

PROAKTIV

Attraktiv 4-roms hjørne-
leilighet. Tidløse, pene
kvaliteter og nydelig utsikt.

Praktisk planløsning. To boder.
3 soverom. Eget vaskerom.

HARDANGERVEGEN 6





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



VOSS SENTRUM

Attraktiv 4-roms hjørneleilighet i Fredheim Burettslag, med herlig beliggenhet i 7. etasje. Strålende utsikt og meget god planløsning. Kort avstand til det meste man trenger i hverdagen.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hardangervegen 6, 5705 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 192, bnr. 2, andelsnr. 16, org.nummer 854488732 i Fredheim Borettslag

Prisantydning: 4.900.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 845.540,-

Totalpris: 5.755.530,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1983

Rom/soverom: 4/3

BRA: 100 m²

BRA-i: 100 m²

Etasje: 7

Garasje/Parkering: Gratis parkering for beboere på plassen mellom blokken og elva Vosso. Der er det også gjesteparkering. Sykkelparkering. Garasje/carport kan leies, om ledig.

Tomt: 7085.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 10.236,-

Felleskostnader inkl.: TV og internett kr. 573 pr. mnd. Felleskostnader kr. 9663 pr. mnd. som inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, drift av borettslaget og renter og avdrag på andel fellesgjeld.

Energimerke: Energiklasse gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	44	50	71
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
80	90	110	134
Vedtekter	Generalforsamling mai 2026	Protokoll	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Navn: Jarle Ure

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

Navn: Eirik Finne

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

Navn: Arild Nakken

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

Navn: Tron Haugan

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

Navn: Kåre Øyeflaten

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

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

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

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

Navn: Halvard Bjørgo

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

Navn: Kristin Merete Ryssevik

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

Navn: Stein Bjarte Een

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

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

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

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth

Megler MNEF

Mobil: 98 23 96 56

E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Hardangervegen 6 i Fredheim!

Sjelden mulighet i populære Fredheim Borettslag på Voss. Det er ikke ofte det kommer 4-roms leiligheter for salg her og denne leiligheten byr på både god plass, praktiske løsninger og en attraktiv beliggenhet midt i Voss sentrum. Fredheim Burettslag er kjent for sin sentrale plassering mellom Vangen og kjøpesenteret Thon Voss, med kort vei til butikker, kaféer, servicetilbud og kollektivtransport. Leiligheten ligger i byggets 7. etasje og har en flott plassering med nydelig utsikt fra både stue og balkong. Planløsningen er gjennomtenkt og består av tre gode soverom, eget kjøkken, romslig stue med gode møbleringsmuligheter, separat vaskerom og et lekkert, helfliset bad som ble oppgradert i 2010. Her får du en bolig som passer like godt for familier som for par som ønsker ekstra plass.

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 og kulturtilbud. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Attraktiv 4-roms leilighet med sentrumsbeliggenhet i 7. etasje i Fredheim Borettslag. Her har man vidstrakt, nydelig utsikt fra både kjøkken, stue og balkong, mot bla.a. Lønahorgi, Horndalsnuten, elva Vosso, Bryn, Songve og deler av Gråsida. Fredheim er et veldrevet og populært borettslag med sentral plassering mellom Vangen og Thon kjøpesenter, med kort vei til butikker, kaféer, servicetilbud og kollektivtransport. Enkel tilkomst med heis i bygget og mulighet for å leie parkeringsplass. Det fine turområdet i vakre Prestegardsmoen ligger rett ved, på andre siden av Langabrua, med sine mange fine stier og grusveier rundt i "Moen" og langs Vangsvatnet.

Bebyggelse

Området består hovedsaklig av tilsvarende blokkbebyggelse.



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

 AMFI Voss	3 min 
 Apotek 1 Voss Amfi	4 min 

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 AMFI Voss	3 min 
 AMFI Voss	3 min 



Adkomst

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



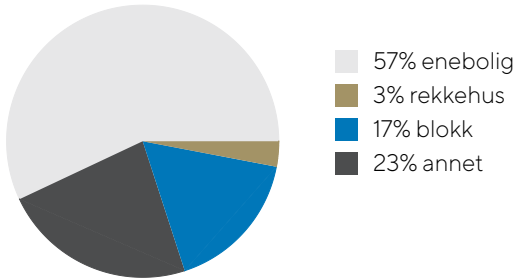
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Offentlig Kommunikasjon
Det er busstopp like utenfor.



BOLIGMASSE



SKOLER

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

BARNEHAGER

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



VELKOMMEN TIL HARDANGERVEGEN 6

Parkering

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

Tomtestørrelse

7 085 m²

Beskrivelse av tomt

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

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

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighetaen har opprinnelig hovedkonstruksjon fra byggeår 1983. Bad (våtrom) er fra 2010. Utvendige overflater som kledning, hageanlegg, drenering, taktekking, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Utvendige overflater og overflater i fellesareal er fornyet i 2011- 2013.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Våtrom > 7. Etasje > Bad (5,4 kvm) > Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Våtrom > 7. Etasje > Bad (5,4 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Våtrom > 7. Etasje > Bad (5,4 kvm) > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.

TEKNISK GJENNOMGANG



HERLIG BALKONG MED
NYDELIG UTSIKT!



Våtrom > 7. Etasje > Vaskerom (4,3 kvm) > Overflater vegger og himling: Det er observert mekanisk skade (hull) i våtromsplaten på vegg ved vaskemaskin.
Våtrom > 7. Etasje > Vaskerom (4,3 kvm) > Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er observert en lokal svanke på ca. 2 mm i flislagt gulvflate. Svanken er lokalisert ved sluk.

Kjøkken > 7. Etasje > Kjøkken (8,1 kvm) > Overflater og innredning: Det er registrert skader på fliser eller flisfuger mellom benkeplate og kjøkkenskap.

Tilstandsgrad 3 (TG3):
Våtrom > 7. Etasje > Vaskerom (4,3 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Bygningssakskyndig
Ken Abbedissen (befaringsdato: Torsdag, 18. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
2012: Fasade ble pusset opp og det ble skiftet vinduer og terrassedør.



HJØRNELEILIGHET MED
FLOTT BELIGGENHET



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Romslig hjørneleilighet med meget flott beliggenhet i 7. etasje, med tilkomst via heis. Leiligheten inneholder entré, gang, innvendig bod, bad, vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue. Det er også lagringsplass i bod i fellesareal i kjeller.

Areal

Bruksareal:
7. etasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 100 kvm

Terrasse- og balkongareal:
7. etasje: 12 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer bod i fellesareal i kjeller, denne er på 5 m².
Felles takterrasse med tilgang til stue og kjøkken.

Standard

Leiligheten har en meget god planløsning og de innvendige kvalitetene er tidløse, med blant annet parkett på gulv og lysmalte plater på vegger og i tak. Her er entré med flislagt gulv og praktisk skyvedørgarderobe. Fra gangen har man tilgang til innvendig bod og videre til de tre, romslige soverommene.

Både hovedsoverom og soverom nr. 2 har skyvedørgarderobe, hvor hovedsoverommet har rikelig med plass til dobbeltseng. Det minste soverommet passer fint som gjesterom/kontor. På motsatt side av soverommene har man badet og separat vaskerom. Badet er helfliset og var nytt i 2010. Her er elektriske varmekabler, dusjkabinett, veggmontert toalett og nedfelt servant med skapseksjon. Vaskerommet har fliser på gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og praktisk utslagsvask. Rommet er innredet med skapseksjon med benkeplate oppå. Kjøkkenet ligger for seg selv med tilkomst via skyvedør. Her er lys og tidløs innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og fliser mellom over- og underskap. Kjøkkenet har plass til et mindre spisebord, perfekt for raske måltider i hverdagen. Fra kjøkkenvinduet har man pen utsikt mot elva Vosso, Horndalsnuten og Lønahorgi. Stuen er stor og lys med god plass til møblering av spisestuemøblement, sofagruppe og andre sittegrupper. Stuen har rikelig med vindusflater som ivaretar den strålende utsikten. Herfra er det tilkomst til overbygget, lun balkong av meget god størrelse, som byr på nydelig utsikt og sol fra tidlig morgen. Her kan man møblere med ulike sittegrupper. Boretslaget har en imponerende, felles takterrasse i 9. etasje, med tilhørende stue og kjøkken; dette er en meget flott og sosial samlingsplass. Felles uteområde er pent opparbeidet med fine sitteplasser. I tillegg til lagringsplass i innvendig bod har leiligheten bod i fellesareal i kjeller.

