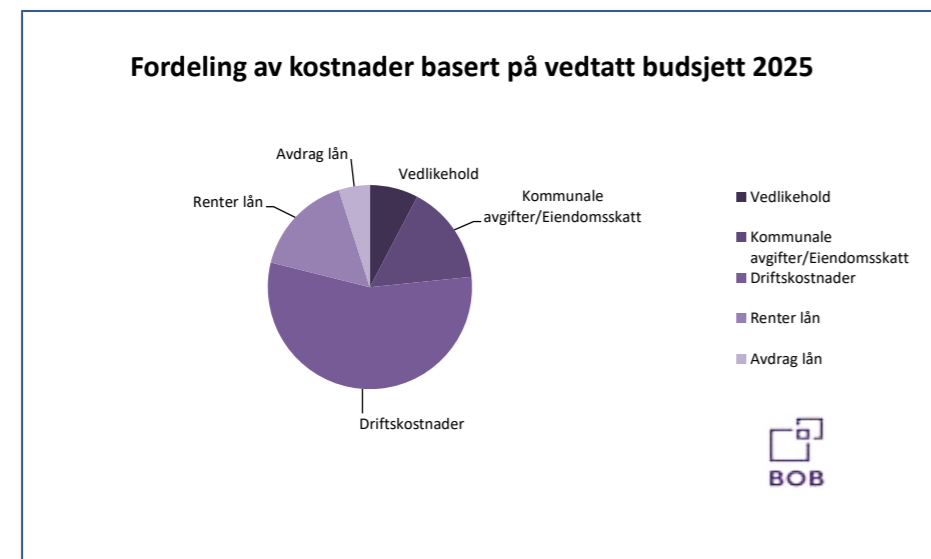
Protokollunderskriver

Siv Mona Sve Edvardsen

Side 1 av 1

Boligselskapets navn	80	ROGNE BORETTSLAG (0080)
Budsjett år	2025	
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	171 000	7 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	350 000	15 %
Driftskostnader	1 237 567	53 %
Renter lån	361 000	15 %
Avdrag lån	109 500	5 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	109 995	5 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 339 062	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
desember 2024



Byggjesak

MOSSIGE AS
Postboks 294

5702 VOSS

Dato: 09.11.2020
Vår ref.: 20/02317-5
Utval: Formannskapet, Plan og økonomi 2019 - 2023

Ferdigattest fasadeendring Rogne Borettslag gbnr. 49/296

Vi syner til søknad om ferdigattest motteke 23.10.2020.

Ansvarlege føretak har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlege føretak stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova (pbl.).

Ansvarleg søkjar har stadfesta at forvaltnings-, drifts-, og vedlikehaldsdokumentasjon føreligg og er overlevert eigar av bygget.

Under føresetnad av at arbeida er utført i medhald av løyve og pbl. med underliggjande regelverk, vert det i medhald av pbl. § 21-10 gjeve ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av bygning skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 20-1 i pbl. Bruksendring krev særleg løyve jf. pbl. § 20-1.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

