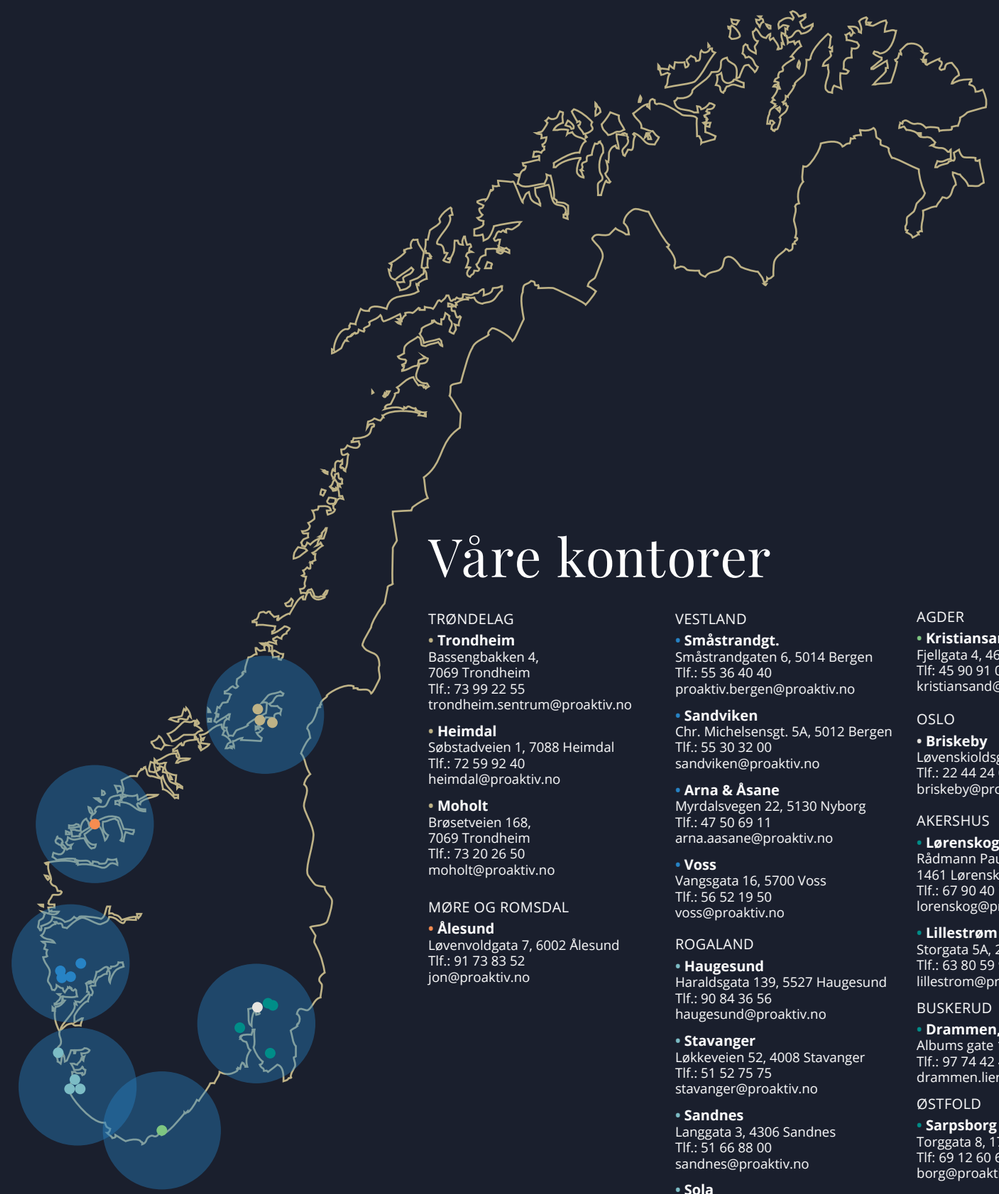
PROAKTIV

Balkong, heis, 3.etg, leie av parkering m/lader innendørs.

Flott leilighet med 2 soverom i sentrum.



MILTZOWS GATA 6



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

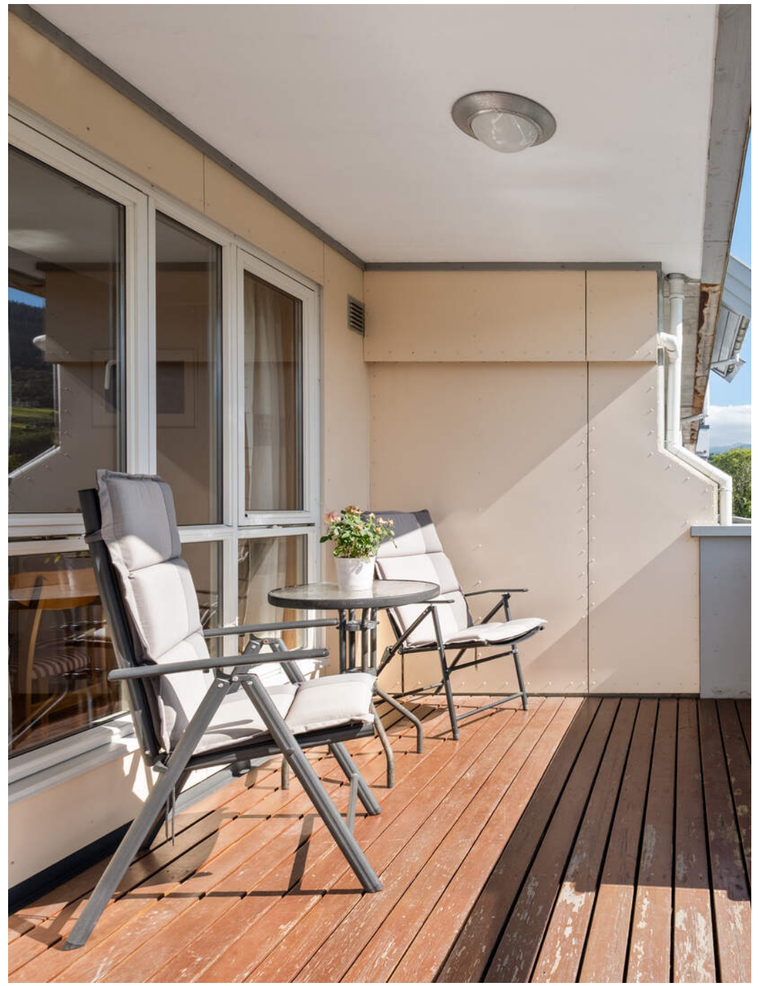
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

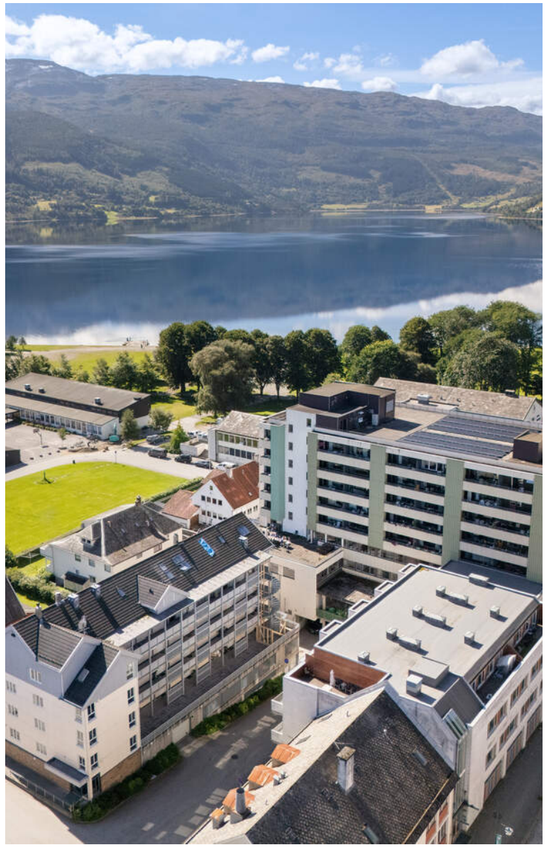
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VOSS

Flott 3-roms leilighet i attraktive Miltzowsgata Burettslag. Balkong, boder og mulighet for leie av p-plass med el-bil lader.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Miltzows gata 6, 5700 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 255, bnr. 185, andelsnr. 15, org.nummer 985028028 i Miltzowsgata Burettslag

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 55.087,-

Totalpris: 4.565.077,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2003

Rom/soverom: 3/2

BRA: 79 m²

BRA-i: 79 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Borettslaget disponerer 15 garasjeplasser som blir leiet ut til andelseierne. Det opplyses at denne leiligheten har mulighet til å leie parkeringsplass tilrettelagt for elbil-lading for kr 360,- pr. mnd.

Tomt: 823 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.738,-

Felleskostnader inkl.: Dugnadsinnsats, fellesvask, kabeltv, kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, styrehonorar, forretningsfører, drift og vedlikehold, renter og avdrag fellesgjeld m.m.

Energimerke: Energiklasse: [!*!**Energimerke farge**!*!] C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	9 Nærområdet
12 Boligen i bilder	30 Plantegninger	32 Kjerneinformasjon	38 Vedlegg
39 Tilstandsrapport	57 Egenerklæring	63 Megleropplysninger	69 Årsmøte 2026
97 Protokoll fra årsmøte.	100 Husordens regler	138 Budskjema	

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

Eiendomsmegler MNEF: **Sirianne Voie Brochmann**



Sirianne Voie Brochmann
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 900 73 911
E-post: svb@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Miltzowsgata Burettslag har en svært attraktiv beliggenhet på Vangen og passer perfekt for deg som ønsker en enklere hverdag og kort vei til alt du måtte behøve, uten å være avhengig av bil. Det er flott utsikt til Gråsida, Vangsvatnet og gode solforhold året rundt. For den som er glad i å ta seg en spasertur er det kort vei til Prestegardslandet og Prestegardsmoen som byr på et nydelig tur- og rekreasjonsområde.

Leiligheten ligger fint til i 3. etasje og inneholder entré, gang, romslig stue med åpen kjøkkenløsning, skjermet balkong som er overbygget, bad og to soverom. Baderommet er helfliset med varmekabler i gulv. Lagringsplass i innvendig bod i tillegg til bod i fellesareal i kjeller. Parkeringsplass med elbil-lader kan leies.

Eiendomsmegler MNEF **Sirianne Voie Brochmann**

«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 / sentrum*

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

Beliggenhet

Miltzowsgata Burettslag har en svært attraktiv beliggenhet på Vangen og passer perfekt for deg som ønsker en enklere hverdag og kort vei til alt du måtte behøve uten å være avhengig av bil. Det er flott utsikt til Gråsida, Vangsvatnet og gode solforhold året rundt. Til "hjertet" av Vangen rusler du på få minutter. Her finner du alt fra klesforretninger, nisjebutikker, vinmonopol, frisører, og flere koselige restauranter og kaféer. For den kulturinteresserte arrangeres det flere små og store kulturarrangementer året rundt. Enten det er bokbad og kinoopplevelser i Voss Kulturhus, Vossa Jazz på Park, Ekstremsportveko på Prestegardslandet eller små konserter på Tre Brør. Er du glad i å stå på ski kan du hive skiene på ryggen og rusle bort til Voss Gondol ved stasjonen. På under 9 minutter blir du fraktet opp til 820 moh til Voss sitt største serveringssted, og etter undertegnedes mening, vestlandets beste skianlegg



OFFENTLIG TRANSPORT

Bøndenes Hus Totalt 16 ulike linjer	3 min 0.2 km
Voss stasjon Linje F4, R40	9 min 0.7 km
Bergen Flesland	1 t 37 min

DAGLIGVARE

Spar Voss	2 min
Kiwi Vangen	2 min

VARER/TJENESTER

Vangen	4 min
Apotek 1 Voss	3 min

SPORT

Voss ungdomsskule, gymsal Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 0.2 km
MOVA Vangsgata	3 min
SKY Fitness Voss	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Voss Tinghusplassen	4 min
Voss gymnas - Vestland fylkeskommu...	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



. Her finner du 40 km preparerte løyper, 11 heiser, 24 nedfarter og 18 km med preparerte langrennsløyper. For den turglade er det flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Året rundt er det fint å gå seg en tur bort i Prestegardsmoen og hvis temperaturen tillater det, ta seg en dukkert i Vangsvatnet, alternativt innendørs i flotte Vossabadet. Ønsker du litt mer motbakker er det fint å gå opp til Mølstertunet hvor du finner Voss Folkemuseum. Sommerstid er det fint å gå stien videre opp til Hanguren for en flott utsikt!

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

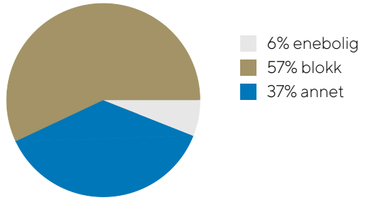
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Bygningsmassen i nærområdet benyttes i hovedsak til bolig- og næringsformål.

Adkomst
Fra Uttrågata svinger man inn på Skulegata. Kjør 63 m og sving deretter til venstre inn på Miltzows gata. Kjør knappe 80 meter og du har boligen på venstre hånd.
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Leiligheten ligger meget fint til i 3. etasje og inneholder vindfang, bad, gang, kjøkken/stue i åpen løsning og 2 soverom. Praktisk innvendig bod med opplegg for vaskemaskin og plass til fryseskap. I tillegg har man lagringsplass i bod i kjeller. Fra stuen har man utgang til skjermet og overbygget balkong.

Areal
Bruksareal:
3. etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 10 kvm

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

Ikke målbare arealer
Bod disponert fellesareal er ikke medregnet i arealoppstillingen for leiligheten pga måleregler for fellesareal. Bod i kjeller med nettingvegger, areal ca 6 kvm.

Standard
Velkommen til Miltzowsgata 6, en lys, innbydende og praktisk leilighet i et veldrevet og godt vedlikeholdt borettslag. Her får du en lettstelt bolig med en gjennomtenkt planløsning, gode kvaliteter og en attraktiv beliggenhet i tredje etasje. Borettslaget består av 23 leiligheter og passer perfekt for deg som ønsker en enklere og mer komfortabel hverdag.

Borettslaget har 15 parkeringsplasser i byggets kjeller, alle tilrettelagt for elbil-lading. Andelseier kan leie parkeringsplass, og fra parkeringsanlegget er det heis direkte opp til leiligheten.

Leiligheten fremstår som lys og funksjonell, med 3-stavs parkett på gulv, lysmalte vegger og gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Entré og gang gir et hyggelig førsteinntrykk, med god plass til garderobeløsning. Fra gangen er det tilgang til en praktisk innvendig bod med opplegg for vaskemaskin. I tillegg disponeres bod i kjeller.

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning, og gir en fin romfølelse og gode muligheter for møblering. Her er det plass til både spisebord, en komfortabel sofagruppe og godstoler om ønskelig. Fra stuen er det direkte utgang til en skjermet og overbygget balkong på 10 m², hvor du kan nyte morgenkaffen eller avslutte dagen utendørs.

Kjøkkenet har en flott og praktisk innredning med rikelig skap- og arbeidsplass. Stekeovn, platetopp samt kjøle-/fryseskap medfølger, slik at boligen er godt tilrettelagt for innflytting.



LEILIGHETEN ER LYS OG INNBYDENDE.

STUE

Baderommet har fliser på gulv og vegger samt varmekabler i gulvet. Her er det baderomsinnredning med skapseksjon, servant og speil, i tillegg til et praktisk dusjhjørne med dører. Det er også tilrettelagt for vaskemaskin på badet.

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng. Soverom nummer to er fleksibelt og kan benyttes som gjesterom, hjemmekontor eller rom for andre behov.

I tillegg til den private balkongen byr borettslaget på hyggelige fellesarealer med innredede sittegrupper, som gir gode muligheter for å nyte fine dager utendørs sammen med naboer og venner.

Kort oppsummert får du her en lettstelt og innbydende leilighet med to soverom, åpen stue-/kjøkkenløsning, overbygget balkong, praktisk bodløsning, heis og mulighet for parkering med elbillading – alt i et veldrevet borettslag.