Oppvarming

Elektrisk. Leiligheten har sentralvarme. Varmeanlegg med varmepumper som henter ut "varmt" vann fra 100 meters dybde og benytter dette i varmepumper.



ENTRÉ

Praktisk inngangsparti med entré med flislagt gulv og skyvedørgarderobe.



STUE

Romslig stue med store vindusflater som sikrer den flotte utsikten. Parkett på gulv og lysmalte overflater.



Info energiklasse

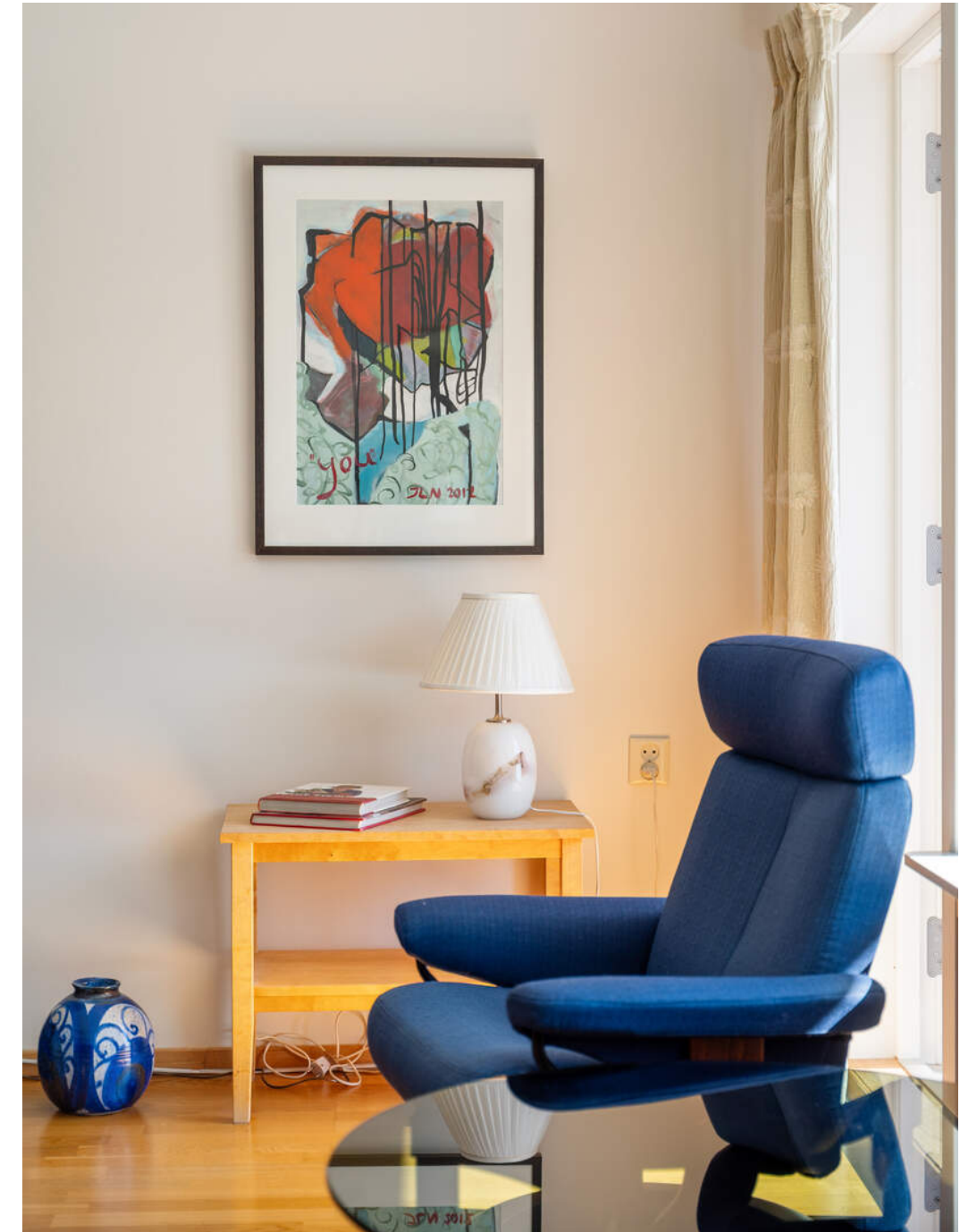
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom 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 kjøkkenet medfølger.

UTGANG FRA STUEN TIL FLOTT BALKONG

Fra både stue og balkong er
det herlig utsikt.



Stuen er romslig med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til å
møblere med spisebord, sofagruppe og andre hyggelige sittegrupper.



Kjøkkenet ligger for seg selv med inngang fra gang/spisestue via praktisk skyvedør.



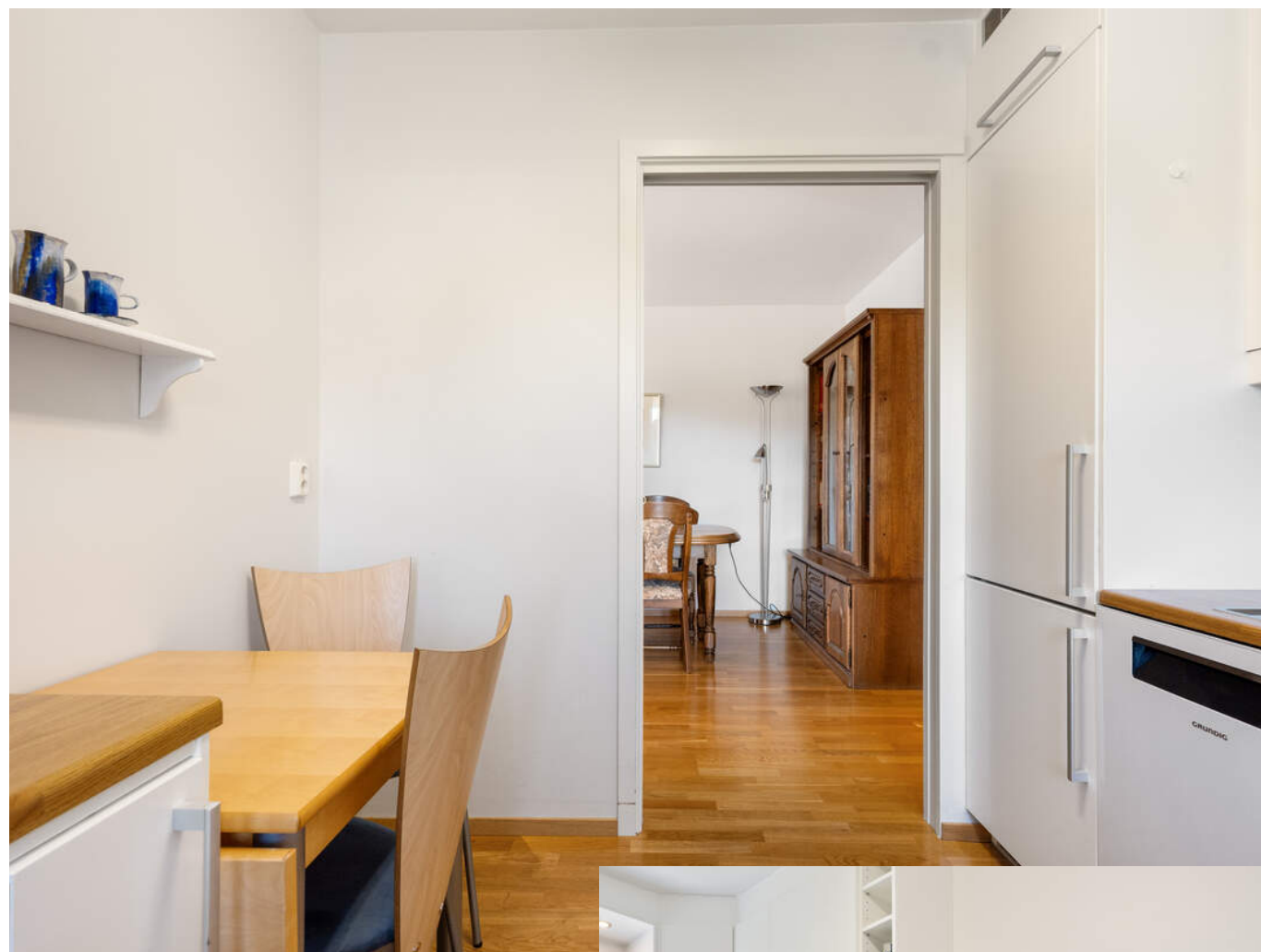
KJØKKEN

Kjøkkenet har lys og tidløs innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og fliser mellom over- og underskap.