Med vennleg helsing
Jonny Rokne

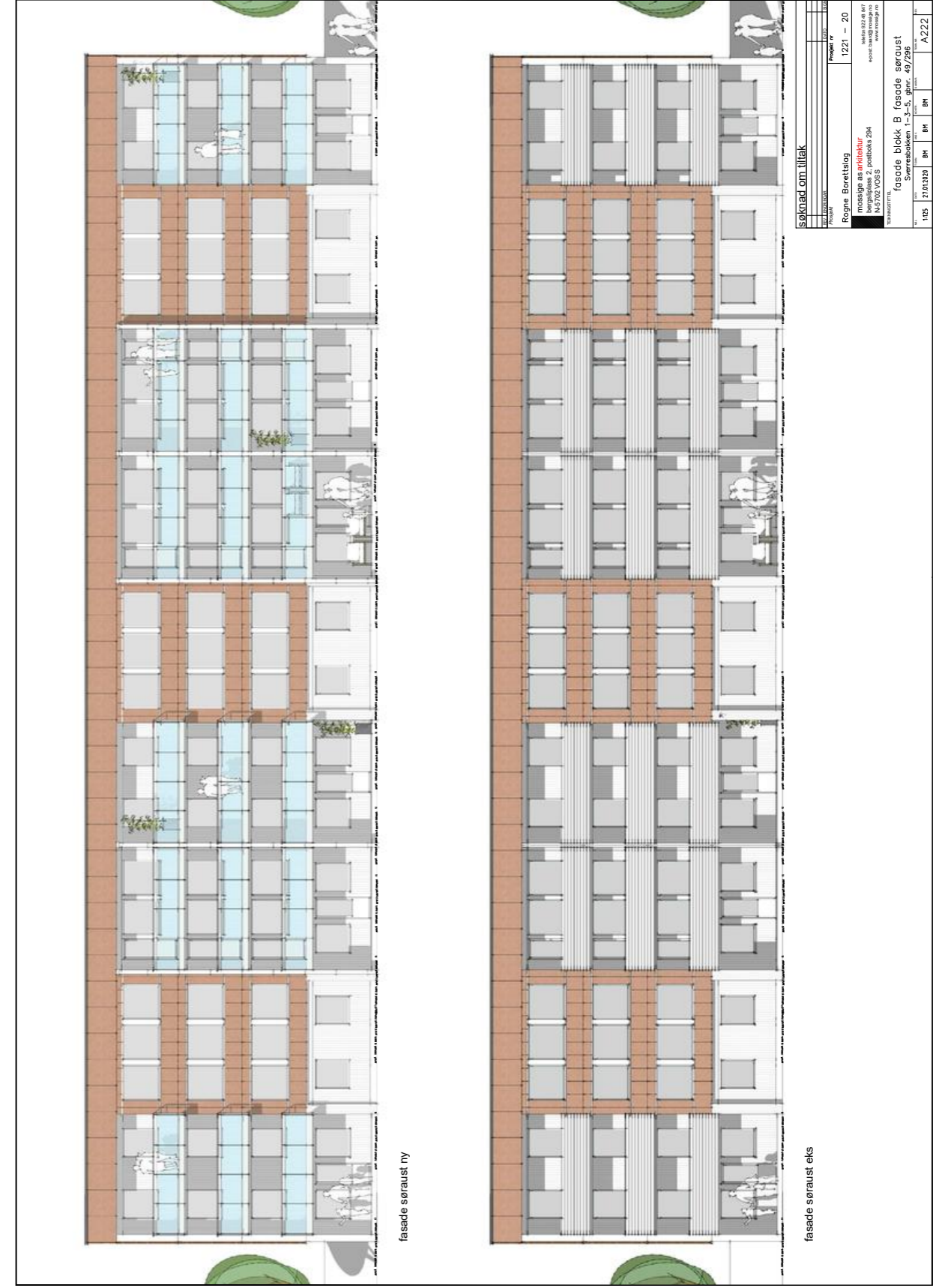
Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Voss herad
Ultrågata 9
5701 Voss

Tlf: 56 51 94 00
postmottak@voss.herad.no

Føretaksregisteret:
960510542







ROGNE BORETTLAG FASADE ENDRING
Dato: 29.01.2020

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



VOSS KOMMUNE tlf.: 56 51 94 00 faks: 56 51 96 51

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.



Eigedom: Gnr.:49 Bnr.: 296 Fnr.: 0 Snr.:0

6 Planopplysningar

For eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

1. **Kommuneplan/kommunedelplan** av 2015 (Kommunedelplan for arealbruk der slik plan er vedteken.)
I følgje gjeldande plan er **arealbruken for eigedomen fastsett til:** Boligbebyggelse – nåværende
Kopiutsnitt av plan og symbolforklaring er vedlagt som elektronisk dokument.
2. Finst det **reguleringsplan**(ar) som femner om eigedomen eller del av denne?
Nei Ja Dersom ja, følgjer kartutsnitt med symbolforklaring vedlagt.
(Kopi av tilhøyrande reguleringsføresegner kan tingast som tilleggsprodukt om ønskjeleg)
3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?
Nei Ja Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon i digital form
4. Ligg det føre godkjende tiltaksplanar/reguleringsplanar for nabo-/gjennbueigedom?
Nei Ja Ved ja, sjå produkt 3 for tiltaksplanar og vedlegg for reguleringsplan.