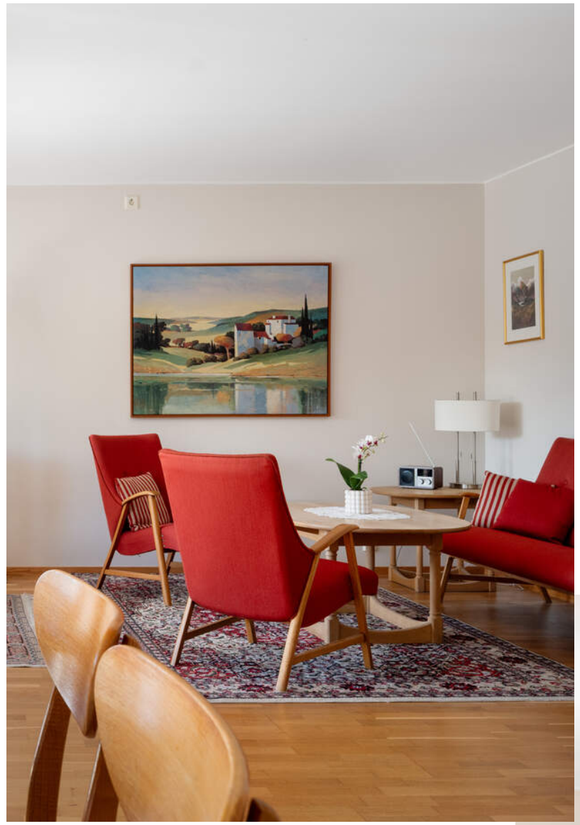
Oppvarming
Elektrisk.
Varmekabler i gulv på bad.

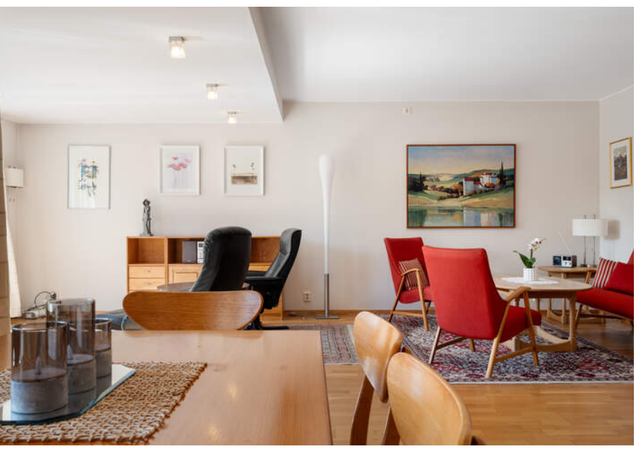
Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. 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
Av hvitevarer følger det med kjøl og fryseskap, steikeovn og platetopp. Oppvaskmaskin er integrert, men den har sluttet å fungere og vil bli fjernet.

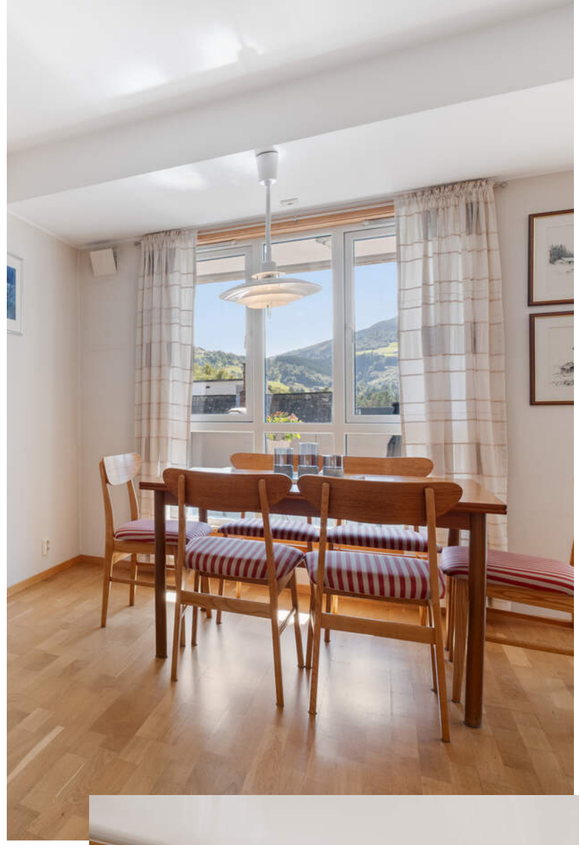
STORE VINDUSFLATER
SOM SLIPPER INN LYS.













KJØKKEN







GODT MED SKAP OG
BENKEPLASS.

BAD





FLISLAGTE GULV OG VEGGER.

Varmekabler i gulv.





SOVEROM

Leiligheten har 2 soverom.





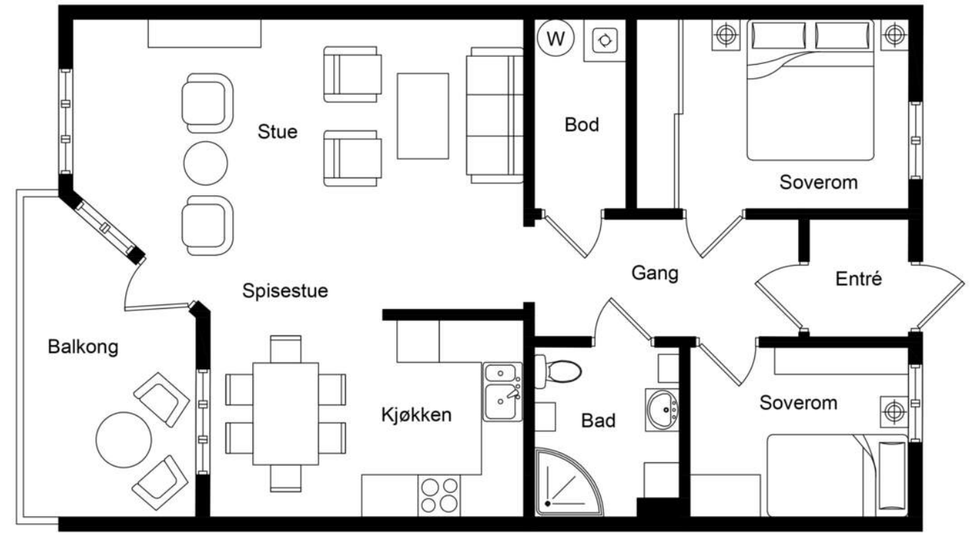


DET ER GARDEROBER PÅ
BEGGE SOVEROM.

PLANTEGNINGER

Plantegning

Miltzows gata 6



STAFF MEDIA

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
823 m²

Beskrivelse av tomt
Felles tomt for sameiet.

ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget
Miltzowsgata Burettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985028028, i Voss herad med adresse Miltzows gata 6. Borettslaget har gnr. 255, bnr. 185 og er et samvirkeforetak som står for finansiering og drift av laget sin eiendom som omfatter 23 boenheter, som gir andelseierne bruksrett til egen bolig.

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

Borettslagets økonomi:

Årets resultat på kr. 414.277,-vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Sum driftsinntekter for 2025 ble kr. 1.583.068, sum driftskostnader kr. 1.001.176 og sum driftsresultat kr. 582.892,-

Borettslaget har planer om nytt brannalarm system i alle leilighetene, nytt nøkkel system og mulig nytt digital system i utgangsdørene. I utgangspunktet vil dette bli løst med oppsparte midler uten økning av felleskostnadene.

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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd
4.738,-

Felleskostnader inkluderer
Dugnadsinnsats, fellesvask, kabeltv, kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, styrehonorar, forretningsfører, drift og vedlikehold, renter og avdrag fellesgjeld m.m. Skal du leie parkeringsplass koster dette kr. 360,- pr. mnd.



Andel fellesgjeld
55.087,- per mandag, 24. august 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208262548
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo 2 371 471,00
Innfrielsesdato: 30.09.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208262521
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo 1 116 807,00
Innfrielsesdato: 29.02.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

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

Dyrehold
Husdyrhold må godkjennes av styret og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. For hunder er det båndtvang på borettslagets eiendom.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 82826378.

Sikringsordning
Borettslaget har en en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12-tolv-måneder regnet fra oppsigelsesdato.

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

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

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

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

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

Diverse
Megler har ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.
En skuff i baderomsinnredningen har feil med skinnene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 20.01.2009 for bustadblokk. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 20. januar 2009

Tinglyste heftelser og rettigheter
2004/2852-1/52 17.12.2004 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 582/2343
SNR: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1761/2343

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i reguleringsplanen regulert til sentrumsformål.
Kommuneplaner:
Id: 2014011
Delarealer: Delareal 823 m
Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

Id: 12352014011
Navn: Kommuneplan Voss 2015
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: 5
Ikrafttredelse: 23.04.2015

Reguleringsplaner
Id: 2018001
Delarealer: Delareal 502 m
RPHensynsonenavn: Flomsone - 53,2 moh
Faresone: Flomfare

Id: 12352018001
Navn: Områdereguleringsplan for Vossevangen
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 18.03.2021
Delarealer: Delareal 823 m
RPHensynsonenavn: Sone 3.5
Sone med angitte særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø
Delareal: 823 m
Formål: Sentrumsformål
Feltnavn: BS17.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Offentlig vei.

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
Torsdag, 6. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 500 000,00 (Prisantydning)

55 087,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
4 555 087,00 (Kontraktsum totalt)
55 087,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
4 555 087,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

————————————————
4 556 177,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 565 077,00 (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. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Grete Hole Skutle
Kari Hole
Sidsel Hole

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. 68 326 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 0,00, Kredittkostnad kr 500,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 49 940.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 0,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 3 200,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 7 500,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 27 970.

Totale kostnader kr. 77 910.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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

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

Formuesverdi primær
896.906,- for 2025

Dato salgsoppgave
27.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Miltzows gata 6, 5700 VOSS
VOSS kommune
gnr. 255, bnr. 185
Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18970-2195 **Eiendomsverdi ref nr:** SJ1266

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leiligheit i sentrum av Voss.
Leiligheita har opprinneleg hovudkonstruksjon med byggeår 2004, det vil sei alder 22 år
Eigar har hatt leiligheita sidan 2004

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare enn for bygningar oppført etter dagens krav.
Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid.
Våtrom frå byggeår, det vil sei alder 22 år. Rettspraksis tilseier at levetid for våtrom er 15 år.

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

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om leiligheita

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 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
Ytterdørene er av treverk, og balkongdøren er også av treverk. Det er 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Det er balkong i front med utgang fra stue

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og belegg. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Veggene er utført med malte plater, og himlingen har malte glatte flater.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
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.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er opplyst oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Et bad fra 2004 har nå nådd sin forventede levealder (15–20 år).
Silikonfuger er ment som en elastisk tetting i overgangene mellom gulv og vegg, men silikon er en slitedel med en levetid på cirka 5–10 år
Det er registrert riss og sprekker i silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg og i vegger. Dette skyldes alderssvekkelse og/eller bevegelser i bygningskroppen. Våtrommet har passert sin forventede levetid, noe som gir økt risiko for svikt i tettesjikt/membran
Det må påregnes utskifting av elastiske fuger (silikon) for å hindre at vann belaster underliggende konstruksjon direkte. På grunn av badets alder anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig, og lokal utbedring må sees på som et midlertidig tiltak.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 17 - 22 mm.
Fall fra dør 0 mm/m
Fall fra toalett 2 mm/m
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med eikekant. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er fliser mellom over og underskap,.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger.
Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiler krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkesjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Ventilator (Flexit boligventilasjon) som er tilkobla avtrekk på bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er sluk i golv i bod
Mekanisk avtrekk (Flexit boligventilasjon, felles med avtrekk på kjøkken)
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank og er montert i bod
Sluk i golv for avrenning.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Beskrivelse av eiendommen

montert etter 1. januar 1999.
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av
følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Arealer 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

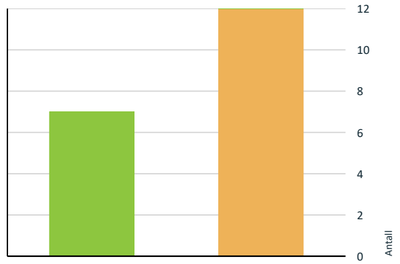
Tegninger er fremlagt, 27.01.2003

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Salg av dødsbo
Rekvirent av tilstandsrapport har ikkje vore eigar av leiligheita og har derfor begrensa oversikt over tilstanden.
Rapport er basert på takstmann observasjoner.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (38,4 kvm) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (38,4 kvm) > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (4,9 kvm) > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (4,9 kvm) > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (4,9 kvm) > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (4,9 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (4,9 kvm) > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (4,9 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Har vært nytta av eigar, leiligheita har ikke vært bebudd sidan juli 2025

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdørene er av treverk, og balkongdøren er også av treverk. Det er 2-lags glass.
Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong i front med utgang fra stue

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
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 lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

Vedlegg

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD (4,9 KVM)

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er opplyst oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Et bad fra 2004 har nå nådd sin forventede levealder (15–20 år).
Silikonfuger er ment som en elastisk tetting i overgangene mellom gulv og vegg, men silikon er en slitedel med en levetid på cirka 5–10 år
Det er registrert riss og sprekker i silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg og i vegger. Dette skyldes alderssvekkelse og/eller bevegelser i bygningskroppen. Våtrommet har passert sin forventede levetid, noe som gir økt risiko for svikt i tettesjikt/membran
Det må påregnes utskifting av elastiske fuger (silikon) for å hindre at vann belaster underliggende konstruksjon direkte. På grunn av badets alder anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig, og lokal utbedring må sees på som et midlertidig tiltak.





Riss/sprekker i silikonfuge



Riss/sprekk i silikonfuge



Riss/sprekk i silikonfuge

ETASJE > BAD (4,9 KVM)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

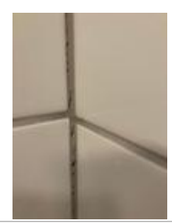
ETASJE > BAD (4,9 KVM)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD (4,9 KVM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 17 - 22 mm.
Fall fra dør 0 mm/m
Fall fra toalett 2 mm/m

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

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.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.









ETASJE > BAD (4,9 KVM)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



ETASJE > BAD (4,9 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

ETASJE > BAD (4,9 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD (4,9 KVM)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik i våtsone, riss/sprekker i silikonfuger vegg og golv

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/undersøkelse

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (38,4 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Opplyst av kontaktperson at oppvaskemaskin er defekt

Konsekvens/tiltak

• Skifte/rep av oppvaskemaskin

ETASJE > STUE/KJØKKEN (38,4 KVM)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ventilator (Flexit boligventilasjon) som er tilkobla avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvpart av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Det er sluk i golv i bod

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk (Flexit boligventilasjon, felles med avtrekk på kjøkken)

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank og er montert i bod
Sluk i golv for avrenning.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
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

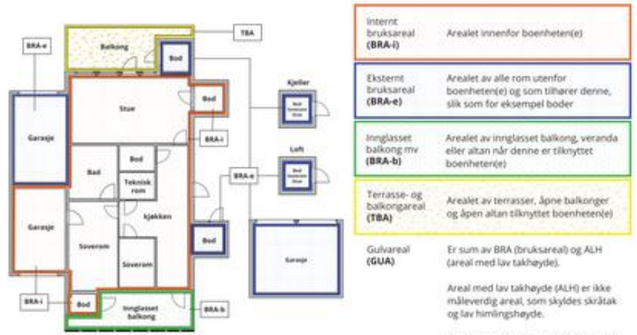
Hva er måleverdig areal?

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.

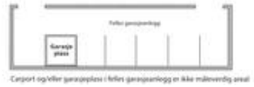
Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	79			79	10
SUM	**79**				**10**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang (2,4 kvm), gang (6,5 kvm), soverom (7,3 kvm), soverom 2 (10,5 kvm), stue/kjøkken (38,4 kvm), bod (3,5 kvm), bad (4,9 kvm)		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremlagt, 27.01.2003

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I større bygg med flere bo-enheter, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon.
Eg har ikke mottatt dokumentasjon på dette.

