

PROAKTIV

Tidløs og praktisk 2-roms.
Carport og sportsbod.



Gang- og sykkelavstand til
sentrum. Overbygget balkong.

REGIMENTSVEGEN 133D



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



TVILDEMOEN

Tidløs og praktisk 2-roms på Tvildemoen, med carport, sportsbod og innvendig bod og herlig balkong. Gang- og sykkelavstand til sentrum.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Regimentsvegen 133D, 5705 VOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 89, bnr. 35, andelsnr. 12, org.nummer 984859856 i Rognsfossen Burettslag

Prisantydning: 2.910.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 286.890,-

Totalpris: 3.206.880,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2003

Rom/soverom: 2/1

BRA: 60 m²

BRA-i: 55 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Carport.

Tomt: 2789.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.110,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag fellesgjeld; akonto renter kr. 1342,67, akonto avdrag kr. 2196,02, kabel-tv/ bredbånd kr. 660 og felleskostnader kr. 2.911.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
52	53	60	77
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
82	89	119	130
Vedtekter	Årsmøte 2025	Tegninger	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Navn: Jarle Ure

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

Navn: Eirik Finne

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

Navn: Arild Nakken

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

Navn: Tron Haugan

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

Navn: Kåre Øyeflaten

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

Navn: Anders Fretheim

Navn: Jan Ove Rogde Mjånes

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

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

Navn: Halvard Bjørge

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

Navn: Kristin Merete Ryssevik

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

Navn: Stein Bjarte Een

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

Navn: Andreas Archer Dreyer

”

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

Megler MNEF: **Even Lindseth**



Even Lindseth

Megler MNEF

Mobil: 98 23 96 56

E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Voss

Telefon: 56 52 19 50

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 993 971 804

Velkommen til Regimentsvegen 133 D!

Leiligheten ligger fint til i et etablert og attraktivt boligområde på Tvildemoen, i Rognsfossen Burettslag, med gode utsikts- og solforhold. Området er barnevennlig og skjermet, med gangavstand til barnehager og til sentrum med alle sine butikker, kultur- og servicetilbud, kollektivtransport og Voss Gondol. Flotte turmuligheter i Tvildesåsen som ligger like ved.

Leiligheten har en meget bra plassering i 2. etasje og tilbyr en funksjonell planløsning med lyse, tidløse kvaliteter med parkett på gulv og moderne malte overflater. Romslig entré med garderobeskap, hyggelig stue med vedovn og utgang til balkong. Tidløst og lyst kjøkken fra Norema, soverom med garderobeskap, helfliset bad/vaskerom og overbygget balkong. P-plass i carport og god lagringsplass i innvendig bod og utvendig sportsbod.

Megler MNEF **Even Lindseth**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Voss

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Vi i Proaktiv elsker Voss!



VOSS

Kommune: Voss / **Område:** Voss 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

Delikat og tidløs 2-roms leilighet med carport og sportsbod og attraktiv beliggenhet i andre etasje i Rognsfossen Burettslag, på sentrumsnære Tvildemoen. Gode solforhold kan nytes fra overbygget balkong og det er flott utsikt mot Horndalsnuten, Gråsida og Hanguren. Området er barnevennlig og skjermet, med gangavstand til to barnehager i nærheten. En liten sykkel- eller spaseretur unna ligger Vangen sentrum med alle sine butikker, kaféer og servicetilbud, idretts- og badeanlegg, skoler, Knutepunktet med kollektivtrafikk og Gondol, og til et flott tur- og friluftsområde i Prestegardsmoen. Det er også fine turmuligheter i Tvildesåsen som ligger like ved. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Båbrekko Linje 965	1 min 0.1 km
🚶 Voss stasjon Linje F4, R40	21 min 1.7 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 38 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Voss Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Coop Extra Voss Post i butikk, PostNord	11 min 1 km

VARER/TJENESTER

📦 Vangen	11 min
🏪 Apotek 1 Voss	12 min

SPORT

🏀 Ballbane Nye Lundhaugen barnehage Ballspill	14 min 1.2 km
🏀 Vangen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 min 1.2 km
🏃 Mosjonsgutane Trenings-og aktivitets...	11 min
🏃 SKY Fitness Voss	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Voss Strandavegen	10 min
🚗 AMFI Voss	14 min



Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og 4-mannsboliger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

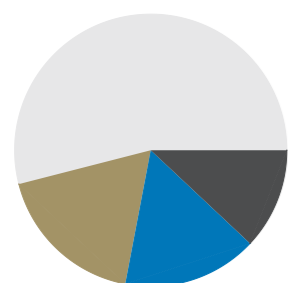
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst

Kort vei fra Voss Sentrum. Kjør Strandavegen og ta til høyre på RV 13, sving deretter til høyre inn på Regimentsvegen og følg veien til en kommer til nr. 133 D i Rognsfossen Burettslag. Se kartfunksjonen i boligannonser eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



54% enebolig
18% rekkehus
16% blokk
12% annet

SKOLER

Vangen skule (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Palmafossen skule (1-7 kl.) 174 elever, 13 klasser	3 min 2.1 km
Voss ungdomsskule (8-10 kl.) 559 elever, 43 klasser	16 min 1.4 km
Voss gymnas 370 elever	15 min 1.3 km
Voss videregående skule	3 min

BARNEHAGER

Voss barnehage (1-6 år) 101 barn	1 min 0.1 km
Tvildemoen barnehage (1-5 år) 98 barn	5 min 0.4 km
Klausabakken barnehage (1-5 år) 128 barn	14 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL REGIMENTSVEGEN 133D

Parkering

Carport.

Tomtestørrelse

2 789 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med asfalterte gangstier og kjøreveier, samt grøntarealer og beplantning. Arealet tilhører borettslaget, og ikke den enkelte andelseier.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført med ringmur i betong. Det legges til grunn at fundamenteringen er utført på drenerende masser, i samsvar med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er observert singel langs deler av grunnmuren, noe som er positivt med tanke på avledning av overflatevann bort fra konstruksjonen. Gulvkonstruksjonen er utført som betongplate på mark, trolig etablert med underliggende isolasjon og kapillærbrytende/drenerende masser. Ytterveggene er oppført i lett bindingsverk. Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med gipsplater på kald side av vegglivet. Fasaden er utført med en kombinasjon av liggende og stående trekledning fra byggeåret. Etasjeskillet er oppført som tradisjonelt bjelkelag. Takkonstruksjonen er utført som saltak og er tekket med betongtakstein. Takvann ledes bort via takrenner og nedløp av aluminium, med videre avledning bort fra konstruksjonen. Vinduer og dører har 2-lags isolerglass. Det er montert beslag i over- og underkant av

vinduskarmene for å sikre tilfredsstillende vannavledning og redusere risiko for fuktinntrenging i overgangene mellom vinduer og veggliv. Balkongen er oppført med tradisjonelt bjelkelag i impregnerte materialer. Bjelkelaget er forankret til vegg og hviler på drager som er understøttet av søyler i front.

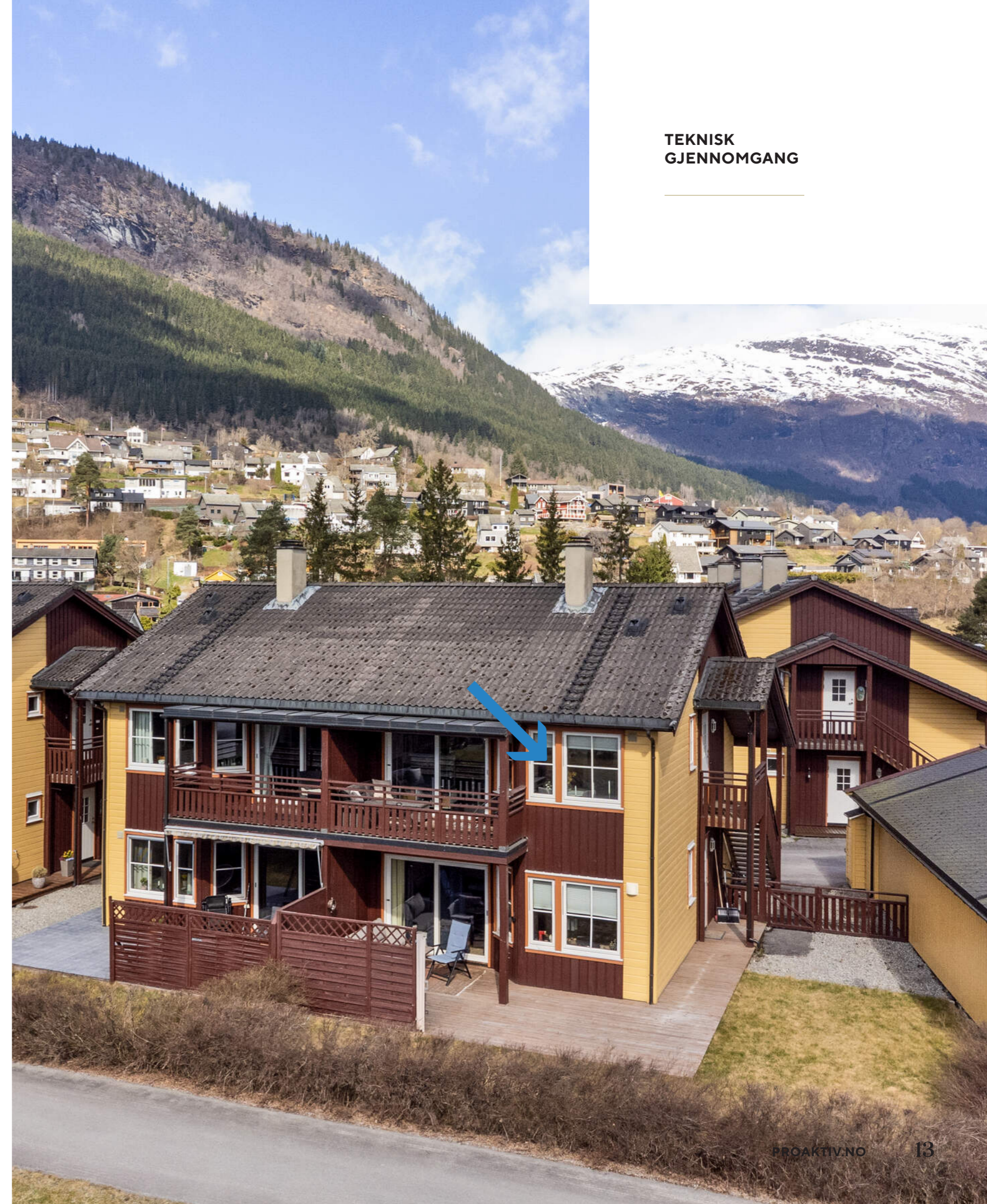
Tilstandsgrad 2 (TG2):