Tilleggsopplysningar

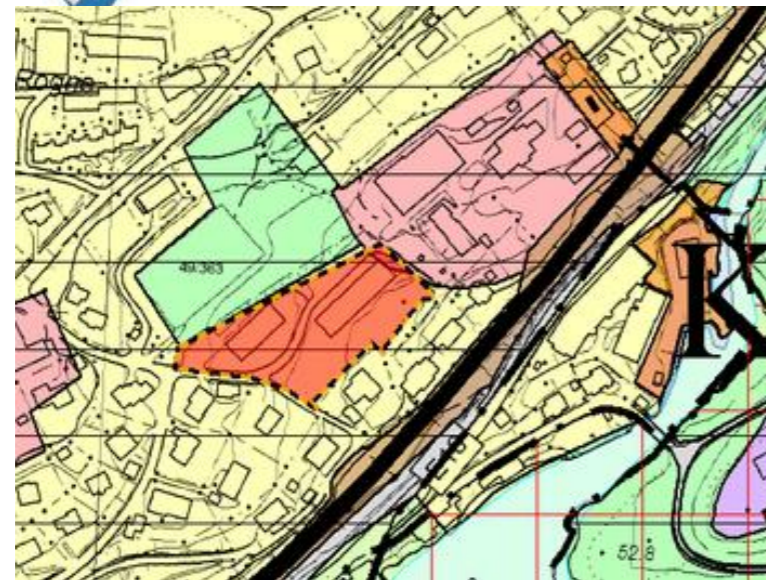
For eigedom gnr 49 bnr 296 gjelder reguleringsplan Rogne planident 85011.
Sjå også godkjente planar for naboegedomer planident 2014001 og 99004 her:
<http://www.voss.kommune.no/> Gå inn på sjølvbetjening og planregister og søk på planid.



VOSS KOMMUNE tlf.: 56 51 94 00 faks: 56 51 96 51

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Utsnitt av kommuneplan med teiknforklaring:



TEGNFORKLARING

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL 2008 §11-7 NR.1)	
	Bygninger og anlegg - framtidig
	Bustader - noverande
	Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
	Næringsbygningar - noverande
	Andre typar bygningar og anlegg - noverande
	Uteopphaldsarvål - noverande
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §11-7 NR.2)	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - noverande
	Køyveg - noverande
	Bane - noverande
Kommuneplan-Grenstruktur (PBL 2008 §11-7 NR.3)	
	Grenstruktur - noverande
	Fisområde - noverande
	Park - noverande
Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (PBL 2008 §11-7 NR.5)	
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - noverande
Kommuneplan - Omsynsoner (PBL 2008 §11-4)	
	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
	Detaljeringssone-Reguleringsplan skal framleis gjelde
Kommuneplan-Løje- og punktymbol (PBL 2008)	
	Bandleggingsgrense noverande
	Detaljeringssone
	Kraftledning
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planen si avgrensing
	Grense for arealmål
	Jernbane - noverande