KJØKKEN MED FLOTT
UTSIKT MOT BL.A.
LØNAHORGI OG VOSSO





KJØKKENET HAR Plass
Til LITE KJØKKENBORD

BAD

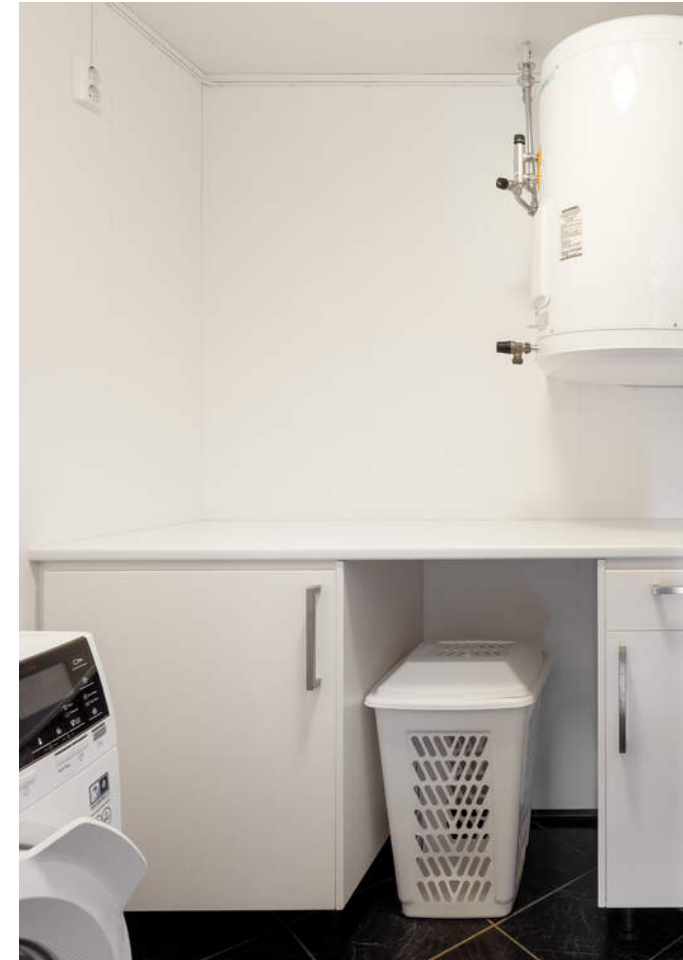
Helfliset, lekkert bad som var nytt i 2010.





BAD

Badet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett og nedfelt servant med skapseksjon. Elektriske varmekabler i gulv.

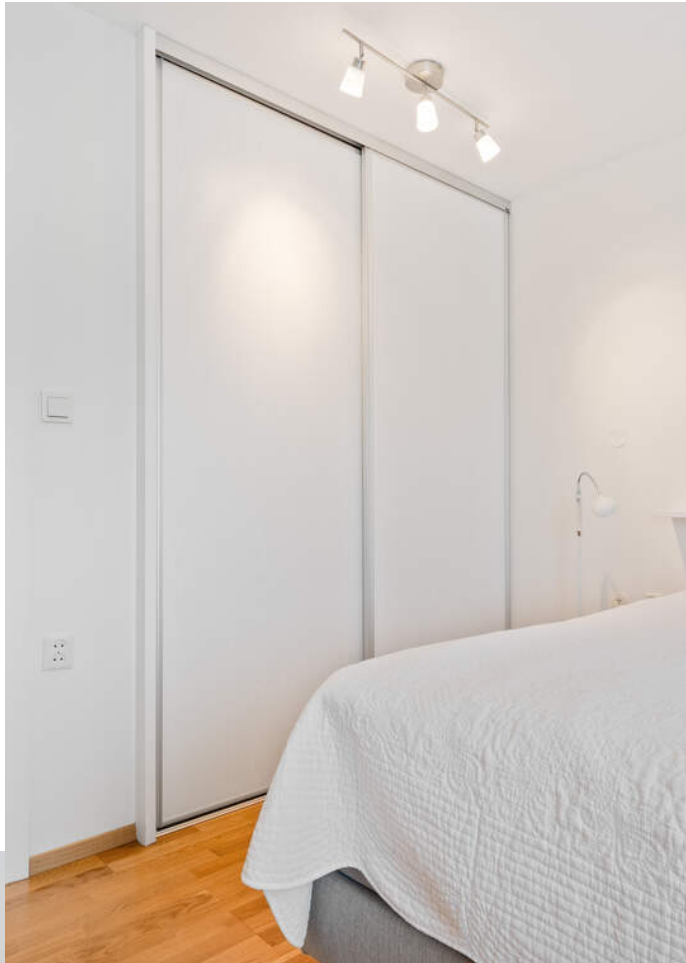


VASKEROM

Separat vaskerom med flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og praktisk utslagsvask. Rommet er innredet med skapseksjon med praktisk benkeplate oppå.



HOVEDSOVEROM



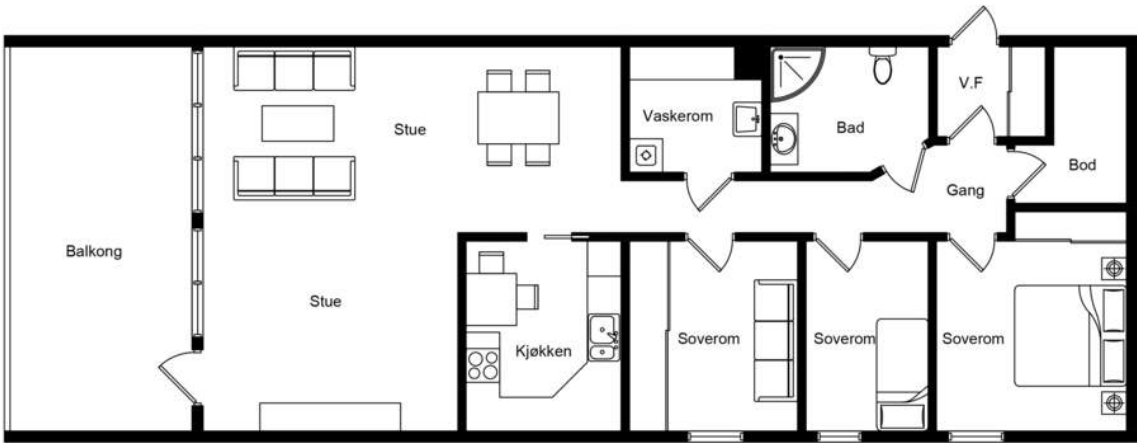
3 GODE SOVEROM

Skyvedørgarderobe på to av rommene.



PLANTEGNING

Hardangervegen 6



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

7 085 m²

Beskrivelse av tomt

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

Flom: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom etter kartgrunnlag fra NVE. Dette er en overordnet kartlegging og sier ikke noe om faktisk skade på bygningen. Kvikkleire: Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Registreringen er basert på overordnede geologiske og terrengmessige vurderinger, og innebærer ikke dokumentert konkret fare på eiendommen. Radon: Eiendommen ligger i et område registrert med moderat til lav radonaktsomhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i leiligheten.

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Om borettslaget

Fredheim Burettslag er et borettslag som har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret). Borettslaget kan også drive

annen virksomhet som er knyttet til boretten.

Borettslaget har totalt 79 boenheter fordelt på:

4-roms: 7 stk.

3-roms: 15 stk.

2-roms: 57 stk.