En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjonering og brannsikkerhet. Det er ikke tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene etter dagens krav

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	255	185		0	823.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Miltzows gata 6

Hjemmelshaver
Solveig Hole (død)

Kommentar

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0304/MILTZOWSGATA BURETTSLAG	985028028	H0304	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Hole Solveig

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
15	72 076	*31.12.2025*	56 171	*31.12.2025*

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg sentralt i Voss sentrum. Eigedommen er bebygd med leiligheiter
Bygningsmassen i nærområde benyttes i hovedsak til bolig- og næringsformål.
Lett tilkomst til eigedommen med asfalterte uteareal.
Parkeringsplassar i område er avgiftsbelagt

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 vedrørande eigedommen.
Ved avhending av eigedommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Servitutter

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

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82826378			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.01.2003		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	20.01.2009		Gjennomgått		Nei

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Miltzows gata 6, 5700 VOSS
Gnr 255 - Bnr 185
4621 VOSS

Abbedissen Taksering AS
Dugstadfossen 26
5710 SKULESTADMO

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Proaktiv Voss
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Miltzows gata 6, 5700 VOSS **24 Aug 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Miltzows gata 6	Miltzows gata 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Har arvet, 2026.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Skutle, Grete Hole

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

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 15222377

Egenerklæringsskjema

Name
Grete Hole Skutle

Date
2026-08-24

Identification

Grete Hole Skutle

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

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Proaktiv Voss v/Sirianne Voie Brochmann
Vangsgata 16, 5700 VOSS
E-post: svb@proaktiv.no

Deres ref.: 1140260141 . Vår ref.: 6171-1-15 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	MILTZOWSGATA BURETTSLAG
Organisasjonsnr:	985028028
Andelseier:	Hole (bo), Solveig
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Miltzows Gata 6, 5700 VOSS
Andelsnummer:	15
Gnr.	255
Bnr.	185

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82826378.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De som disponerer garasjeplass må si den opp ved salg. Oppsigelse sendes til miltzowsgata@styrerommet.no Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 5 % fra 01.01.25 Kategori renhold økes fra 300,- pr. mnd. pr. andel til 360,- fra 01.01.25 Kategori Dugnad økes fra 140,- pr. mnd. pr. andel til kroner 150,- pr. mnd. fra 01.01.25 Kategori garasje økes fra 335,- pr. mnd. til kroner 350,- pr. mnd fra 01.01.25

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208262548
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	2 371 471,00
Innfrielsesdato:	30.09.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Ja

Bank: **OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.: 98208262521
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo 1 116 807,00
Innfrielsesdato: 29.02.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 738,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnadsinnbetaling	155,00	
Fellesvask	360,00	
Kabel-tv	599,00	
Felleskostnader	3 624,40	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 2 507,-
Fradragsberettigede kostnader: 3 299,-
Annen formue: 72 076,-
Gjeld: 56 171,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: **OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer: 98208262548
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: **OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer: 98208262521
Restsaldo: 55 087,78
Kapitalkostnader: 401,98
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 55 087,78,- pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Tonheim pr. e-post: thomas.tonheim@obos.no eller telefon: 55 94 27 27.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6171
MILTZOWSGATA BURETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MILTZOWSGATA BURETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
16. april 2026 kl. 18:30, Hermannstova.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Valkomiteen si innstilling vert ettersendt.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Retningsliner for varmepumpe – framlegg frå styret
8. Drøftingssak beredskap
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MILTZOWSGATA BURETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Jon Tvilde er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport styret.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 700

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 115 700

Vedlegg

3. Styrehonorar 2025-2026.pdf

Sak 7

Retningsliner for varmepumpe – framlegg frå styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksfremstilling lagt ved som vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner retningslinjer for varmepumpe som en del av borettslaget sine ordensregler.

Vedlegg

4. Framlegg gfsl retningsliner for varmepumpe.pdf

Sak 8

Drøftingssak beredskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Korleis er status – skal burettslaget gjera noko?

Forslag til vedtak

Orienteringssak

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Generelle opplysningar om Miltzowsgata Burettslag
Årsmeldinga omhandlar aktiviteten i burettslaget i rekneskapsåret 2025.

Miltzowsgata Burettslag er registrert i Føretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985028028, og ligg i Voss kommune med adresse Miltzowsgata 6. Burettslaget har gards nr. 255, bruks nr. 185. Burettslaget er eit samvirkeføretak som står for finansiering og drift av laget sin eigedom som omfattar 20 husvære, som gjev andelseigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom.

Burettslaget hadde 18 garasjeplassar i parkeringsgarasje som vert leigt ut til andeleigarar i burettslaget og andre. I 2016 vart to parkeringsplassar (3 og 4) mellombels endra til ei handikap – parkering. I 2023 blei parkeringsplass 1 endra til 4 rullestolplassar, medan parkeringsplass 18 vart fjerna slik at plass 16 og 17 vart breiare. Rest av parkeringsplass 18 er brukt til utviding av sykkelparkeringa. Slik har burettslaget no 15 innvendige parkeringsplassar.

I tillegg har burettslaget 7 utandørs parkeringsplassar. Desse vert leigd ut til Voss Parkering AS. Leige for desse vert delvis oppgjort med 4 sone-/parkeringskort som burettslaget disponerer til bruk for besøkjande. Burettslaget mottek oppgjer etter avtale for resterande parkeringsplassar. Vederlaget for desse vart sist justert for året 2023.

Burettslaget driv ikkje med forskings- og utviklingsaktivitetar. Burettslaget følgjer arbeidsmiljølova sine reglar og arbeider for eit godt arbeidsmiljø. Styret er ikkje kjent med at det ytre miljø vert forureina i vesentleg grad. Miltzowsgata Burettslag har ingen tilsette.

Tillitsvalte
Sidan siste ordinære generalforsamling har burettslagets tillitsvalde bestått av fylgjande:

Styret

Leiar	Jon Tvilde	Tvildesvegen 177
Styremedlem	Terje Helle	Miltzows Gata 6
Styremedlem	Ingunn-Olin Haugen	Miltzows Gata 6
Varamedlem	Halldis Hårvik	Miltzows Gata 6
Varamedlem	Elin Hole Hommedal	Brekkereino 16

Delegert til generalforsamlinga i OBOS

Delegert	
Audun Hellevang	Miltzows Gata 6

Valkomiteen

Ivar Lindland	Miltzows Gata 6
Anita Knapstad	Miltzows Gata 6

Vibbo
Du kan finne informasjon om bustadselskapet og ditt buforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bustad, felleskostnadar og anna nyttig informasjon.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i samsvar med kontrakt. Burettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid
Styret har hatt 7 styremøte og handsama 38 saker. Forutan ordinære styresaker som budsjett og HMS har styret arbeidd mykje med vedlikehald. Andre saker er omtalt særskilt.

Seksjonering av Rune Hauge sin andel.
Rune Hauge har ynskt å selje sin andel. Det har vore vanskeleg grunna storleiken. På den bakgrunn, og etter ein lang prosess, søkte Hauge heradet om rammeløyve til å bygga om eksisterande leilegheit i Miltzows gata 6 til fire bueiningar.

Planane vart handsama på ekstraordinær generalforsamling 16.09.2025. Møtet godkjende Rune Hauge sin plan om å dele opp hans andel i 4 bueiningar på vilkår av tiltaket ikkje fører til økonomisk ansvar for burettslaget, m.o.t. til byggjekostnader. Noko som skal fastsetjast i ein avtale. Til denne har burettslaget fått hjelp frå Obos advokatane.
På nyåret 2026 gav kommunen rammeløyve til planane. I mars same år vart andelen selt til Anita Knapstad. Ho ynskjer no å fullføra planane om seksjonering.

Brannteknisk tilstandsvurdering
Den største saka dei siste åra var ei brannteknisk tilstandsvurdering som var gjennomført 2024 i regi av Konsepta etter oppmoding frå Voss brannvern. Ein omfattande rapport peika på fleire forhold som bør rettast opp og som styret har følgd opp;

Status pr. 23. mars 2026 for brannrapporten med styret sine vurderingar.

Nr.	Omtale av avvik	Styret si vurdering/status	Frist
1.	**TG (tilstandsgrad) 1 Manglande skjerming utvendig trapp**	***Vert utført når Knapstad sin andel vert seksjonert og til hennar kostnad.***	1.10.29
2.	**TG 1 Branndører i U1 må bytast** 2 dører står feil.	Avviket vert retta. ***Ventar på endeleg tilbod.***	1.10.29
3.	**TG 1 Branntetting garasjeanlegg**	***Utført 2025.***	1.10.29
4.	**TG 2 Nytt slokke utstyr kvart husvære**	***Utført 2025.***	1.10.26
5.	**TG 2 Manglar ved røykluke**	***Kontroll utført 2026.***	1.10.26
6.	**TG 3 Montere felles brannalarmanlegg**	Avviket må rettast. *Det er innhenta tilbod på brannalarmanlegg. Reknar med å inngå kontrakt i mars 26.*	Straks.
7.	**TG 3 Rømming p-areal/etasjar**	Kortsiktige tiltak i form av infoskilt. ***Vert gjennomført i 2026.***	Straks
8.	**TG 3 Etablere brannceller i trapperom i 2. 3. og 4. etasje**	Det vert vurdert å søkja om fråvik. Rømming via trapperommet bør og vera sikkert. Her er lite brennbart materiale.	Straks

TV og fiber/internett
Avtalen med Telenor om TV abonnement og fiber vart forlenga med to år frå mars 2026. Prisen vart då auka frå kr. 579,- til kr. 599,-. Neste prisregulering vert 1. mars 2027.

OMSETNING AV ANDELAR / LEILEGHEITER.
Det vart ikkje omsett husvære i 2025. Rune Hauge sin andel vart selt til Anita Knapstad i 2026.

MILJØTILTAK / AKTIVITETAR.
Grillfest på fellesterrassen vart ikkje halden i 2025.

Det årlege bebuarmøte med jolemiddag vart skipa til på Vangen Café 9.desember. Det deltok 13 andelseigarar, og me var til saman 14 til bords.

VEDLIKEHALD
Styret har organisert slik reinhald/dugnad:
- Vindaugevask i fellesareal. Dei utvendige vindauga og utvendige karmar i trappehuset (fellesareal) blei vaska 6. mai og 23. september av ISS. I haustvasken inngjekk også reingjering av takrenner på nordsida og over fortau på sørsida av bygget.
- Reingjering av garasjeanlegg. Dette blei utført 14. mai. Kostemaskin blei innleigd frå Vaktmeisteren AS og høgtrykkspyling blei utført som dugnadsarbeidet av 3 personar.

Garasjeanlegg.
Alle garasjeplassar er leigd ut. 4 av desse til andre. Dei betalar kr 890,- pr. månad. Plass nummer 10 vert vurdert omgjort til bodplass. Sykkelstativet (parkeringsplass nr. 18) er no flytta nærmare parkeringsplass nr. 17. På denne måten står syklane no tryggare for inn- og utkøyringa frå garasjen.

Felleskostnader
Styret varsla at dei ville gjennomføre eit arbeid for å vurdere nivået på felleskostnader, samanlikna med andre burettslag. Oversyna som var samla inn gav ikkje godt nok grunnlag for å vurdere korleis me ligg. Det er så mange faktorar som spelar inn.

DRIFTSAVTALAR
Burettslaget har service avtalar med desse firma:
Assa Abloy Entrance Sys Norway – garasjeport, ISS – fasadevask, Kveik – reinhald av bossrom, tilsyn lampar, Rsv renhold AS – reinhald, Telenor – fiber og TV, Tk Elevator Norway – heis, Vangen elektriske/no Bravida – lede og naudljos, Voss Glas og Fasade – inngangsdør, dører med opnarar. Stalheim Brannvern – brannvern. Burettslaget har òg mykje bruk av malar Peltekov.

FORSIKRING
Burettslaget er forsikra i Gjensidige. Forsikringa omfattar ikkje innbu og lausøyre for bebuarane. Eigendel ved skade er kr 10.000,-.

MILJØ / Internkontroll og HMS
Burettslaget påfører ikkje det ytre miljø belastningar eller skadar utover det som må reknast som normalt for eit burettslag.

Burettslaget har rutinar for oppfylging av HMS. Det vart ikkje gjennomført HMS kontroll i 2025.

I samband med pålagde krav i tilstandsrapporten frå Konsepta AS som gjeld brannvern, er det inngått samarbeidsavtale med Stalheim brannvern om periodisk kontroll-, ettersyns- og vedlikehaldsrutinar i samsvar med Forskrift om brannførebyggjande forskrift, Internkontrollforskrifta samt bygget sine interne brannvernrutinar.

Krav til branntetting.
Gjennomføringar av plastrøyr i etasjeskilje, garasje. Dette tettingsarbeidet er no utført i november 2025 av Stalheim Brannvern.

Handsløkkingsutstyr.

Alle husværa har no fått oppdatert handsløkkingsapparat. Stalheim Brannvern (SB) har fått i oppdrag å kontrollera og å godkjenna brannslangane i husværa, slik at desse kan fungera som tilleggsløkkjeutstyr til handsløkkingsapparata.

Det er no plassert ut handsløkkingsapparat (skumapparat) i fellesarealet i 1. og 3. etasje i trappehuset. Samtidig er dei to handsløkkingsapparata (pulver) i garasjen kontrollert. Alle desse 4 handsløkkingsapparata er det inngått avtale om årleg kontroll med SB.

Røykluke.
Stalheim Brannvern (SB) utførte service og testing av røykluka i mars 2026. Det er inngått avtale om årleg kontroll og vedlikehald.

Byte av branndører og vedlikehald dører.
Tilstandsrapporten frå Konsepta slår fast at to branndører må bytast om for å få rett brann klasse og det må koma ei ny dør i garasjeplanet til Sosialbygget. Arbeidet er ikkje gjennomført, noko som skuldast Voss Glas og Fasade (VGF).

I tillegg har VGF fått tildelt vedlikehaldsarbeidet med service på døautomatikken på 4 ytterdører, dvs. hoveddør og dører til svalgangar. Dette arbeidet blei påbegynt, men ikkje fullført pga. av ekstrem kulde.

Boligmappa
Styret har laga ei mappe med dokument som kan vera aktuelt å ha i eige boligmappe, sjå lenke https://arkiv.styrerommet.no/s/209519193daebd343f1baeb40cfbc9bd668/thumbs.
Ved sal av andel hentar ein aktuelle dokument her.

Økonomi.
Styret har samla låna i OBOS banken.

KOMMENTARER TIL ÅRSREKNESKAPEN FOR 2025

Styret meiner at årsrekneskapen gjev eit rett bilete av burettslaget sine eigedeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetninga om framleis drift er til stades, og årsrekneskapen for 2025 er sett opp med dette vilkåret.

OBOS har i 2025 lagt om korleis ulike budsjettpostar blir kontert. Dette gjer at nokre postar for 2025 ikkje er direkte samanliknbart med 2024. Ein må sjå på inntekter og utgifter samla.

Under posten andre inntekter som leige frå Voss Parkering og kostnadsdeling for bosrommet kjem fyrst på 2026 rekneskapen.

Resultat
Årets positive driftsresultat, kr 414 277, syner i resultatrekneskapen og vert føreslått ført som ei styrking av eigenkapitalen. Årsaka til overskotet er at planlagde tiltak ikkje vart gjennomført i 2025. Tiltaka kjem i 2026.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2025 vart det ikkje føretatt innbetalingar på IN-ordninga.

Disponible midlar
Burettslaget sine disponible midlar (omløpsmidlar minus kortsiktig gjeld) er rett over 1,4 mnok ved utgangen av 2025.

Neste års budsjett er omtalt under avsnittet «Kommentarar til budsjett for 2026”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlinga legg styret fram budsjettet for 2026.
Tala er vist i kolona til høgre i resultatrekneskapen.

Større vedlikehald
I posten drift og vedlikehald er det berekna kr 927 000 til vedlikehald.
Styret har budsjettert med kroner 343 000 til kommunale avgifter for 2026.

Frå 1. oktober vart det inngått avtale om Norgespris. Avtalen gjeld til utgangen av 2026.

Forsikring
Den sterke auken i premie er ei følge av indeksjustering på bygningar på 6,8 % frå 1. januar, samt forsikringsselskapet si individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Miltzowsgata Burettslag.

Lån
Miltzowsgata Burettslag har to lån i OBOS banken.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar for 2025 er kroner 64 700,-
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2026.

Felleskostnader - vedtak i styret 3.11.2025.