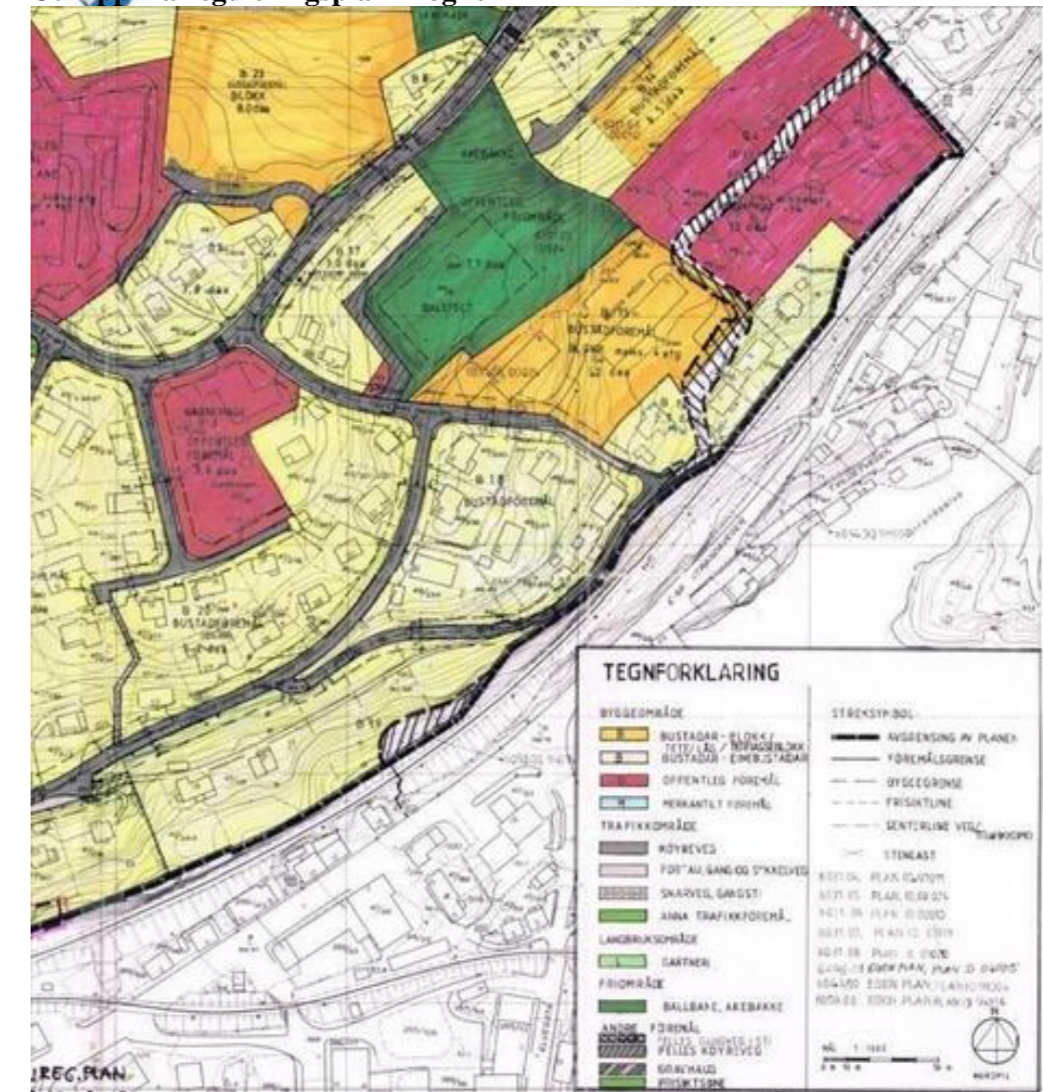
Infoland®
Norsk Eiendomsinformasjon AS



VOSS KOMMUNE tlf.: 56 51 94 00 faks: 56 51 96 51

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Utklipp frå reguleringsplan Rogne



TEGNFORKLARING

BYGGEMÅLE		STREKESYMBOL	
	BUSTADAR - ELOKK		AVGRENSEING AV PLANER
	TETE/LÅ / REFRASJONAR		FØREKÅLSGRENSE
	BUSTADAR - EMBESTADAR		BYGGEGRENSE
	OFFENTLEG FORHÅL		FRISIKTLINJE
	MERKANTIL FORHÅL		SENTRALINJE VETL (TRAKTORE)
	TRAFIKKFORHÅL		STENEST
	KØYVEG		PLAN 100: PLAN 10/0/0/0
	FORÅL GANG OG ØKRETTES		PLAN 15: PLAN 15/0/0/0
	SNARVEG, GANGSTI		PLAN 20: PLAN 20/0/0/0
	ANNA TRAFIKKFORHÅL		PLAN 30: PLAN 30/0/0/0
	LANDBRUKSMÅLE		PLAN 40: PLAN 40/0/0/0
	GARTNER		GANG OG EMBESTADAR, PLAN 50: PLAN 50/0/0/0
	FRISIKTLINJE		PLAN 60: PLAN 60/0/0/0
	BALLBANE, AREBARKE		PLAN 70: PLAN 70/0/0/0
	ANDRE FORHÅL		PLAN 80: PLAN 80/0/0/0
	VELTILGÅENDE STI		PLAN 90: PLAN 90/0/0/0
	PELLES KØYVEG		PLAN 100: PLAN 100/0/0/0
	SIGNAUG		PLAN 110: PLAN 110/0/0/0
	KØYVEG		PLAN 120: PLAN 120/0/0/0

Infoland®
Norsk Eiendomsinformasjon AS

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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

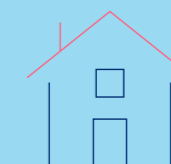
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Utsikten 5, 5704 VOSS. Gnr. 49, bnr. 296, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260105
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

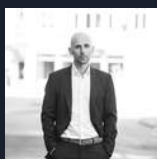
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Even Lindseth

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

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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