Fredheim Burettslag har i tillegg 12 garasjeplasser og 10 carportplasser. Disse leies ut til andelseierne og tildeles etter venteliste. Borettslaget har egen vaktmester tilsatt i 50% stilling. Det er en egen tiltaksnemd for å sikre godt bomiljø. Sosiale aktiviteter de arrangerer er eksempelvis nyttårsfest, bingo, påskequiz, rusleturer og sommerfest.

Felleskostnader pr. mnd

10.236,-

Felleskostnader inkluderer

TV og internett kr. 573 pr. mnd. Felleskostnader kr. 9663 pr. mnd. som inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, drift av borettslaget og renter og avdrag på andel fellesgjeld.

Andel fellesgjeld

845.540,- per onsdag, 3. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13560002

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,07%

Rentetype: Flytende rente



Andel av saldo: 408 000,49

Total saldo lån: 28 236 782,00 Innfrielsesdato: 01.04.2039

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95267295043

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, oppgradering av

utleielokaler

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 437 540,01

Total saldo lån: 30 281 144,00 Innfrielsesdato: 16.08.2052.

Total fellesgjeld for Fredheim Borettslag pr. 03.06.2026: 58 517 926.

Andel fellesformue

46.939,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 9 730 047

Driftsutgifter til sammen kr. 5 337 580

Driftsresultat på kr. 4 392 467, og resultat på kr. 1 497 226.

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

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel

Kjerneinformasjon

som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslaget styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

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

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg

Polisenummer3837004

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

1.003.511,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.014.043,- 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.

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

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

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

Diverse

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom via fullmakt. Fullmektig har begrenset kjennskap til eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 25. november 1982

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/102719-1/201 01.12.2006

REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

4621/192/2:

11.06.1909 - Dokumentnr: 900076 - Bestemmelse om veg

11.06.1909 - Dokumentnr: 900077 - Bestemmelse om veg

02.02.1912 - Dokumentnr: 900096 - Bestemmelse om veg

22.12.1916 - Dokumentnr: 900081 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 192 bnr 29

12.05.1917 - Dokumentnr: 900147 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra gnr 192 bnr 29

12.12.1968 - Dokumentnr: 1810 - Bestemmelse om veg

Regulering av areal i forbindelse med

veggrunn/jernbanegrunn

Overført fra gnr 192 bnr 164

09.04.1981 - Dokumentnr: 833 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger

m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1982 - Dokumentnr: 888 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger

m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 192 bnr 38

01.11.1889 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4621 Gnr:192 Bnr:1

09.04.1981 - Dokumentnr: 990025 - Sammenslått med denne

matrikkelenhet:

gnr.192 bnr.29, 34, 35, 46, 157, 158 og 162.

11.06.1982 - Dokumentnr: 1982 - Målebrev

AREAL 6936 M2

Korrekt dokumentnummer er 1340 iht gammel grunnbok og

pantebokkopi

11.06.1982 - Dokumentnr: 990021 - Sammenslått med denne

matrikkelenhet:

gnr.192 bnr.38.

02.02.1912 - Dokumentnr: 900095 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4621 Gnr:192 Bnr:1

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id 12352019004

Navn: Kommuneplan for Voss herad 2020-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.10.2020

Delareal 7 086 m2

Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende

Reguleringsplaner:

Id 12352018001

Navn: Områdereguleringsplan for Vossevangen

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.03.2021

Delareal 5 792 m2

Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn

BKB22

Delareal 338 m2 Formål Veg

Delareal 431 m2 Formål Trasé for jernbane

Delareal 261 m2 Formål Gangveg/gangareal/gågate

Delareal 96 m2 Formål Kombinerte formål i sjø og vassdrag

med eller uten tilhørende strandsone Feltnavn VKA2

Delareal 1 252 m2 RPHensynsonenavn Vegstøy - Rød sone

Delareal 164 m2 Formål Angitt grøntstruktur kombinert med

andre angitte hovedformål

Delareal 5 099 m2 RPHensynsonenavn Vegstøy - Gul sone

Delareal 2 m2 Formål Kombinerte formål i sjø og vassdrag med

eller uten tilhørende strandsone, Feltnavn VKA3

Id 2018001

Delareal 7 085 m2

RPHensynsonenavn Flomsone - 53,2 m.o.h

Faresone Flomfare

Delareal 1 107 m2

RPHensynsonenavn Byggeforbud jernbane

RPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

Vei/Vann/Avløp

Offentlig.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 22. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 900 000,00 (Prisantydning)

845 540,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

5 745 540,00 (Kontraktsum totalt)

845 540,00 (Andel av fellesgjeld)

5 745 540,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 746 630,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 755 530,00 (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. Enkelsaker 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 kjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være

forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Else Maria Alnes

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 86 183 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 770,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 300,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 260.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg – Eierskiftegebyr (OBOS, Vestbo, BOB, BATE) kr 6 725,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto (faktura fra fotograf) kr 7 500,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann, kan variere) kr 16 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 35 570.

Totale kostnader kr. 92 830.

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

Kjerneinformasjon

vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Dato salgsoppgave
30.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Hardangervegen 6, 5705 VOSS

10 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Hardangervegen 6

Hardangervegen 6

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

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

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

Har ikke bodd i boligen.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2010

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Eier har bodd fra kjøp fram til jan. 2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Side 1



Selger

Soldal, Inger Marie Alnes

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2012

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pussa opp fasade, skifta vinduer og terrassedør.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Veit ikkje.

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Side 2



Kjeller

5

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Flomvann som trekte inn i kjeller.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2024

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Viser til BOB

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Veit ikke, viser til BOB

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger



23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41254632

Egenerklæringsskjema

Name

Inger Marie Alnes Soldal

Date

2026-06-10

Identification

 Inger Marie Alnes Soldal

Tilstandsrapport



-  Boligbygg med flere boenheter
-  Hardangervegen 6, 5705 VOSS
-  VOSS kommune
-  gnr. 192, bnr. 2
-  Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 Rapportdato: 18.06.2026 Oppdragsnr.: 18970-2141 Eiendomsverdi ref nr: DJ8716

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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

Norsk tekst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Em Abbedissen

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



Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 2 av 21

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 3 av 21

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 4 av 21

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

4 roms leilighet i 7. etasje
Leiligheta har opprinneleg hovudkonstruksjon frå byggeår 1983
Alder på bygning er 42 år.
Eigar har hatt leiligheta sidan 2010

Bad (våtrom) er ifra 2010, det vil sei alder 16 år. Rettspraksis tilseier at levetid våtrom er 15 år.

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

Utvendige overflater og overflater i fellesareal er fornya i 2011-2013

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

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys .
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. .
Altan i front med utgang fra stue

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har over plater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er utført i stue og på kjøkken
Noko retningsavviki golv må påreknastr grunna alder.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan

ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad (5,4 kvm)
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11 mm/m mot sluk og 24 mm/m fra dør.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom (4,3 kvm)
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1 mm/m ved sluk og 19 mm/m fra dør.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og vask i stålbeslag
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Fliser mellom over og underskap
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Felles ventilasjonsanlegg for heile blokka

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

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW.
Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 5 av 21

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Beskrivelse av eiendommen

i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren.
Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten.
Det er sikringskap med automatsikringer

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Borettslagsleilighet (i blokk) som er oppført i 1983
Vurderingen av helse, miljø og sikkerhet (HMS) er foretatt ut fra boligens alder, konstruksjon og tilstand på befaringstidspunktet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 6 av 21

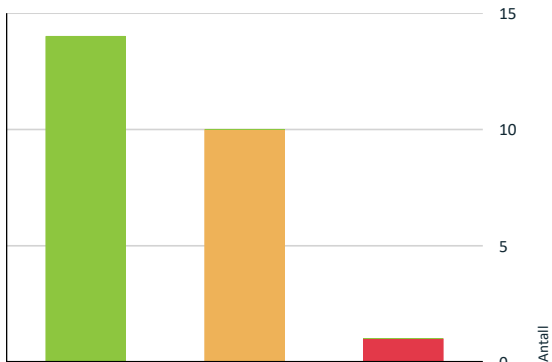
Hardangervegen 6, 5705 VOSS
Gnr 192 - Bnr 2
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Rekvirent av tilstandsrapport har ikkje vore eigar av leiligheita og har derfor begrensa oversikt over tilstanden.