1. Felleskostnader vert auka med 4 %

2. Andre felleskostnader vert endra slik
- Dugnad auke frå kr 150 til kr 155
- Reinhald uendra, kr 360
- TV/fiber auke frå kr 579 til kr 599,- frå 1. mars 2026, jf. tilbod frå Telenor
- Garasje auke frå kr 350 til kr 360
- Utleige av garasje til andre uendra kr 890

3. Investeringar i 2026 er planlagt og budsjettert slik:
- Montasje av felles brannalarmanlegg, kalkyle kr 500 000
- Rømmingsveg frå garasje, kalkyle kr 75 000
- Montasje av dørautomatikk på dør til boder ved heis, kalkyle kr 75 000
- Nytt felles lås system kalkulert til kr 185 000
  Sum kr 835 000

  Branncceller i trapperom vert gjennomført seinare, om ein ikkje får godkjent fråvik.

MILTZOWSGATA BURETTSLAG
ORG.NR. 985028028, KLIENTNR. 6171

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 252 137**	**1 158 045**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		414 277	-876 189
Økning annen langsiktig gjeld	16	0	1 200 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-250 326	-228 555
Innsk. øremerk. bankkto		-1 035	-1 165
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**162 916**	**94 091**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 415 053**	**1 252 137**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 477 401	1 350 932
Kortsiktig gjeld		-62 348	-98 796
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 415 053**	**1 252 137**

MILTZOWSGATA BURETTSLAG
ORG.NR. 985028028, KLIENTNR. 6171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	368 366	436 833	372 468	377 433
Innkrevde felleskostnader	2	1 210 502	1 509 622	1 598 525	1 242 400
Andre inntekter	3	4 200	31 680	47 500	47 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 583 068**	**1 541 302**	**1 646 025**	**1 667 333**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 350	-48 635	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-55 100	-51 500	-52 000	-55 100
Revisjonshonorar	6	-6 624	-6 315	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-61 180	-58 830	-62 000	-64 790
Konsulenthonorar		-19 686	-110 761	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-146 643	-1 249 926	-622 000	-927 810
Forsikringer		-95 020	-67 076	-77 000	-110 000
Kommunale avgifter	8	-323 558	-314 205	-338 000	-343 000
Ladekostnader EL-bil		-8 944	-8 893	-8 000	-8 000
Energi/fyring	9	-36 497	-41 353	-70 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 908	-143 181	-145 908	-150 100
Andre driftskostnader	10	-81 666	-128 186	-113 100	-94 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 000 176**	**-2 228 860**	**-1 597 008**	**-1 902 110**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**582 892**	**-687 558**	**49 017**	**-234 777**
DRIFTSRESULTAT		**582 892**	**-687 558**	**49 017**	**-234 777**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 820	44 596	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-219 435	-233 227	-228 012	-228 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-168 615**	**-188 631**	**-208 012**	**-208 000**
ÅRSRESULTAT		**414 277**	**-876 189**	**-158 995**	**-442 777**

Overføringer:		
Fra annen egenkapital:	0	-876 189
Til annen egenkapital:	414 277	0

MILTZOWSGATA BURETTSLAG
ORG.NR. 985028028, KLIENTNR. 6171

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 500 000	32 500 000
Tomt		1 500 000	1 500 000
Øremerkede bankinnskudd		43 539	36 204
SUM ANLEGGSMIDLER		**34 043 539**	**34 036 204**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		24 318	36 477
Andre kortsiktige fordringer	14	13 865	1 068
Driftskonto OBOS-banken		363 105	274 303
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 062	5 811
Innestående i andre banker		1 075 051	1 033 273
SUM OMLØPSMIDLER		**1 477 401**	**1 350 932**
SUM EIENDELER		**35 520 940**	**35 387 136**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Annen egenkapital	15	10 854 819	10 440 542
SUM EGENKAPITAL		**10 856 819**	**10 442 542**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 663 193	3 913 519
Borettsinnskudd	17	20 898 000	20 898 000
Annen langsiktig gjeld		40 580	34 280
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 601 773**	**24 845 799**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		48 390	26 040
Skyldige offentlige avgifter	18	1 622	7 729
Påløpte renter		1 082	1 272
Påløpte avdrag		0	0
Garasjeregnskap	19	11 255	14 255
Annen kortsiktig gjeld		0	49 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**62 348**	**98 796**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 520 940**	**35 387 136**
Pantstillelse	20	35 200 000	35 200 000

Garantiansvar		0	0

Voss, 03.03.2026
Styret i Miltzowsgata Burettslag

Jon Tvilde /s | Ingunn Olin Haugen /s | Terje Helle /s

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnadsinnbetaling	37 800
Felleskostnader	847 824
Garasje	88 250
Kabel-tv	145 908
Fellesvask	90 720

Kapitalkostnader IN I	370 646
Reg.kapitalkostnader IN I	-2 280
Fratrekk kapitalkostnader	-368 366
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 210 502**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm boder	3 080
Nøkler	1 120
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 200**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-10 150
Arbeidsgiveravgift	-9 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 350**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-55 100
SUM STYREHONORAR	**-55 100**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 180

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 624
SUM REVISJONSHONORAR	**-6 624**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 974
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 768
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 382
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 133
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-43 131
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-11 255
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-146 643**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-110 131
Vann- og avløpsgebyr	-123 761
Renovasjonsgebyr	-89 666
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-323 558**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-36 497
SUM ENERGI / FYRING	**-36 497**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Renhold ved firmaer	-59 495
Andre driftskostnader	-431
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 180
Andre kontorkostnader	-1 616
Kontingenter	-4 000
Bank- og kortgebyr	-2 080
Øreavrunding	-3
Velferdskostnader	-3 660
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-81 666**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	7 196
Renter av driftskonto i OBOS-banken	811
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 035
Renter bank	41 778
SUM FINANSINNTEKTER	**50 820**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-66 888
Pantegjeldsrenter	-152 547
SUM FINANSKOSTNADER	**-219 435**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	32 500 000
SUM BYGNINGER	**32 500 000**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	13 380
Til gode av eierne	485
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 865**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	8 354 259
Egenkapital fra IN tidligere år	6 518 896
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-4 018 336
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**10 854 819**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,40 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	- 1 200 000	
Nedbetalt tidligere	26 722	
Nedbetalt i år	34 507	
		-1 138 771
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-13 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 840 863	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	215 819	
Nedbetalt tidligere, IN	6 518 896	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-2 524 422
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 663 193**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-20 898 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-20 898 000**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 062
Skyldig arbeidsgiveravgift	-560
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 622**

NOTE 19
GARASJEREGNSKAP

Diverse	11 255
SUM GARASJEREGNSKAP	**11 255**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 898 000
Pantelån	3 663 193
Beregnede IN forpliktelser	2 500 560
TOTALT	**27 061 753**

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

Bygninger	32 500 000
Tomt	1 500 000
TOTALT	**34 000 000**

Til generalforsamlingen i Miltzowsgata Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Miltzowsgata Burettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på 414 277. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 3. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Miltzowsgata Burettslag

Styrehonorar 2025-2026

Framlegg til generalforsamling 2026.

Namn	Styrehonorar	Tal møte à kr 800	Sum møte	Total
Jon Tvilde	Styreleiar kr 70 000	6	Kr 4 800	Kr 74 800
Terje Helle	Nestleiar kr 12 500 HMS ansvar kr 7 500	6	Kr 4 800	Kr 24 800
Ingunn O Haugen	Sekretær kr 6 500	6	Kr 4 800	Kr 11 300
Vara				
Haldis Haarvik		2	Kr 1 600	Kr 1 600
Elin Hole Hommedal		3	Kr 2 400	Kr 2 400
Sum	**kr 96 500**		**kr 19 200**	**Kr 115 700**

Kr 800 pr møte.

Auke dugnadsbetaling til kr. 269 frå 1. januar 2026.

Ekstern styreleiar sitt honorar vert føreslått auka til eit nivå som samsvarar med andre eksterne styreleiarar i OBOS. I tillegg er det mindre endringar for nestleiar og sekretær.

Grunngjeving vert gjeve i møte.

Voss 23. mars 2026

Styret

Bakgrunn – høyring retningsliner for varmepumpe

Styret har utarbeidd framlegg til retningsliner for varmepumpe, sjå nedafor. Retningslinene kjem til handsaming på årsmøtet 16. april.

Framlegg til retningsliner for varmepumpe- som ein del av burettslaget sine ordensreglar:

Retningsliner for styret si vurdering av søknad for montering av varmepumpe:

Styret føretek ei individuell vurdering av kvar einskild søknad bygd på følgjande retningsliner:

- Installasjonen skal berre gjerast av kvalifisert personell med naudsynt opplæring innan installasjon og service på produktet som vert levert.
- Det må veljast ei varmepumpe som er så stillegåande som mogeleg.
- Utedelen må plasserast slik at naboar ikkje vert forstyrra av støy eller vibrasjonar. Utvendig lydnivå skal maks vera 50 db. Lyd hjå naboen skal ikkje vera over 35 db.
- Utedelen skal om ikkje anna vert godkjent plasserast på veranda og ikkje festast mot yttervegg av tre som vert delt med nabohusvære. Dette for å unngå vibrasjonsproblem og støy.
- Utedelen må plasserast slik at den ikkje hindrar snørydding og liknande.
- Utedelen må plasserast slik at det ikkje oppstår problem i samband med avrenning av kondensvatn.
- Om utedelen vert plassert slik at kondensvatn ikkje kan renna fritt frå utedelen må vatnet leiast vekk på ein forsvarleg måte slik at ein unngår problem med fukt, vatnsøl, issvullar, frostsprenging og liknande.
- Avløpsrøyr må frostsikrast med sjølvregulerande varmekabel viss det er fare for dei vert tetta ved ising.
- Kondensvatn frå innedelen må leiast ut av husværet på ein slik måte at det ikkje oppstår problem med vatnsøl når varmepumpa vert brukt som aircondition om sommaren.
- Styret kan krevje at det skal monterast eit overbygg for å skjule utedelen. Dette skal ev. malast i veggen sin farge.
- Alle kostnadar vedrørande vedlikehald må betalast av andelseigar. Burettslaget kan påleggja vedlikehald eller fjerning om pumpa framleis er til sjenanse.
- Ved fjerning av varmepumpa skal evt. skader på bygning utbetrast av andelseigar.
- Ved sal av bustaden er andelseigar forplikta til å vidareformidla informasjon om desse retningslinene til ny andelseigar.

Opplysningar som skal følgja søknaden :

- Varmepumpa sine spesifikasjonar
- Merke
- Leverandør

- Utvendige mål
- Utvendig lydnivå
- Skisse av forslag til montering

Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Miltzowsgata burettslag

Underteikna andelseigar: .....

søkjer med dette om å få installere varmepumpe.

Installeringa skal skje på følgjande vilkår som er akseptert av andelseigar;

1. Søknad om installering med forslag til plassering og omtale av type varmepumpe/støynivå skal vera godkjent av styret, sjå vedlagde retningsliner.
2. Plassering av varmepumpa skal godkjennast av styret.
3. **Andelseigar er ansvarleg for at varmepumpa ikkje er til sjenanse for naboar og ikkje er skjemmande på bygninga**. Dette gjeld ved plassering, utsjåande messig og ved støy. STFs krav er at støyen hjå naboen ikkje skal overstige 35 desibel.
4. Alle kostnadar vedrørande vedlikehald skal betalst av andelseigar. Burettslaget kan påleggja vedlikehald eller fjerning om pumpa etter pålegg, om den framleis er til sjenanse.
5. Ved fjerning av varmepumpa skal eventuelle skader på bygning utbetrast av andelseigar.
6. Om pålegg frå burettslaget ikkje vert etterkome, kan burettslaget fjerna pumpa for andelseigar si rekning.
7. Ved sal av bustaden er andelseigar forplikta til å vidareformidla informasjonen i denne avtala til ny andelseigar.

Voss ...../.....

_____

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.04.26
Selskapsnummer: 6171 **Selskapsnavn:** MILTZOWSGATA BURETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for MILTZOWSGATA BURETTSLAG

Organisasjonsnummer: 985028028
Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:30, Hermannstova.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jon Tvilde er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ivar Lindland er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 700

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 115 700
> ✓ **Vedtatt.**

7. Retningsliner for varmepumpe – framlegg frå styret

Saksfremstilling lagt ved som vedlegg.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner retningslinjer for varmepumpe som en del av borettslaget sine ordensregler.
> ✓ **Vedtatt.**

8. Drøftingssak beredskap

Korleis er status – skal burettslaget gjera noko?

> **Forslag til vedtak:**
> Orienteringssak
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Terje Helle

Følgende stilte til valg:
Terje Helle

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Elin Hole Hommedal
Halldis Hårvik

Følgende stilte til valg:

Elin Hole Hommedal
Halldis Hårvik

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Anita Knapstad
Ivar Lindland

Følgende stilte til valg:
Anita Knapstad
Ivar Lindland

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Terje Helle

Følgende stilte til valg:
Terje Helle

Varadelegat (1 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

HUSORDENSREGLAR FOR MILTZOWSGATA BURETTSLAG

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

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

Partseigarane er ansvarlege for at ordensreglane vert overhaldne av husstanden og andre som vert gjevne tilgjenge til leilegheita. Avgjerdene i husordensreglane er ein del av leigekontrakta.

ALLMENNE ORDENSREGLAR

NATTERO Etter klokka 23.00 skal det i den utstrekning det er mogeleg vera ro på eigedomen og i leilegheitene. Skal du ha fest, er det lurt å seia ifrå til naboane på førehand.

BORING OG BANKING Boring og banking kan kun skje i tidsrommet kl. 08.00 - kl. 20.00 på kvardagar og 10.00 - 18.00 på laurdagar.

PRIVAT REINHALD Banking og risting av tepper, matter, løparar o.l. gjer du ikkje frå vindauge eller balkong.

BOS Alt bos og avfall skal pakkast godt inn og leggjast i ulike boscontainer/ bosspann som er merka.

VASKE-MASKINER Dersom oppvask- og vaskemaskiner ikkje er plassert i rom med sluk, må dei vera utstyrte med aquastopp eller tilsvarande sikring.

HUSDYRHALD Husdyrhald må godkjennast av styret, (på eige skjema) og skal ikkje vera til sjenanse for øvrige bebuarar. For hundar er det bandtvang på burettslaget sin eigedom.

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

Vedtatt i styremøte 28.06.04
Interimsstyret i Miltzowsgata Burettslag

Til styret Miltzowsgata Burettslag

Søknad om dyrehold

Undertegnede……adresse……..
tlf……
søker herved om å holde……Begrunnelsen er:……
……
……
……

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler om dyrehold i borettslaget.

Erklæring

1. Som eier av dyret er jeg kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det er ikke tillatt å overlate til barn å føre hund som det på grunn av størrelse eller gemytt kan være vanskelig å ha full kontroll over.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

3. Jeg forplikter meg straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier plener i bed og lignende.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene.

Bergen den……/…… Andelseiers underskrift……

NB! Utfylt naboerklæring på baksiden

---

1. Styret gir tillatelse til å holde …… på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av……
   ……
   ……

Bergen den……/…….. …… Styrets leder

NABOERKLÆRING

Jeg har ikke noe i mot at ..... holder hund / katt

..... leil. nr. .....

.....leil. nr. .....

.....leil. nr. .....

.....leil. nr. .....

Vedtekter

for **Miltzowsgata burettslag** org nr 00985028028.

tilknyttet Stor-Bergen boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. sept. 2002, endret den 23.11 2004, 22.03 2011, 16.04.2013 og sist 21. april 2014.
Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Miltzowsgata 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 Obos 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) I tillegg har SB til sammen rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

(6) Det gies adgang til individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget etter nærmere regler.

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.

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.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(6) 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.

(7) 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. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, samt lås sylinder og låskasse i utgangsdør fra boligen..