Rapport er basert på takstmann observasjoner.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 7. Etasje > Vaskerom (4,3 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 7. Etasje > Bad (5,4 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 7. Etasje > Bad (5,4 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 7. Etasje > Bad (5,4 kvm) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 7. Etasje > Vaskerom (4,3 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 7. Etasje > Vaskerom (4,3 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Kjøkken > 7. Etasje > Kjøkken (8,1 kvm) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 7 av 21

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Sammendrag av boligens tilstand

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 8 av 21

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1983

Kommentar
Opplyst ved befaring

Anvendelse

Benyttes av eigar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år

Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys .

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år

Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. .

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan i front med utgang fra stue



INNVEDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har over plater.

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

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er utført i stue og på kjøkken
Noko retningsavvik i golv må påreknast grunna alder.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD (5,4 KVM)

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

7. ETASJE > BAD (5,4 KVM)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

7. ETASJE > BAD (5,4 KVM)

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11 mm/m mot sluk og 24 mm/m fra dør.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



7. ETASJE > BAD (5,4 KVM)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



7. ETASJE > BAD (5,4 KVM)

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

7. ETASJE > BAD (5,4 KVM)

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

7. ETASJE > BAD (5,4 KVM)

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport



7. ETASJE > VASKEROM (4,3 KVM)

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

7. ETASJE > VASKEROM (4,3 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert mekanisk skade (hull) i våtromsplaten på vegg ved vaskemaskin].

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtromsplater fungerer som rommets tettesjikt mot fukt. Et hull i overflaten medfører at platens tette egenskaper er brutt, og det er risiko for at vann kan trenge inn i kjernematerialet eller bakveggen ved vannsøl/sprut. Dette er en svekkelse av våtrommets konstruksjon.



7. ETASJE > VASKEROM (4,3 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1 mm/m ved sluk og 19 mm/m fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er observert en lokal svanke på ca. 2 mm i flislagt gulvflate. Svanken er lokalisert ved sluk, ref bilde.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull i flis alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kontroll viser at fallet til sluk er noe redusert i dette området, men at vannet er vurdert til fremdeles å ledes mot sluk.



Svanke på golv ved sluk, fall mot sluk



Fall fra dør

7. ETASJE > VASKEROM (4,3 KVM)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsoe.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 11 av 21

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



7. ETASJE > VASKEROM (4,3 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vask i stålbeslag

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

7. ETASJE > VASKEROM (4,3 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

7. ETASJE > VASKEROM (4,3 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN (8,1 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Fliser mellom over og underskap. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader på fliser eller flisfuger mellom benkeplate og kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



Rørøpplagg i skap under vask



7. ETASJE > KJØKKEN (8,1 KVM)

TG 1 Avtrekk

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 12 av 21

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles ventilasjonsanlegg for heile blokka

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er varmeanlegg med varmepumper som hentar ut "varmt" vatn 100 meters djup og nyttar dette i varmepumpene
Leiligheita har sentralvarme

Årstall: 2012 Kilde: Kontaktperson

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 115 liter.

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

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 13 av 21

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapport

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alle anlegg som ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført



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

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 14 av 21

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

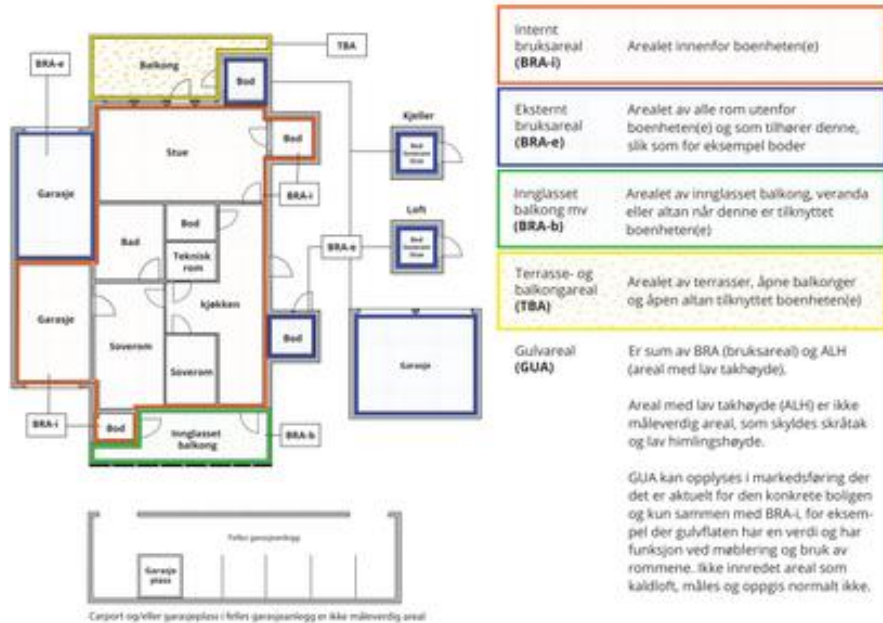
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 15 av 21

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. Etasje	100			100	12
SUM	100				
SUM BRA	100				12

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Entré (2,7 kvm), gang (8,4 kvm), bod (3,8 kvm), bad (5,4 kvm), vaskerom (4,3 kvm), soverom (11 kvm), soverom 2 (6,7 kvm), soverom 3 (9,3 kvm), kjøkken (8,1 kvm), stue (37,4 kvm)		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Poent areal (TBA)

Alta i front med utgang fra stue

Bod disponert fellesareal er ikke medrekna i arealoppstilling for leiligheita pga målereglene for fellesarea Bod i kjeller med areal 5 kvml

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 16 av 21

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Sjur Soldal	

Matrikkeldata

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

Adresse

Hardangervegen 6

Hjemmelshaver

Fredheim Borettslag

Kommentar

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FREDHEIM BORETTLAG	854488732		BOB	Alnes Else Maria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
16	46 93931.12.2025	857 81131.12.2025

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde som er attraktivt med god utsikt og god solgang.
Kort veg til skule, barnehage og kjøpesenter.
Eiendommen har lett tilkomst på kommunal veg der uteplass er asfaltert.

Parkering:

Gratis parkering for bebuarar på plassen mellom blokka og elva. Der er det og gjesteparkering.
Parkering i carport, etter ansiennitet, leige.
Sykkelparkering.
Postkasser i Vestibyle i 1. etasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eigande tomt

Tinglyste/andre forhold

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

Servitutter

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

Forkjøpsrett

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	57698543			
Kommentar Felles for sameie				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0003195862			
Kommentar				

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 19 av 21

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 20 av 21

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulttaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulttaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DJ8716>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 18970-2141

Befaringsdato: 29.05.2026

Side: 21 av 21



Energiattest



Adresse Hardangervegen 6, 5705 VOSS	
Dato for energimerking 29.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-317635
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 9724753
Gårdsnummer 192	Bruksnummer 2
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0710



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 1983	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 100,0 m²	Oppvarmet bruksareal 100,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 157,82 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 158,74 kWh/m²	Totalt levert pr. år 15 874 kWh
--	---



Hardangervegen 6, 5705 VOSS

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



Hardangervegen 6, 5705 VOSS

Tiltaksikon	
Tiltaksikon	
Tiltak	
Tiltak utendørs	
Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer	
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.	
Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning	
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.	
Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning	
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.	
Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg	
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.	
Bygningsmessige tiltak	
Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg	
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.	
Tiltak 6: 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.	
Brukertiltak	
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: Slå el.apparater helt av	
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.	

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 kranner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 19: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 20: Utskifting til termostattyrt radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostattyrt ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Alnes, Else Maria
Hardangervegen 6, 5705 VOSS

Vår ref.: 0078-1-016
Dato: 03.06.2026

Deres henvendelse av 03.06.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 016 i Fredheim Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Fredheim Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	854488732
Seksjons-/andelsnr.:	016
Seksjons-/andelseier:	Alnes, Else Maria
Adresse:	Hardangervegen 6, 5705 VOSS

Forsikring

Tryg Forsikring	3837004
-----------------	---------

Fellesutgifter:

Tv og Internett	573,00	Månedlig
Felleskostnader	9 663,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	10 236,00
----------------------	-----------

Restanse felleskostnader

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

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

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

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

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



Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13560002
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,07%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	408 000,49
Total saldo lån:	28 236 782,00
Innfrielsesdato:	01.04.2039
Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95267295043
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken, oppgradering av utleielokaler
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	437 540,01
Total saldo lån:	30 281 144,00
Innfrielsesdato:	16.08.2052

Fellesgjeld pr. 03.06.2026:	845 540,52
Total fellesgjeld for Fredheim Borettslag pr. 03.06.2026:	58 517 926,00

Kontaktinformasjon til styret

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

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	857 811
Andel formue pr 31.12.2025	46 939

Bygning/eiendom

Byggeår 1983
Gårds-/bruksnr: 192/2

Særskilte opplysninger

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

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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



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

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

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

Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no



0078 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

Vedtekter

for Fredheim burettslag org nr 854488732

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 Parkering

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

Vedtekter for Fredheim Borettslag

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

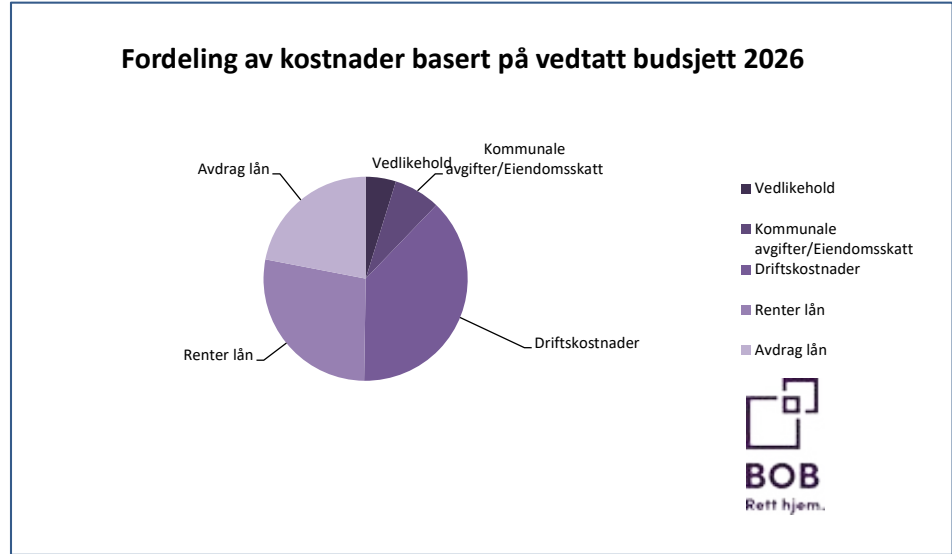
Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes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

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

Boligselskapets navn	78	FREDHEIM BORETTSLAG (0078)
Budsjett år	2026	

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

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



BOB BBL
januar 2026

ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I FREDHEIM BURETTSLAG i Festsalen

Onsdag 20. mai 2026 kl. 1700

DAGSORDEN

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

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

Styret

Vel møtt

EIN KORT GJENOMGANG AV ARBEIDSÅRET
2025 I FREDHEIM BURETTSLAG

1. Fredheim burettslag

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

Fredheim Burettslag held til i Voss herad.

2. Styret og styrets arbeid

a) Styrets samansetjing

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

b) Styrets møteverksemd og arbeid

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

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

Burettslaget avvikla ordinær generalforsamling 26. mai 2025.

/ Vaktmeisteren

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

/ Økonomi og arbeid m.m.

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

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

c) Saker som har vore handsama

▪ Den daglege drifta

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

▪ Utleiga fyrste høgda

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

▪ Solcelleanlegg på taket

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

▪ Elbil lading

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

d) Saker under arbeid og planlegging

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

3. Lagets drift og økonomi

a) Forretningsførsel og revisjon

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

b) Burettslagets eiedomsmasse og forsikring.

Burettslaget har i alt 79 husvære fordelt på:

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

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

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

Eigenandel ved skader: Bygningsskader kr. 15 000.-

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

c) Bustadomsetjing, framleiga og juridiske andelseigarar

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

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

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

Voss Herad er juridisk andelseigar av 11 husvære.

d) Burettslagets økonomi

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

5. Bumiljø og sosiale aktivitetar

b) Sosiale aktivitetar

Tiltaksnemnda har bestått av:

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

Rapport frå nemnda:

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

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

6. Arbeidsmiljø

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

7. Likestilling

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

Voss 23.04.2026

Jan Gunnar Bøe
Leiar

Johanna Sølvberg
Styremedlem

Hildegunn Grinde
Styremedlem

Kjell Brøto
Nestleiar

Knut Fløtberget
Styremedlem

Kjell Ove Baartvedt
Varamedlem

Olav Byrkje
Varamedlem

Meldinga er signert digitalt

Årsoppgjørrapport

Fredheim Borettslag
2025

Dokumentet er elektronisk signert

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

Resultatrapport 2025 for Fredheim Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025			
Fredheim Borettslag			
Alle beløp i NOK			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	57 125 997	57 125 997
Garasjer	10	45 000	45 000
Tomt	10, 11	1 288 407	1 288 407
Andre driftsmidler	6	1 867 749	2 404 353
Sum varige driftsmidler		60 327 153	60 863 757
Sum anleggsmidler		60 327 153	60 863 757
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		436 109	408 215
Andre fordringer		16 888	8 843
Sum fordringer		452 997	417 058
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 076 166	1 976 503
Skattetrekk		10 082	28 078
Sum bankinnsk. og kontanter		2 086 248	2 004 581
Sum omløpsmidler		2 539 245	2 421 639
SUM EIENDELER		62 866 398	63 285 396

Balanserapport 2025 for Fredheim Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025			
		Fredheim Borettslag	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 900	7 900
Sum innskutt egenkapital		7 900	7 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-6 239 570	-7 736 796
Sum opptjent egenkapital		-6 239 570	-7 736 796
SUM EGENKAPITAL	12	-6 231 670	-7 728 896
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	59 337 158	61 350 656
Borettsinnskudd	11	8 569 100	8 569 100
Depositum		30 000	30 000
Sum langsiktig gjeld		67 936 258	69 949 756
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		8 701	8 487
Leverandørgjeld		348 715	438 496
Skyldige off. myndigheter		60 234	82 196
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		302 061	272 824
Påløpne renter		327 753	175 311
Annen kortsiktig gjeld		114 345	87 223
Sum kortsiktig gjeld		1 161 810	1 064 536
SUM GJELD		69 098 068	71 014 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 866 398	63 285 396
Voss, Styret for Fredheim Borettslag			
Jan Gunnar Bøe Kjell Brøto Hildegunn Grinde Styrets leder Styremedlem Styremedlem			
Knut Fløtberget Johanna R. Sølvsberg Styremedlem Styremedlem			
Balanserapport 2025 for Fredheim Borettslag			

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapets virksomhet

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

Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre eiendeler

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

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

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

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

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Vedlikehold

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

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

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Bygninger

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

Note 11 - Pantstillelser

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

Note 12 - Egenkapital

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

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken			
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 25 år			
Opprinnelig 2014	48 000 000		
Nedbetalt tidligere	17 414 023		
Nedbetalt i år	1 529 963		
Lånesaldo 31.12		29 056 014	
Beregnet innfrielsesdato: 01.05.2039			
Svenska Handelsbanken AB NUF			
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år			
Opprinnelig 2022	31 000 000		
Nedbetalt tidligere	235 321		
Nedbetalt i år	483 535		
Lånesaldo 31.12		30 281 144	
Beregnet innfrielsesdato: 16.09.2052			
Sum langsiktig gjeld			59 337 158
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt			2025
Gjeld til kredittinstitusjoner			47 262 464

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

Note 14 - Disponible midler	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	1 357 103	3 393 935
Periodens resultat	1 497 226	1 617 685
Årets avskrivninger	536 604	378 140
Årets investeringer	0	-2 018 908
Avdrag lån	-2 013 498	-2 013 750
Endring i disponible midler	20 333	-2 036 832
Disponible midler 31.12.	1 377 435	1 357 103

Fredheim Borettslag org.nr. 854488732

Dokumentet er elektronisk signert

78 - Årsregnska...