(3) Andelseier har også ansvar 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 og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
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.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 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.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for utvikling

Anda & Hirth ANS
Postboks 284

5702 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
01/1634-35	UTV	STK	GBNR 255/185		20.01.2009

BUSTADBLOKK - MILTZOWSGATE - GNR. 255 BNR. 185

FERDIGATTEST, jf. saks D FPL 17/03, 27.01.2003

Gjeld:	***Nybygg, bustadblokk***
Gnr/Bnr:	***255/185***
Byggestad:	***Miltzowsgate***
Tiltakshaver:	***Voss Bustadutvikling AS***
ANSVSØKER:	*Anda & Hirth ANS*
ANSVSAM:	*STOR-BERGEN Boligbyggelag*
ANSVPRO:	*Anda & Hirth ANS*
ANSVKPR:	*Anda & Hirth ANS*
ANSVPRO:	*Hk. Service A/S*
ANSVKPR:	*Hk. Service A/S*
ANSVUTF:	*Hk. Service A/S*
ANSVKUT:	*Hk. Service A/S*
ANSVPRO:	*Oswald Jørs AS*
ANSVKPR:	*Oswald Jørs AS*
ANSVUTF:	*Oswald Jørs AS*
ANSVKUT:	*Oswald Jørs AS*
ANSVPRO:	*Ing.Arne Hauso*
ANSVPRO:	*Robak VVS A/S*
ANSVKPR:	*Robak VVS A/S*
ANSVPRO:	*Smidt & Ingebrigtsen AS*
ANSVKPR:	*Smidt & Ingebrigtsen AS*
ANSVKPR:	*Ing.Arne Hauso*
ANSVKPR:	*Branningeniør Tore Solberg AS*
ANSVUTF:	*Byggm. Møen & Saue*
ANSVKUT:	*Byggm. Møen & Saue*
ANSVKUT:	*Sigbj. Vik & Son A/S*
ANSVUTF:	*Sigbj. Vik & Son A/S*
ANSVKUT:	*Spilde Entreprtenør A/S*
ANSVUTF:	*Spilde Entreprtenør A/S*
ANSVKUT:	*Vangen Elektriske A/S*
ANSVUTF:	*Vangen Elektriske A/S*

Adr.: Utrågt. 9
Postboks 145
5701 VOSS

Telefon:
Sentralbord 5651 9400
Saksbeh. 5651 9614
Telefaks: 5651 9651

E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no
Nett-adr.: www.voss.kommune.no

Bankgiro:
8200 06 90100

Foretaksnr.
960 510 542

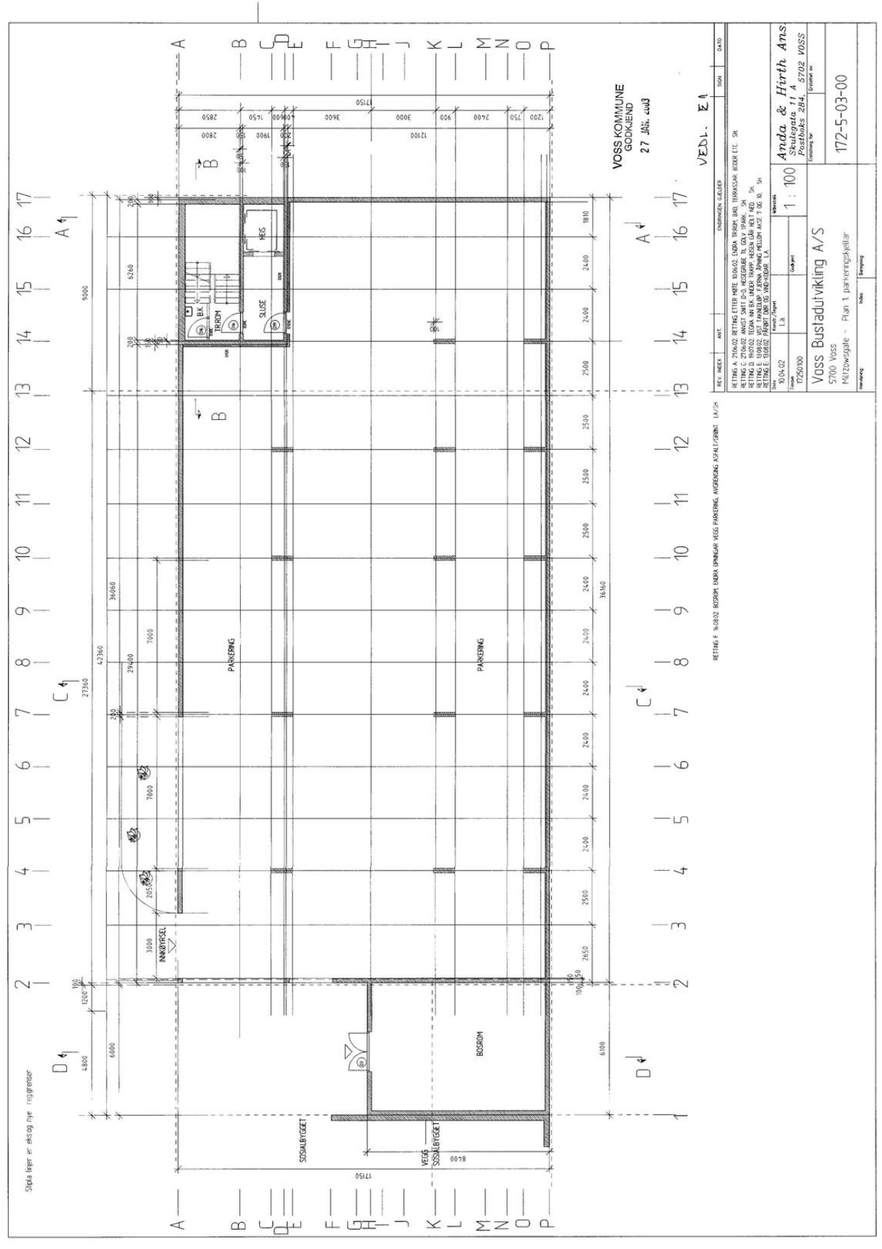
Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er føreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar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

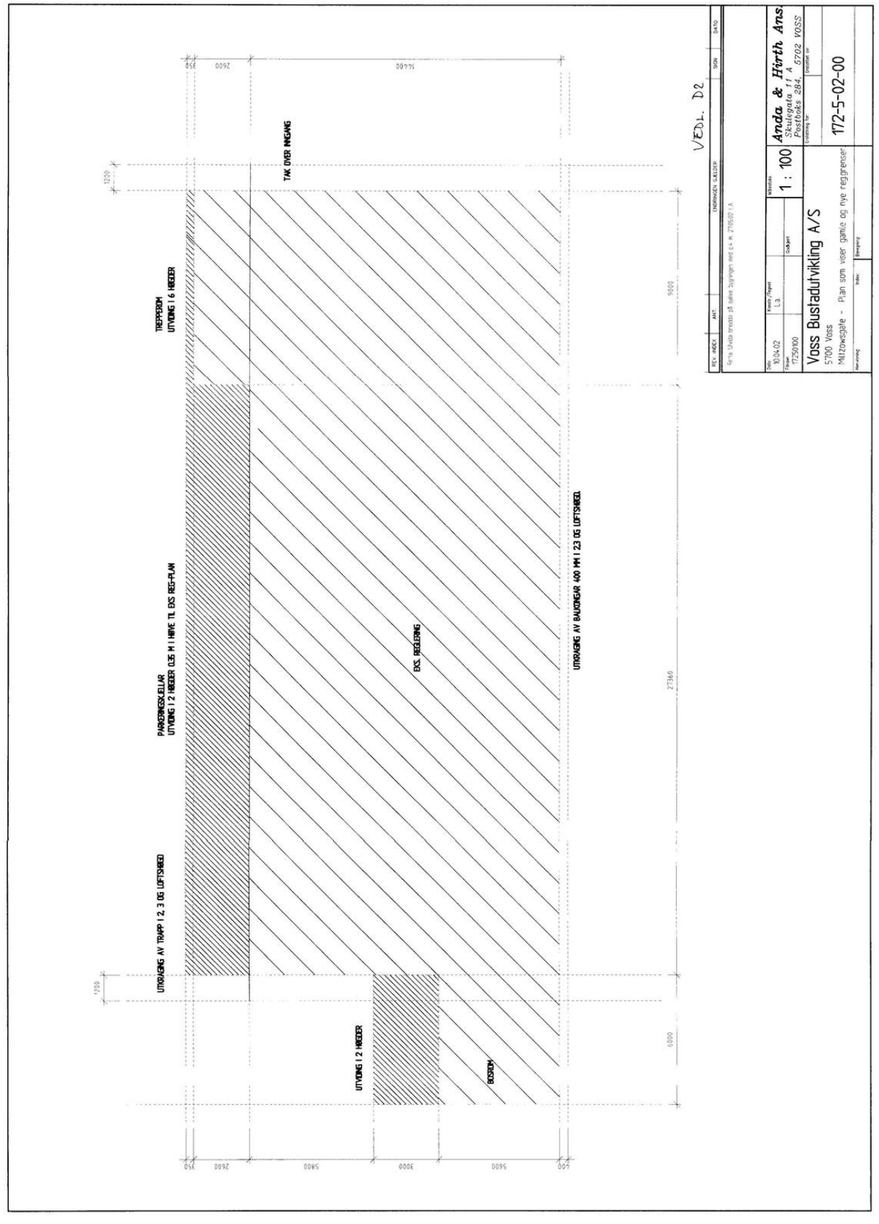
Bygningen eller deler av han skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jf. § 93 i plan- og bygningsloven. Bruksendring krev særleg løyve jf. plan- og bygningsloven § 93.

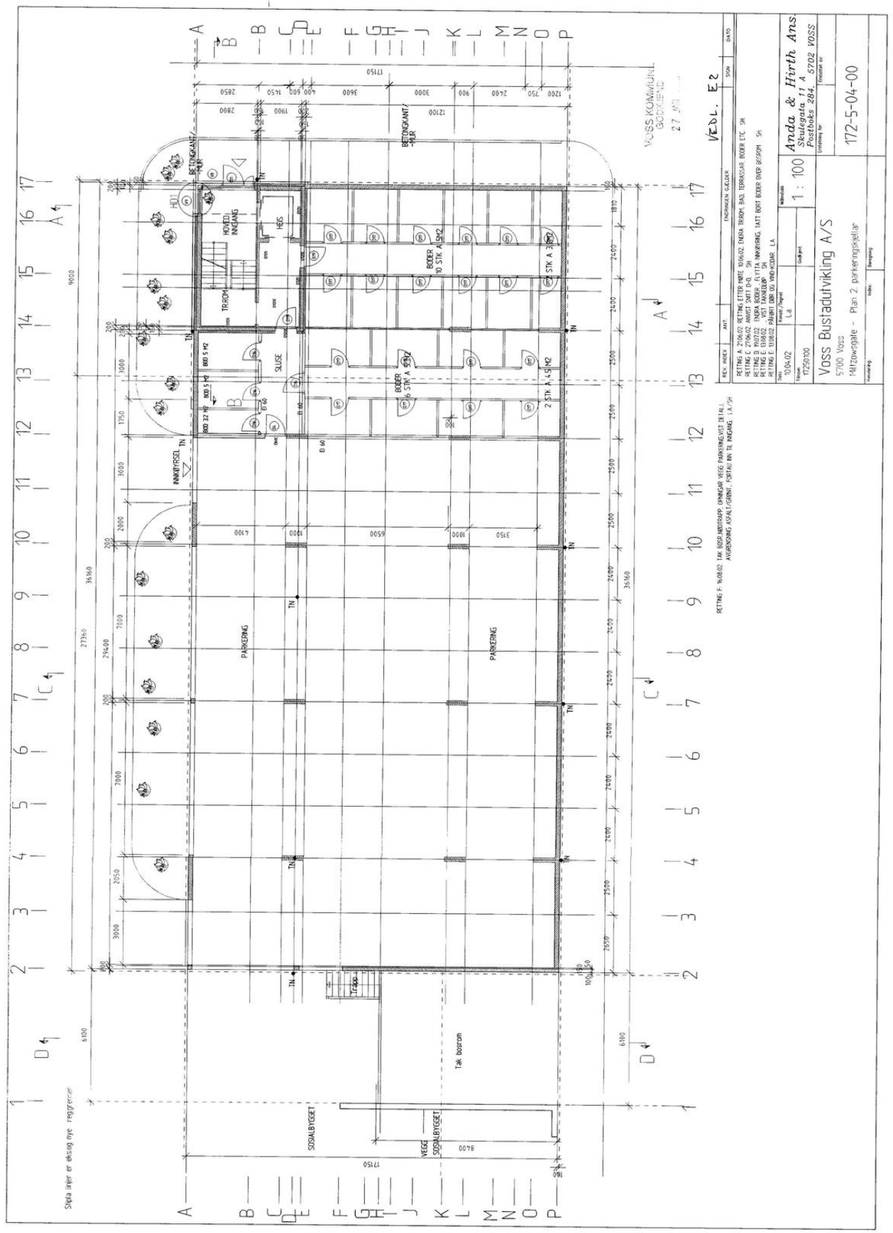
Med helsing

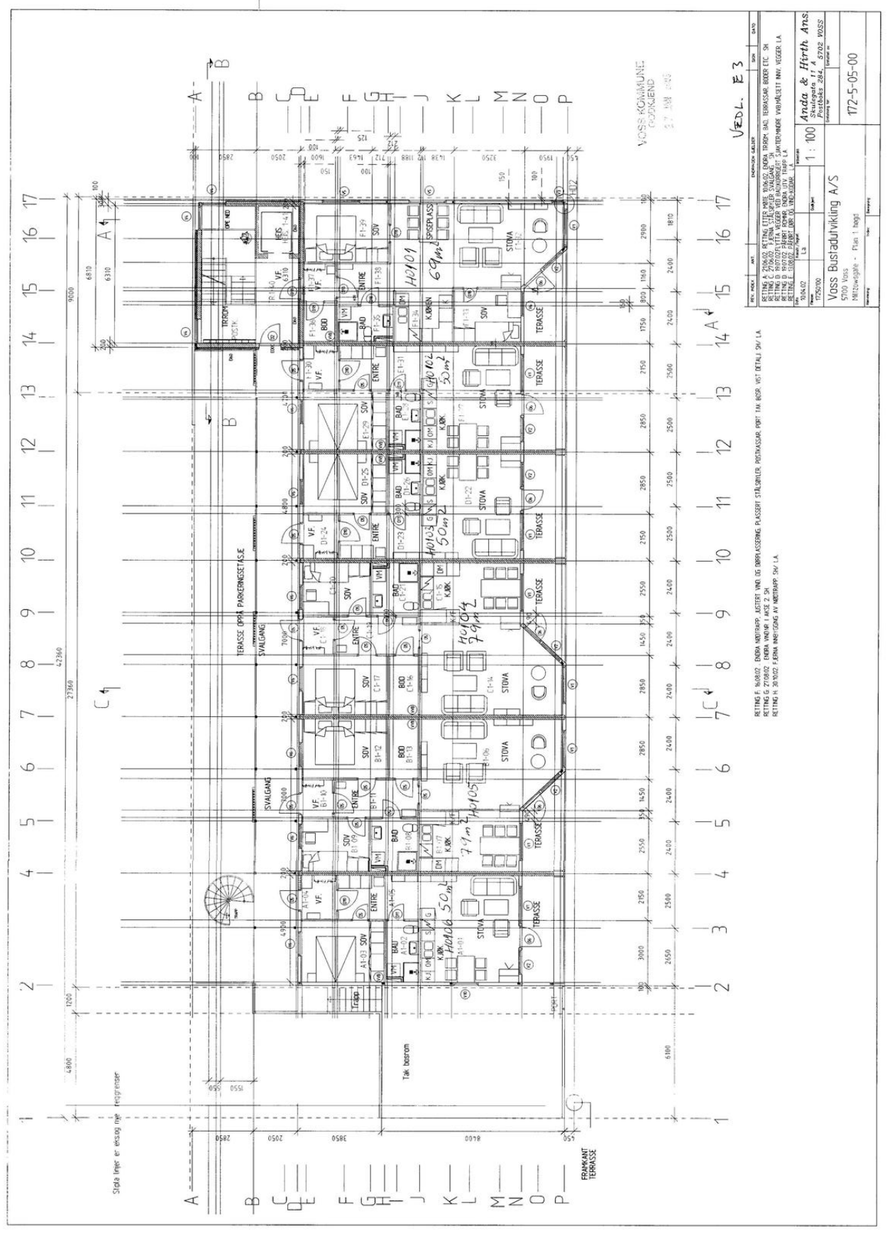
Stefan Karlstrøm
saksbehandlar

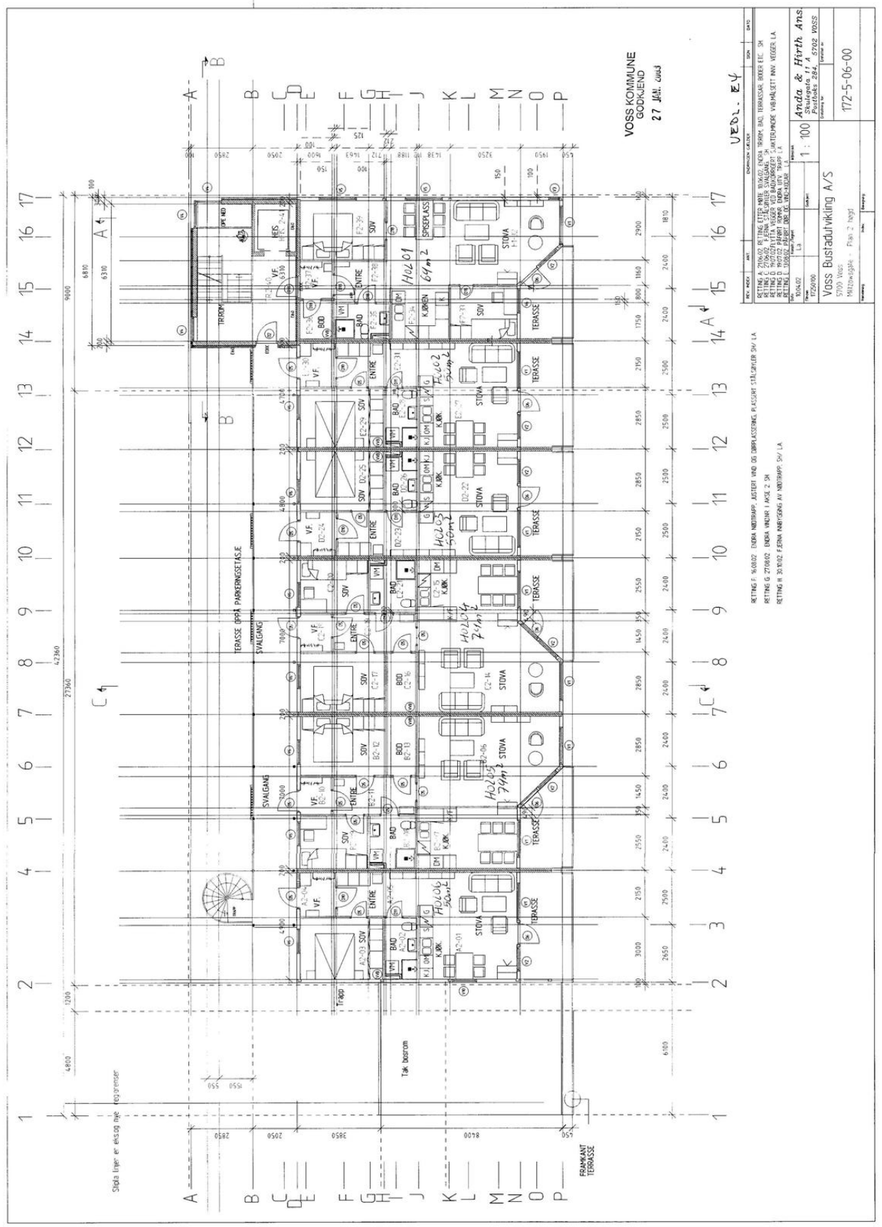
Kopi til: Voss Bustadutvikling AS, Postboks 65 Laksevåg, 5847 BERGEN
Brannvernet (§22-bygg)
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene

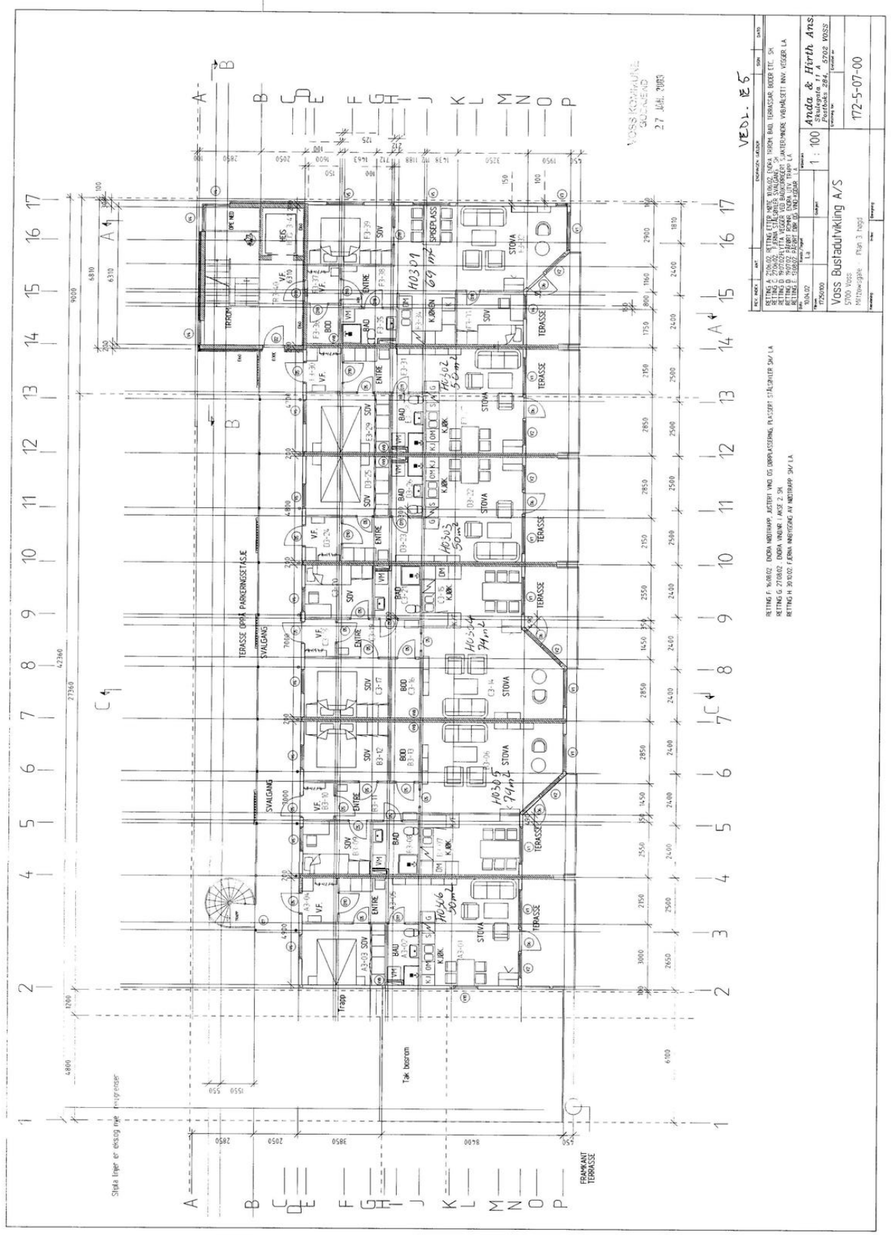

VOSS KOMMUNE
GODKJENT
27 JAN. 2020
VEDL. E1
Anda & Hirth Ans
Skutegate 11 A
Postboks 284 5702 VOSS
Voss Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate - Plan 1 parkeringskjeller
172-5-03-00
1 : 100
1750/900
PARKERING
BOD/ROM
SOSIALBYGGET
VEGG SOSIALBYGGET
KNAUSPISEL
HEIS
TRAPP
SLUSE
BOD/ROM
17150
8100

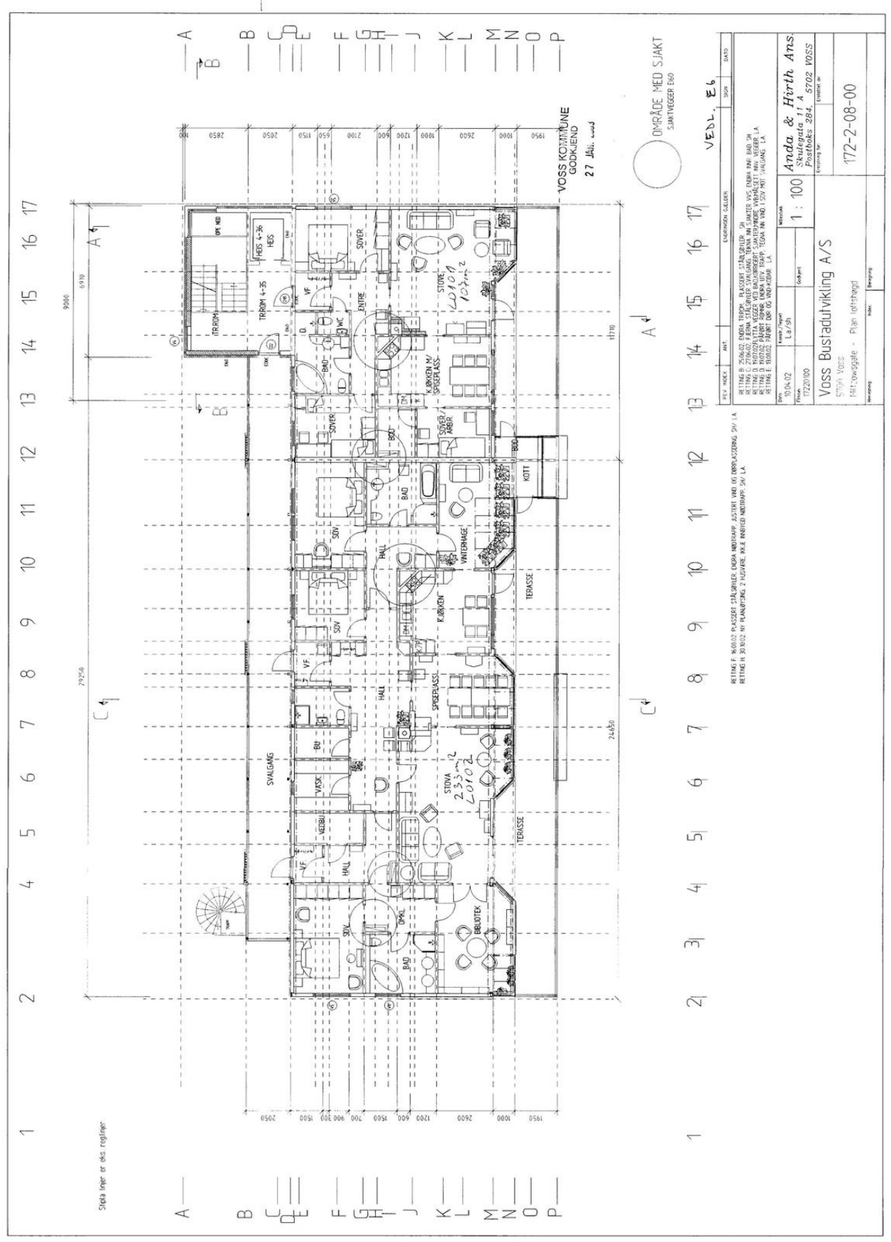

VEDL. D2
Anda & Hirth Ans
Skutegate 11 A
Postboks 284 5702 VOSS
Voss Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate - Plan som viser gamle og nye regjenser
172-5-02-00
1 : 100
TAK OVER INNGANG
UTVIDELSE I 2 HEKKER
BOD/ROM
UTVIDELSE I 2 HEKKER
UTVIDELSE AV TRAPP I 2, 3 DS LUFTSHEKK
UTVIDELSE AV RAMPEN 400 MM I 23 DS LUFTSHEKK
DS1 REGULERING
PARKERINGSKJELLER

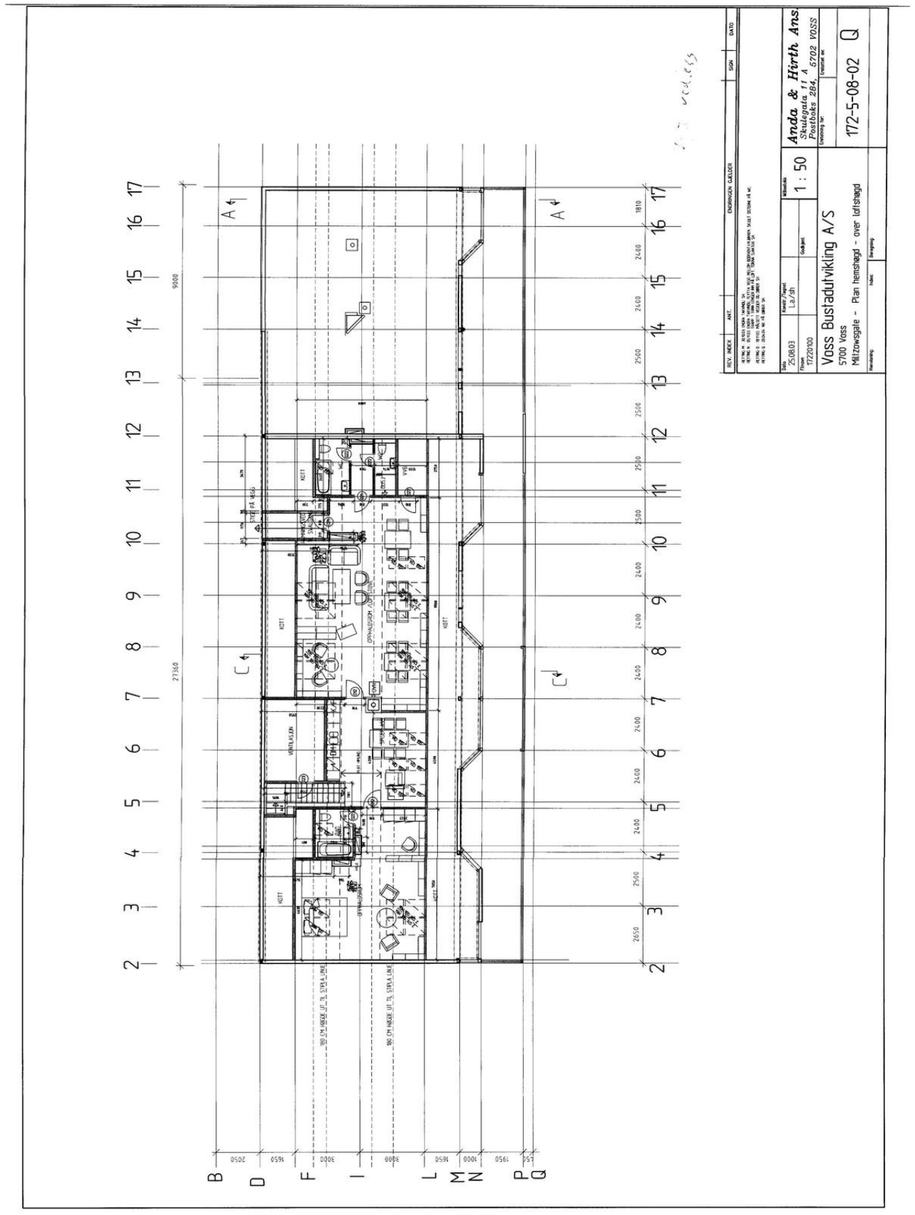

VEDL. E 2
Voss Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate - Plan 2, parkeringsplanar
172-5-04-00
Anda & Hirth Ans
1 : 100
PARKERING
Tak bozrom
SOSIALBYGGET