NameDate
Fløtberget, Knut2026-05-04

Identification
 Fløtberget, Knut

NameDate
Grinde, Hildegunn2026-05-05

Identification
 Grinde, Hildegunn

NameDate
Brøto, Kjell2026-04-28

Identification
 Brøto, Kjell

NameDate
Sølvberg, Johanna Reidun2026-04-28

Identification
 Sølvberg, Johanna Reidun

NameDate
Bøe, Jan Gunnar2026-04-28

Identification
 Bøe, Jan Gunnar



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



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

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

Til generalforsamlingen i Fredheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo
Arendal
Bergen

Drammen
Hamar

Molde
Stavanger

Trondheim
Tynset

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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)

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Fredheim burettslag – lag 0078

Sted: Voss
Dato: 20 05 2026

Møtet ble åpnet av: Styreleder Jan Gunnar Bøe
Til stede fra styret: Johanna Sølvberg
Hildegunn Grinde
Kjell Brøto
Knut Fløtberget
Olav Byrkje

Til stede fra BOB: /

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 34
+ Antall fullmakter: 1
= Antall stemmeberettigede: 35

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Styreleder Jan Gunnar Bøe
Vedtak: Jan Gunnar Bøe

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Johanna Sølvberg
Vedtak: Johanna Sølvberg

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Ingvild Fosse
Vedtak: Aashild Brantvedt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: _____
Vedtak: Utsett

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag: Kr 300 000

Vedtak: Kr 300.000,-

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Vedtak: Godkjent

6. Valg av styre

Forslag til kandidater:

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

Alle kandidatene er
Enstemmig valde.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

Andre verv:

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

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

Underskrifter:

Møteleder
Jan Gunnar Bøe

Referent
Johanna Sølvberg

Protokollunderskriver
Ingvald Soane

Protokollunderskriver
Ragnhild Eide Wiik

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Tlf. (055) • 11833

Arkiv nr. 310/79.

LEF/OF/baa.

VOSS, den 25.11.1982

Boka 53, 5701 Voss

Ark.Tvilde & Mossige,

5700 Voss.

FERDIGATTEST.

Eigedomens gnr. 192 bnr. 2 Voss kommune.

Byggeplass: Haugamoen.

Byggherre: Fredheim Burettslag.

Meldar: Ark.Tvilde & Mossige.

Ansvarshavende: Sverre Kythe.

Kva slags bygning Kontor og bustadblokk.

Kva slags arbeid: Nybygg.

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

I samsvar med bygningslova § 99 pkt. 1, er det halde synfaring på det utførte bygg.

Så langt ein kjenner til, er arbeidet utført i samsvar med byggetillatelsen og gjeldande lover og forskrifter.

Søknad om byggetillatelse motteke av Voss bygningsråd, 1.10.79

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

Grunnarbeidet på tomta tok til: i mars 1980.

Ola Folkestad

-bygn.og reg.sjef-

Lars E. Fjose

-avd.ing.-

NB! Tilfluktsrommet for bygget inngår ikkje i denne ferdigattesten.

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Tlf. (055) • 11833

Arkiv nr. 310/79

LEF/OF/baa.

VOSS, den 2.april 1982.

Boka 53, 5701 Voss

Ark. Twilde & Mossige,

5700 Voss.

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

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

Ola Folkestad

bygnings og reg.sjef.

Lars E. Fjose

- avd.ing.-

VOSS KOMMUNE
Teknisk kontor
Tlf. (055) * 11833

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

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

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

Ark. Tvilde & Mossige,
5700 Voss.

Fredheim burettslag - bruksløyve.

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

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

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

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

TEKNISK KONTOR

- 2 -

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

Ola Folkestad
Ola Folkestad
byggnings og reg.sjef.

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

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Tlf. (055) *11311

Arkiv nr. 310/79

OF/brita

Tvilde & Mossige,

5700 VOSS,

VOSS, den 12. aug. 1983

Boks 52 5701 Voss

Utskrift av møtebok for Voss bygningsråd

Sak nr. 359/83

I møte den 10.8.83

Sak nr. 359/83.

FREDHEIM BURETTSLAG - planløsning av sokkelhøgda.

Ein viser til bygn.og reg.jefen si saksutgreiing nr. 62/83 der han har slik

Innstilling: Planløsning for sokkelhøgda med 1 større husvære slik det framgår av teikning, rev. 4.5.82 (og slik det er utført) vert godkjend.

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

Rett utskrift: 

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEF

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

VOSS KOMMUNE

TEKNISK KONTOR

Voss, den 26.04.85

Postboks 53, 5701 Voss

Telefon 055-11833

Ark. Tvilde & Mossige

Bergsliplass

5700 VOSS

Utskrift av møtebok for Voss bygningsråd

i møte den 26.04.85

SAK NR 127/85

Reg.nr. 511.00 092/85

Søknad om i Garasjar-tilbygg

Søknad datert: 01/04/85, mottatt: 10/04/85

Vedlegg : Teikningar-kart-nabovarsel

Stad : Hardangervegen 2

Gnr. bnr. festnr

192/002/000

Byggherre : Fredheim Burettslag

Meldar : Ark. Tvilde & Mossige

Vedtak: Søknaden vert godkjend.

Rett utskrift: 

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

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

Kopi til N. S. B.

VOSS KOMMUNE

Teknisk kontor

Tlf. (055) *11311

Arkiv nr. 310/79

OF/brilva

Tvilde & Mossige,

5700 VOSS.

Sak nr. 512/79.

Fredheim Burettslag - bustadblokk på gnr. 192/2. Ein viser til vedlegg 30/79 der bygn.og reg.sjefen har slik

Innstilling: Søknaden vert godkjend med desse merknader og atterhald:

1. Brannsjefen sine merknader i skriv, datert 15.10.79 vert å etterkome.

2. Detaljteikning av tilfluktsrommet vert å føreleggje sivilforsvaret til godkjenning.

3. Arbeidstilsynet sine merknader i skriv datert 24.10.79 vert å etterkome.

Endeleg planer av sokkeletasje og 1. etasje vert å føreleggje arbeidstilsynet til godkjenning.

4. I samsvar med merknad frå N.S.B. må det mot jernbanelina setjast opp 2.0 meter høgt flettsverksgjerde.

For å sikra gjerde langs parkeringsplassen mot påkjørsel, må det setjast opp "guard rail" ellen annan fysisk hindring.

5. Dette må meldast og godkjennast:

Endeleg planer av 1. etasje

Heiseanlegget

Ventilasjonsanlegget

Fyringsanlegget

Tørropplegg for brannvernet og tilkomst for stigebil.

Statiske utrekningar

Sikringstiltak (inngjering av tomta. Bygningslova § 100)

Ansvarshavende

Vedtak i sak nr. 512/79.

Samrøystes etter innstillinga.

Rett utskrift:

Alf Folkestad

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEF

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

VOSS BYGNINGSRÅD

VOSS BYGNINGSRÅD

VOSS, den 9. nov. 1979

Boks 52 5701 Voss

Utskrift av møtebok for Voss bygningsråd

Sak nr. 512/79

I møte den 7.11.79

Vedlegg

 Voss kommune	Reguleringsplankart	 UTM-32
	Eiendom: 192/2 Adresse: Hardangervegen 6 Utskriftsdato: 03.06.2026 Målestokk: 1:1000	