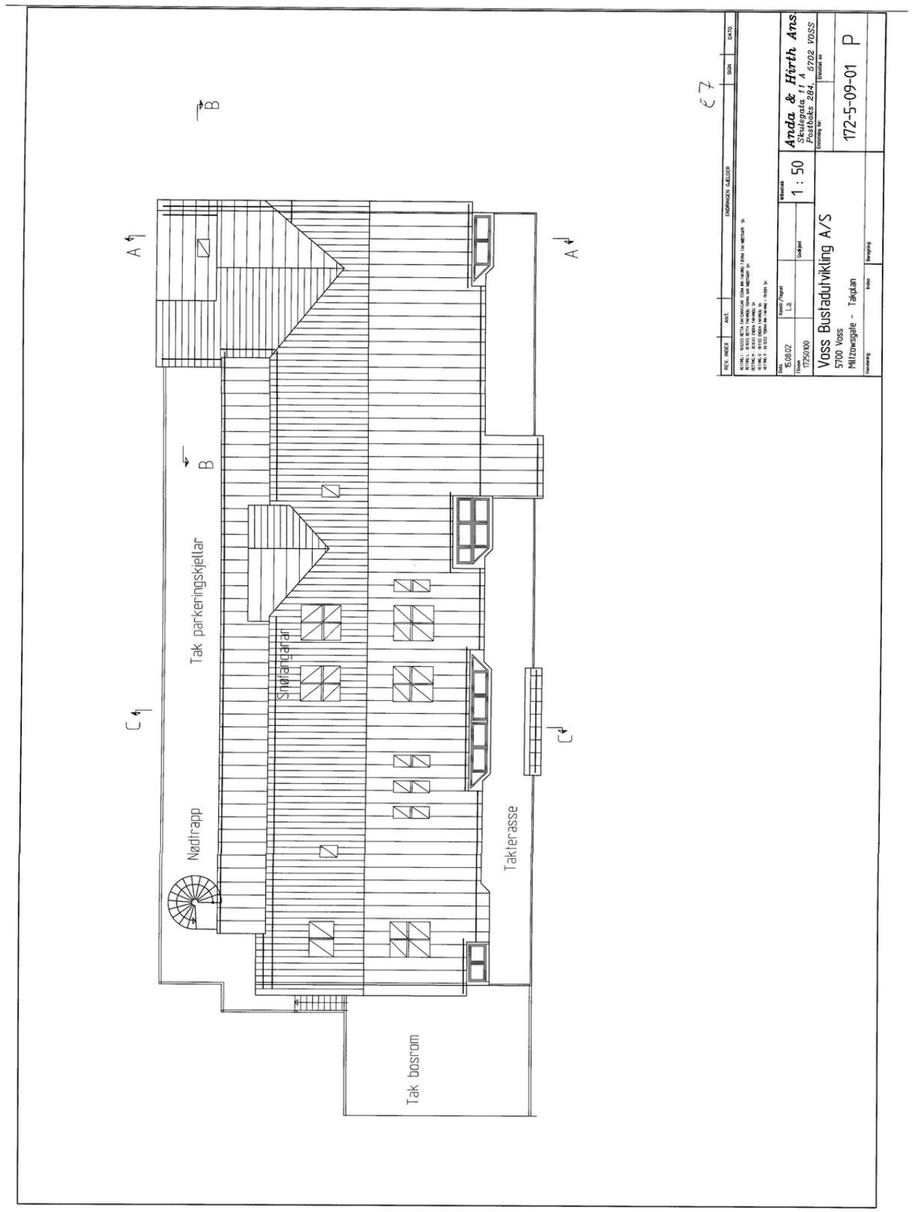

VEDL. E 3
Voss Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate - Plan 1 kjøl
172-5-05-00
Anda & Hirth Ans
1 : 100
TERRASSE OVER PARKERINGSKJELLER
Tak bozrom
FRAMKANT TERRASSE

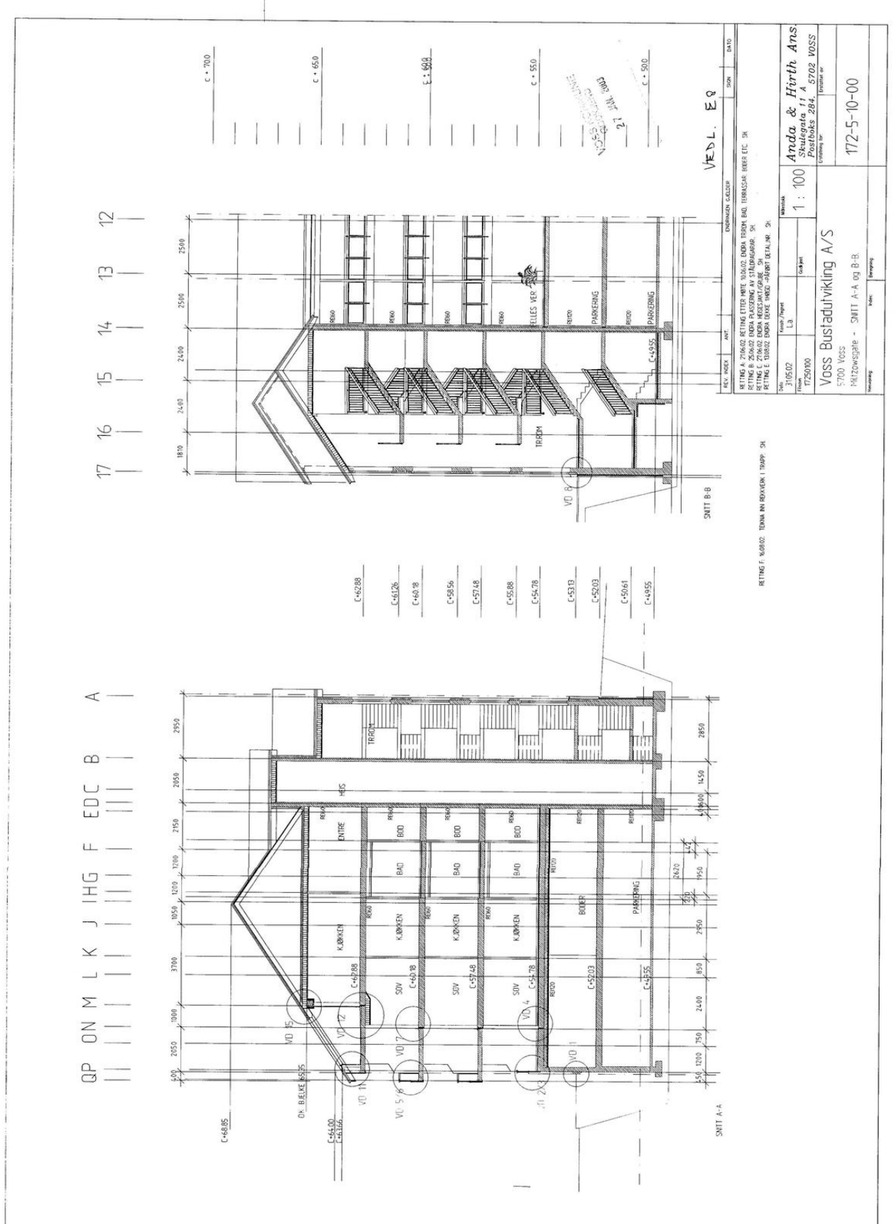

VOSS KOMMUNE
GODKJEND
27 JUN. 2003
VEDL. BY
Vass Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate 6
Fase 2 høgd
172-5-06-00
Anda & Hirth Ans.
Skulegata 34 A 5702 VOSS
1 : 100
TERRASSE OVER PARKERINGSETASJE
SVALGANG
TERRASSE
Tak bebom
Skjæ linjer er ekstra nye inngjerder
FRAMMANT TERRASSE

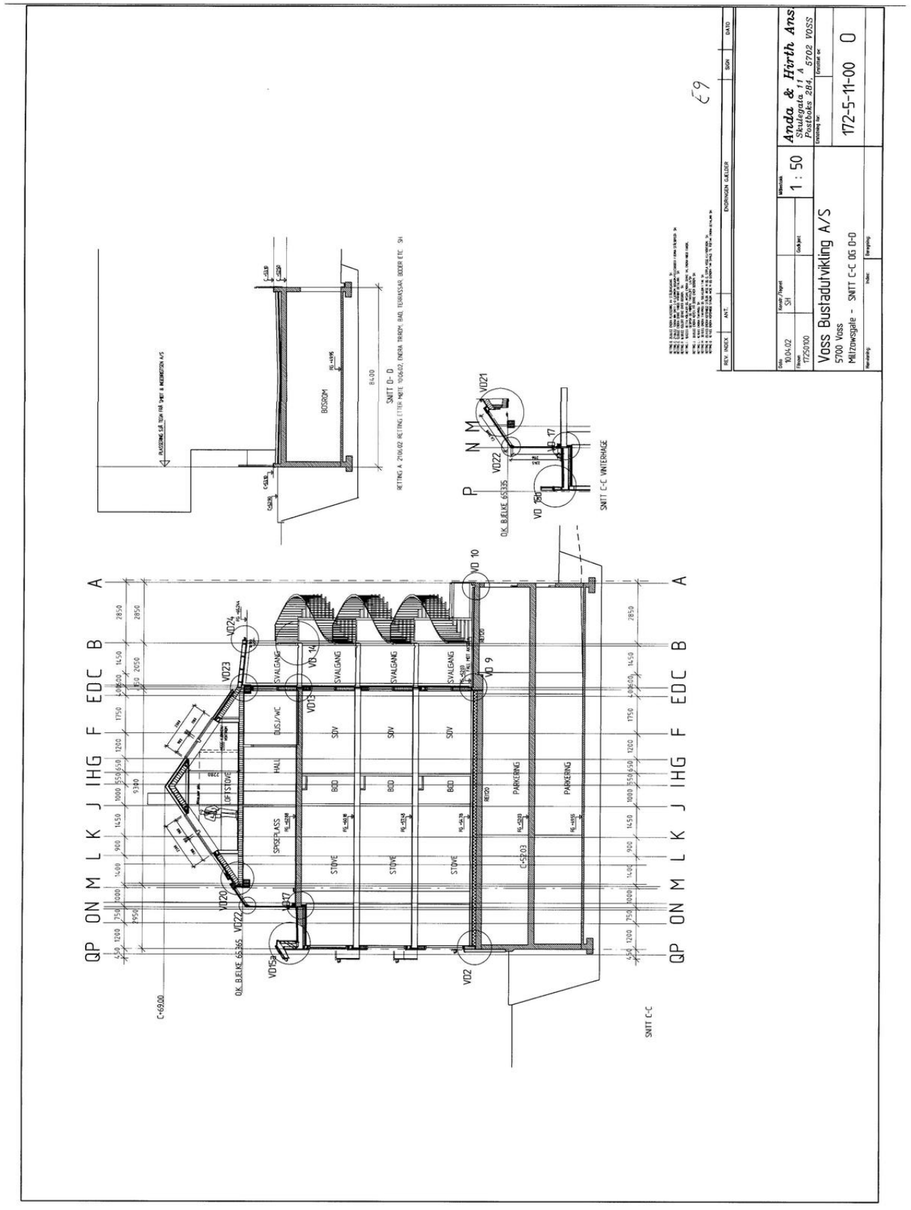

VOSS KOMMUNE
GODKJEND
27 JUN. 2003
VEDL. BY
Vass Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate 6
Fase 3 høgd
172-5-07-00
Anda & Hirth Ans.
Skulegata 34 A 5702 VOSS
1 : 100
TERRASSE OVER PARKERINGSETASJE
SVALGANG
TERRASSE
Tak bebom
Skjæ linjer er ekstra nye inngjerder
FRAMMANT TERRASSE

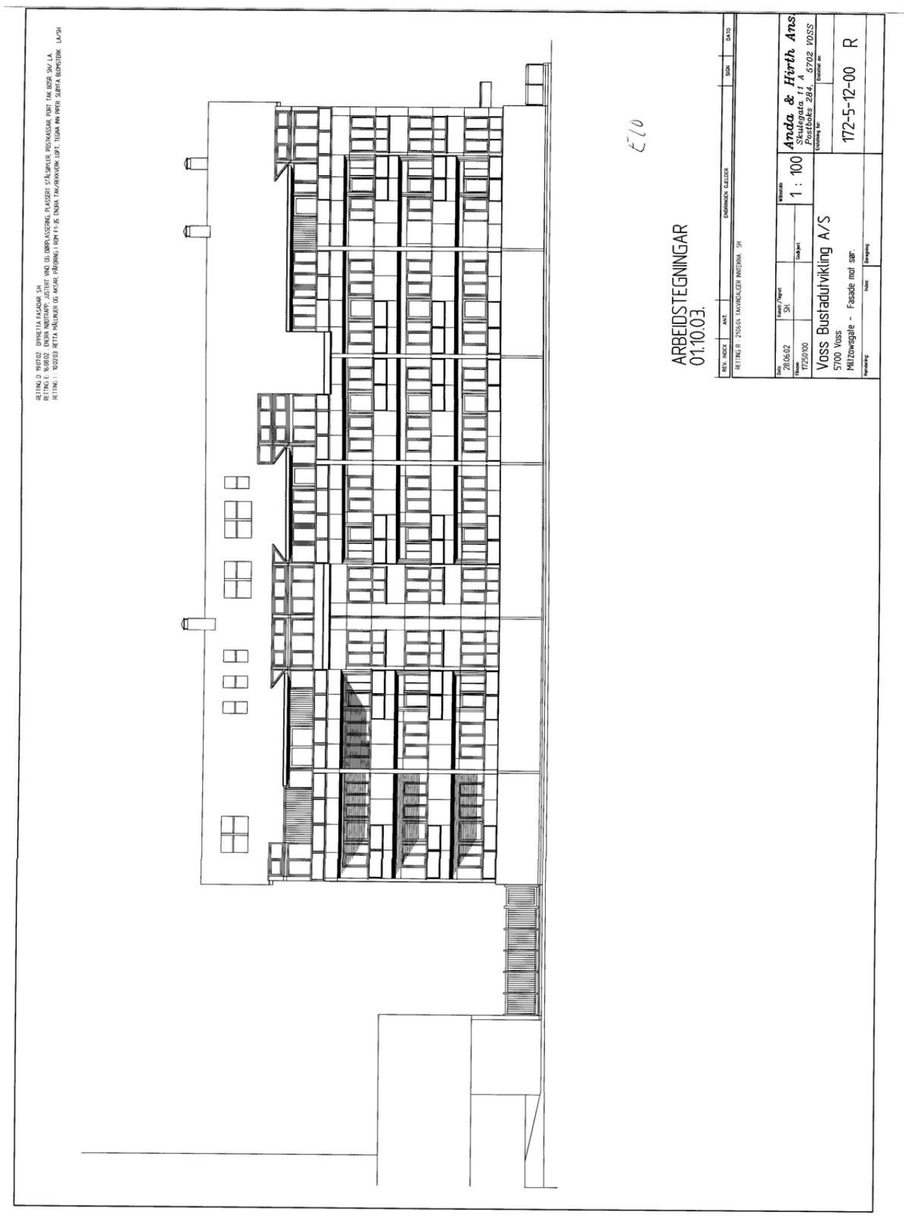

VOSS KOMMUNE
GODKJEND
27 JAN. 2006
OMRÅDE MED SJAKT
SJAKTHEGGER B60
Anda & Hirth Ans
Skulegata 11 A
Postboks 284, 5702 VOSS
Voss Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate - Plan 1etthagd
172-2-08-00
1 : 100
STUE
SOVE
BAD
KJØKKEN
HALL
TERRASSE
SPISEPLASS
BIBLIOTEK
SVALGANG
VASK
VERANDA

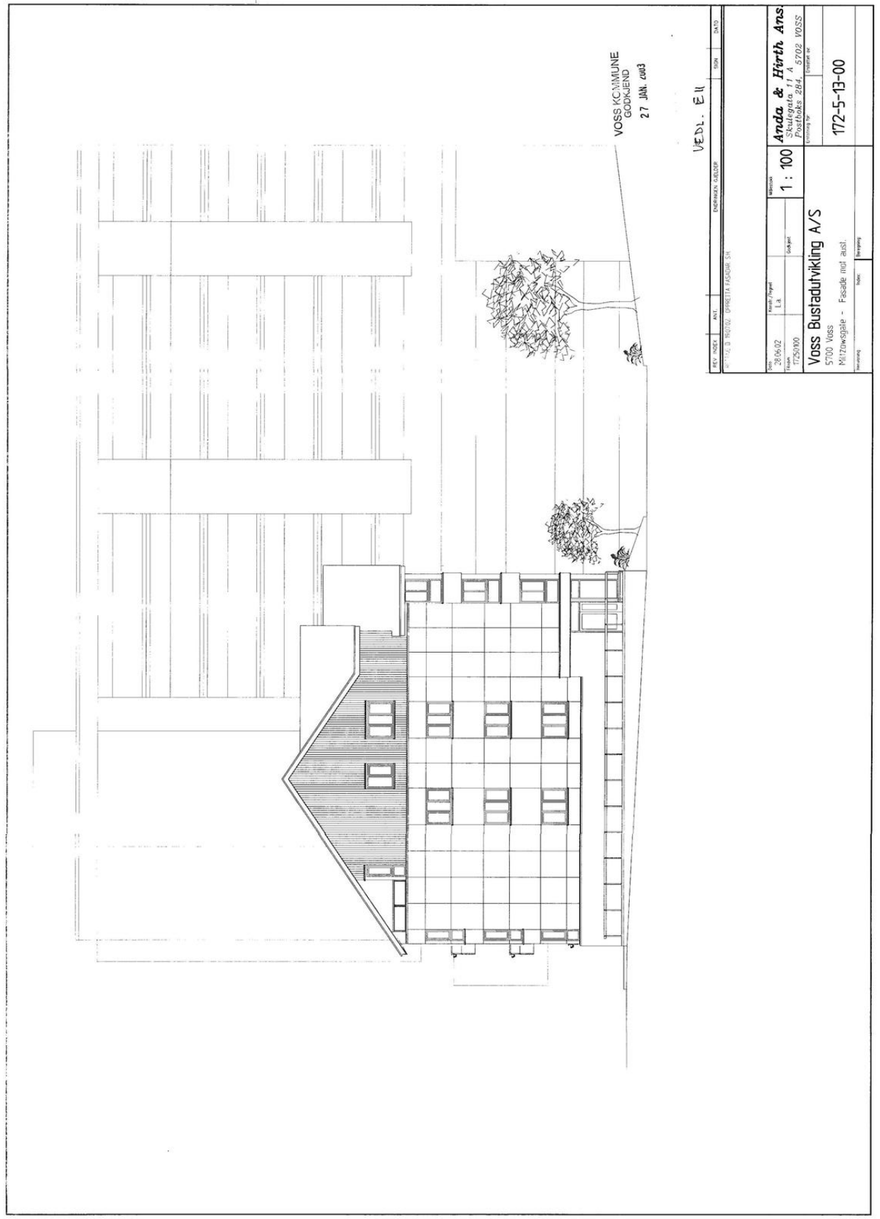

Anda & Hirth Ans
Skulegata 11 A
Postboks 284, 5702 VOSS
Voss Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate - Plan 1etthagd - over loftshagd
172-5-08-02
1 : 50
KOTT
STUE
SOVE
BAD
VERANDA

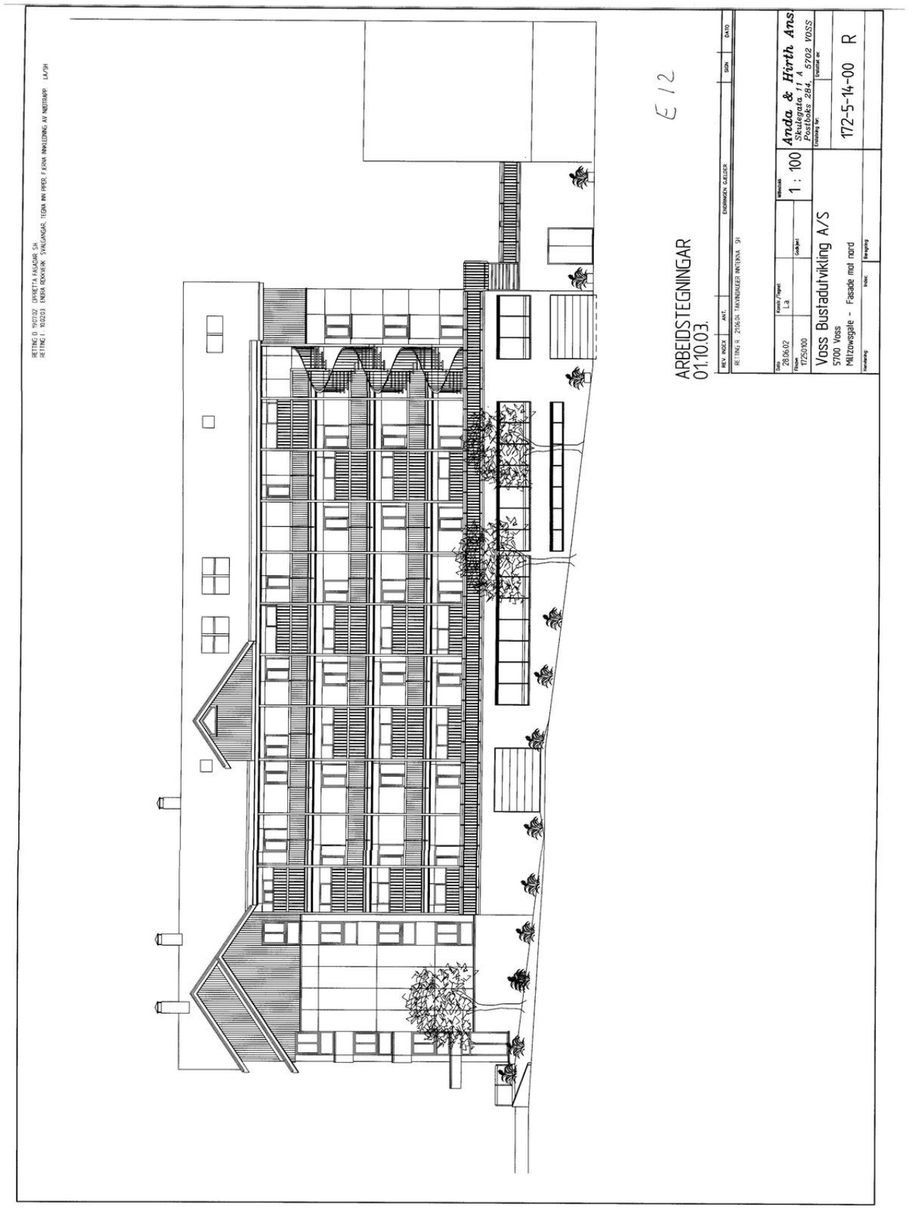

Tak parkeringskjellar
Snøfangergrind
Nødtrapp
Takterrasse
Tak bosrom
A
B
C
Anda & Hirth Ans.
Skulegata 1 A
Postboks 284
5702 VOSS
Voss Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate - Takplan
1:50
172-5-09-01
P

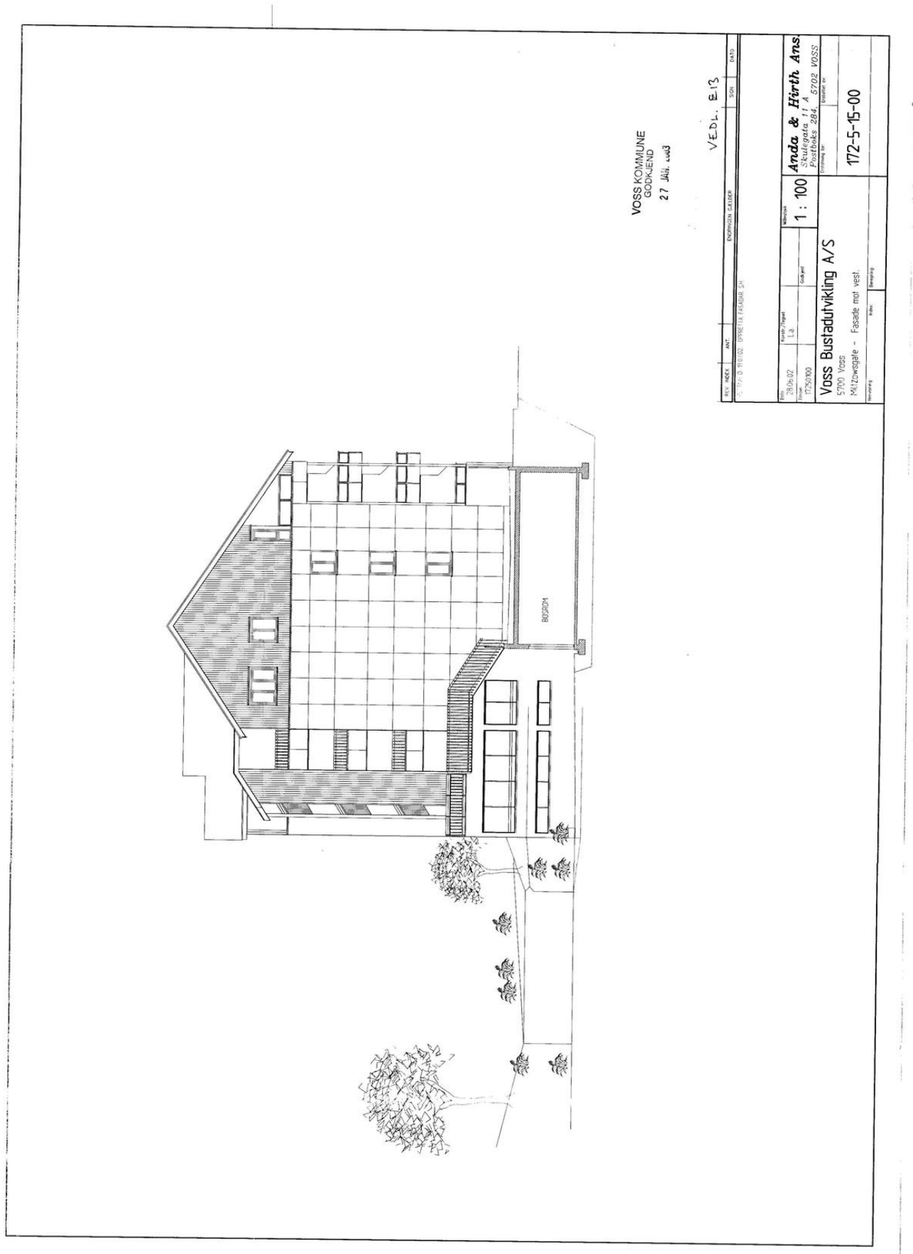

VEDL. E9
SNITT B-B
SNITT A-A
Anda & Hirth Ans.
Skulegata 1 A
Postboks 284
5702 VOSS
Voss Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate - SNITT A-A og B-B
1:100
172-5-10-00

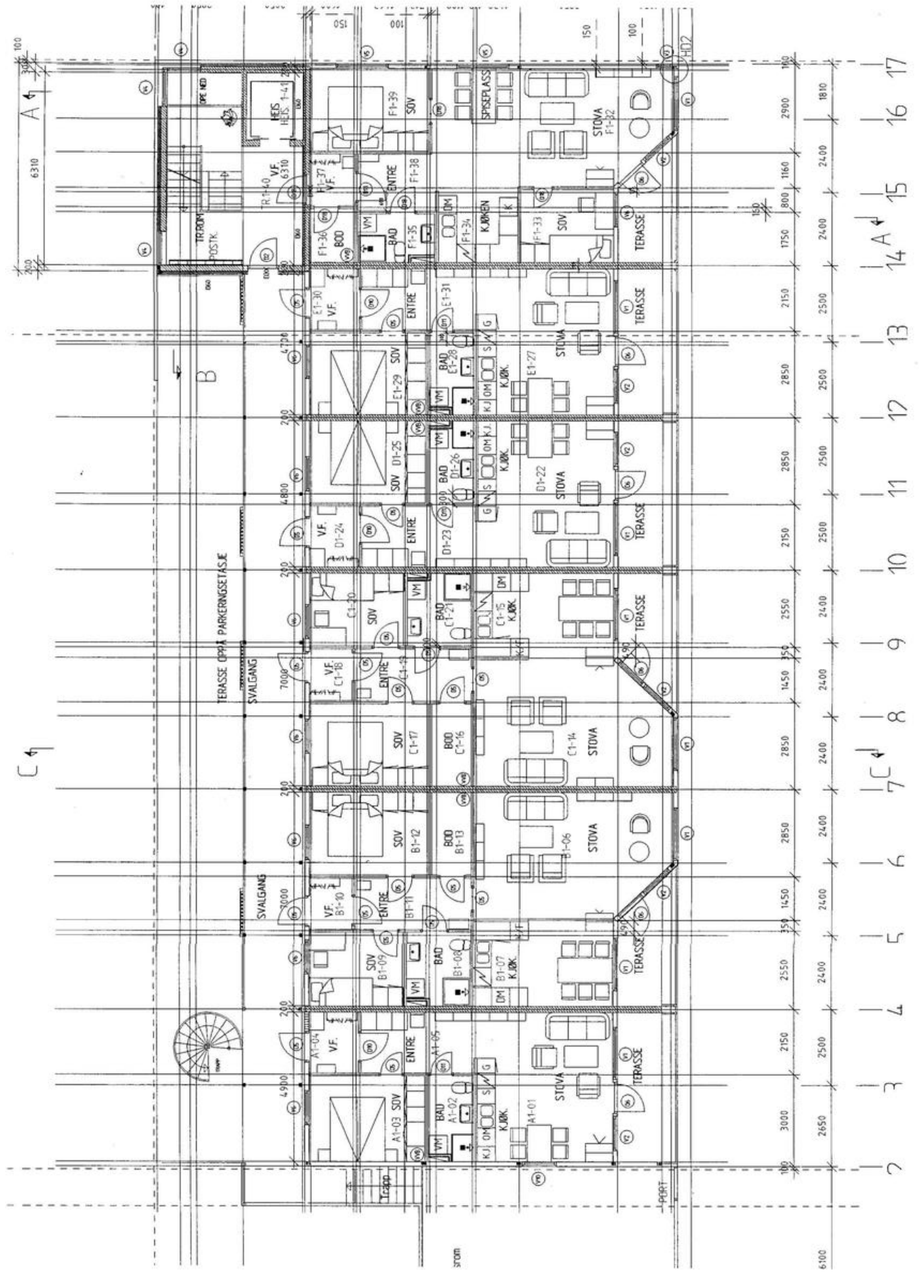

E9
Anda & Hirth Ans
Skulegata 14
Postboks 284
5702 VOSS
Voss Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate - SNITT C-C OG D-D
172-5-11-00
0
1 : 50
SNITT D- D
SNITT C-C INNERVEGG
SNITT C-C
A
B
C
D
E
F
G
H
J
K
L
M
N
O
P
Q
VD 10
VD 9
VD2
VD3
VD4
VD20
VD21
VD22
VD23
VD24
SVALGANG
BAD
STOVE
SOV
PARKERING
HALL
SPISEPLASS
BOD/WC
OPPSTUE


E10
ARBEIDSTEGNINGAR
01.10.03.
Anda & Hirth Ans
Skulegata 14
Postboks 284
5702 VOSS
Voss Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate - Fasade mot sør
172-5-12-00
R
1 : 100


VOSS KOMMUNE
GODKJEND
27 JAN. 2003
VEDL. E11
Anda & Hirth Ans.
Voss Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate - Fasade mot øst.
172-5-13-00
1 : 100


E12
ARBEIDSTEGNINGAR
01.10.03.
Anda & Hirth Ans.
Voss Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate - Fasade mot nord
172-5-14-00 R
1 : 100


VOSS KOMMUNE
GODKJENT
27 JAN. 1983
VEDL. ELG
Anda & Hirth Ans.
Voss Bustadutvikling A/S
5700 Voss
Miltzowsgate - Fasade mot vest.
1 : 100
172-5-15-00
BOSPOR


TERRASSE OPPÅ PARKERINGSET/S.JE
SVALGANG
STOVA
TERRASSE
SOV
BAD
ENTRE
KJØKKEN
SPISEPLASS

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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*

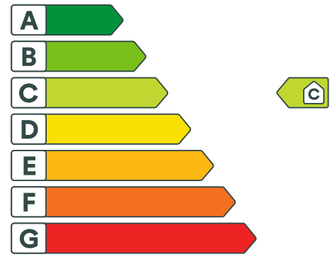
Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter 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.

enova

Energiattest



Adresse **Miltzows gata 6, 5700 VOSS**	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339734**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **18922282**
Gårdsnummer **255**	Bruksnummer **185**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **127,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **128,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 132 kWh**

Miltzows gata 6, 5700 VOSS

Detaljering

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

Miltzows gata 6, 5700 VOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell 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

Notater

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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:
Miltzows gata 6, 5700 VOSS. Gnr. 255, bnr. 185, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260141
Megler: Sirianne Voie Brochmann, mobil: 90073911, e-post: svb@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____		Navn: _____	
Fødselsdato: _____		Fødselsdato: _____	
Adr.: _____		Adr.: _____	
Postnr.: _____	Sted: _____	Postnr.: _____	Sted: _____
Tlf.arb.: _____	Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____	Tlf.privat: _____
E-post: _____	Arb.: _____	E-post: _____	Arb.: _____
Dato: _____	Sign.: _____	Dato: _____	Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



Sirianne Voie Brochmann
Eiendomsmegler MNEF
900 73 911
svb@proaktiv.no

PROAKTIV

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