©Norkart 2026

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

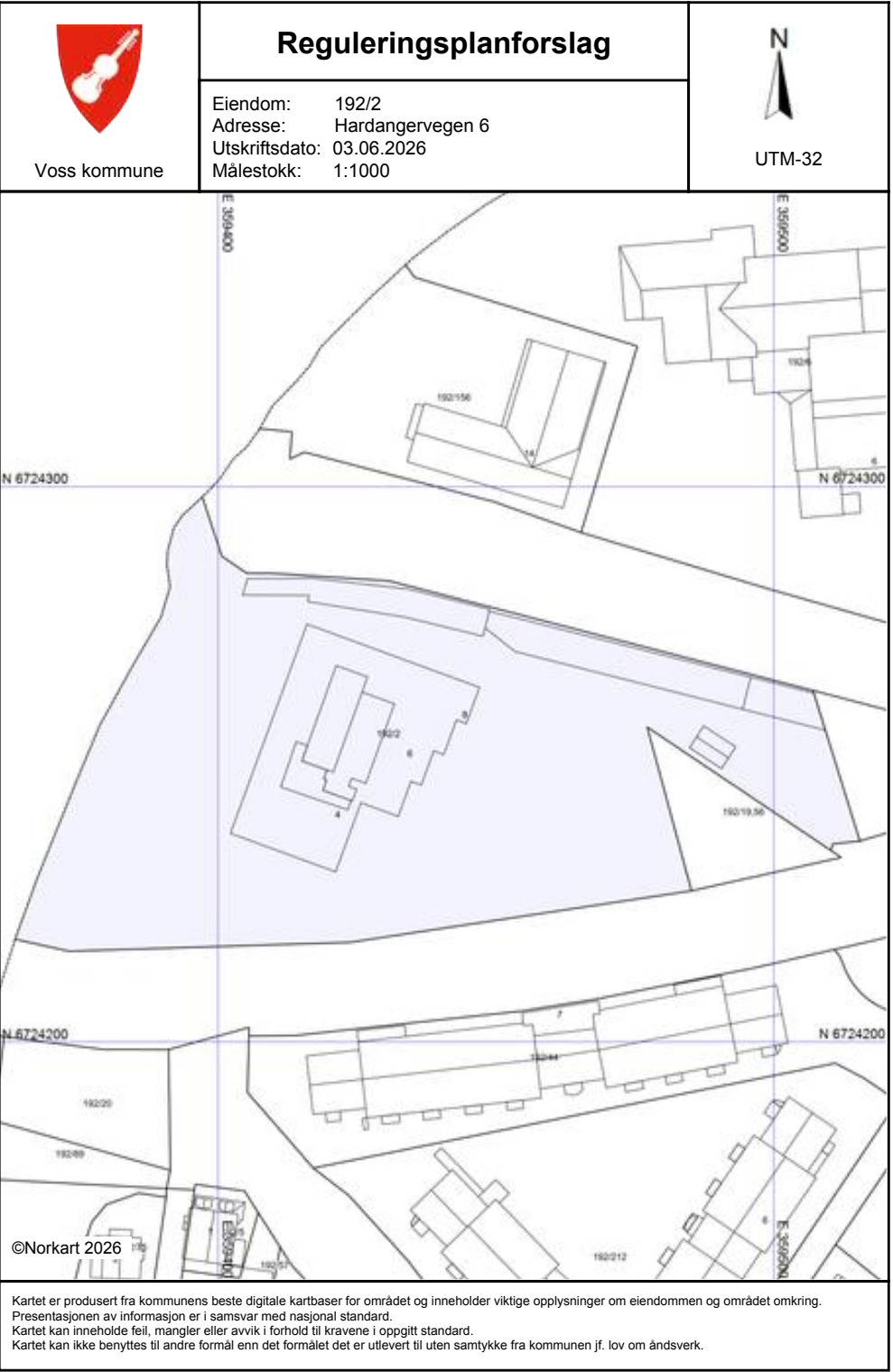
120

HARDANGERVEGEN 6

PROAKTIV.NO

121

Tegnforklaring		
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)		
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg	
	Område for forretningar	
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)		
	Offentlege trafikkområde	
	Kjøreveg	
	Anna veggrunn	
	Gang-/sykkelveg	
	Gangveg	
	Jernbane	
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)		
	Park	
	Anlegg for lek	
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)		
	Frisiktsone ved veg	
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)		
	Felles avkjørsel	
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt		
	Grense for restriksjonsområde	
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 1)		
	Bustader	
	Uteopphaldsareal	
	Anna uteopphaldsareal	
	Kombinert byggje- og anleggsformål	
	Bustad/forretning/kontor	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn		
	Veg	
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gatetun	
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Trasé for jernbane	
	Annan banegrunn - grøntareal	
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekn	
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)		
	Grøntstruktur	
	Naturområde	
	Park	
	Kombinerte grøntstrukturformål	
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag		
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande	
	Naturområde i sjø og vassdrag	
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag	
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)		
	Faresone - Flomfare	
	Sikringsone transport - Byggeforbod rundt ve	
	Sikringsone - Frisikt	
	Støysone - Raud zone etter rundskriv T-1442	
	Støysone - Gul zone etter rundskriv T-1442	
	Gjennomføringszone - Krav om felles planleg	
	Angittomsynszone - Bevaring kulturmiljø	
Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 1)		
	Føresegningsområde	
Reguleringsplan-Jurdiske linjer og punkt		
	Sikringssonегrense	
	Støysonegrense	
	Gjennomføringsgrense	
	Føresegnsgrense	
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008		
	Regulerings- og utbyggingsplanområde	
	Planen si avgrensing	
		



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



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 03.06.2026

Planopplysninger

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

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

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352019004
Navn	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.2020
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5277/2%20F%c3%bbresegner%20arealdel%202020-2032_revidert_17.09.20_oppdater%20tr%c3%a5d%20med%20HST-vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 7 086 m² BestemmelseOmrådenavn Ytre sentrumsavgrensing KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 7 086 m² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
Delareal	Delareal 6 218 m² KPHensynsonenavn OM320_1 KPFare Flomfare

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12352018001						
Navn	Områdereguleringsplan for Vossevangen/Sentrumsplan						
Plantype	Områderegulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	27.01.2022						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4621/dokumenter/5404/F%c3%b8resegner%2014.08.2023.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>337 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Veg</td></tr></table>	Delareal	337 m ²	Formål	Veg		
Delareal	337 m ²						
Formål	Veg						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>1 252 m²</td></tr><tr><td>RPHensynsonenavn</td><td>Vegstøy - Rød sone</td></tr></table>	Delareal	1 252 m ²	RPHensynsonenavn	Vegstøy - Rød sone		
Delareal	1 252 m ²						
RPHensynsonenavn	Vegstøy - Rød sone						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>96 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>VKA2</td></tr></table>	Delareal	96 m ²	Formål	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	Feltnavn	VKA2
Delareal	96 m ²						
Formål	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone						
Feltnavn	VKA2						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>164 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål</td></tr></table>	Delareal	164 m ²	Formål	Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
Delareal	164 m ²						
Formål	Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>5 099 m²</td></tr><tr><td>RPHensynsonenavn</td><td>Vegstøy - Gul sone</td></tr></table>	Delareal	5 099 m ²	RPHensynsonenavn	Vegstøy - Gul sone		
Delareal	5 099 m ²						
RPHensynsonenavn	Vegstøy - Gul sone						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>431 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Trasé for jernbane</td></tr></table>	Delareal	431 m ²	Formål	Trasé for jernbane		
Delareal	431 m ²						
Formål	Trasé for jernbane						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>5 793 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Kombinert bebyggelse og anleggsformål</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>BKB22</td></tr></table>	Delareal	5 793 m ²	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Feltnavn	BKB22
Delareal	5 793 m ²						
Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål						
Feltnavn	BKB22						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>2 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>VKA3</td></tr></table>	Delareal	2 m ²	Formål	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	Feltnavn	VKA3
Delareal	2 m ²						
Formål	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone						
Feltnavn	VKA3						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>261 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Gangveg/gangareal/gågate</td></tr></table>	Delareal	261 m ²	Formål	Gangveg/gangareal/gågate		
Delareal	261 m ²						
Formål	Gangveg/gangareal/gågate						
Id	2018001						
Navn							
Plantype							
Status							
Ikrafttredelse							

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

Kulturminnerapport

Eiendom	4621 192/2		
Utskriftsdato	03.06.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
 - Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
 - Kulturminner – Fredete bygninger



Voss herad

Adresse: Postboks 145, 5701 Voss

Telefon: 91874213

Utskriftsdato: 03.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

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

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



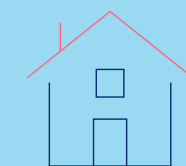
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hardangervegen 6, 5705 VOSS. Gnr. 192, bnr. 2, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260113
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

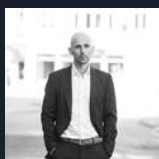
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Even Lindseth

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

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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