Bad – Overflate vegger og himling: Årsak: Sprekkdannelse og misfarging i fuger skyldes naturlig slitasje, fuktbelastning og mulige utførelsesmessige forhold. Risiko: Svekkede fuger kan videreutvikle seg over tid og føre til løsere fugemasse. Konsekvens: Forholdet vil i hovedsak påvirke overflatene estetisk, men kan på sikt gi økt risiko for fuktpåvirkning bak flisene dersom utviklingen fortsetter. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre fuger i aktuelle områder for å opprettholde funksjon og redusere risiko for videre utvikling.

Bad – Overflate gulv:

Årsak: Utilstrekkelig falloppbygging. Tett styreskinne for dusjdører er en løsning som hindrer vann utenfor dusjonen i å renne fritt mot sluk. Sprekkdannelse i fuger og knirk i gulv kan skyldes bevegelser i underlaget. Risiko: Manglende fall og hindret vannføring kan føre til at vann blir stående på gulvet eller renner mot tilgrensende bygningsdeler. Konsekvens: Dette kan medføre fuktpåvirkning på gulv og tilgrensende konstruksjoner, med økt risiko for skadeutvikling over tid. Anbefalt tiltak: Utbedring av fallforhold vil kreve omfattende inngrep. Det anbefales derfor å bruke våtrommet med varsomhet. Fallforholdet bør utbedres i forbindelse med fremtidig oppgradering av badet. Det bør etableres dreneringshull i styreskinne for dusjdører for å sikre fri vannføring mot sluk. Fuger bør vedlikeholdes ved behov.

TEKNISK GJENNOMGANG



ROGNSFOSSEN BURETTSLAG



Bad – Membran, tettesjikt og sluk:

Årsak: Alder på tettesjiktet og naturlig nedbrytning over tid.

Manglende mansjett i gjennomføring under servantskap skyldes utførelsesmessige forhold.

Risiko: Svekket tettesjikt og utette gjennomføringer kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen.

Konsekvens: Dette kan medføre skjulte fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjoner, med påfølgende redusert levetid på bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Jevnlig kontroll av våtrommet anbefales.

Tettesjiktet har oppnådd en alder der oppgradering må påregnes. Mangelfull gjennomføring bør utbedres ved tiltak på badet.

Kjøkken:

Årsak: Løs vanntilførsel skyldes mangelfull forankring mot fast underlag.

Risiko: Løs tilførsel kan bli påvirket av trykkslag og bevegelse, noe som øker risikoen for lekkasje i koblinger.

Konsekvens: Eventuell lekkasje kan medføre fuktskader på kjøkkeninnredning og tilgrensende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Vanntilførsel til oppvaskmaskin bør forankres til fast underlag for å redusere risiko for lekkasje.

Andre rom:

Årsak: Mindre lekkasje som følge av mangelfull utførelse av undertak i overgang mot pipeløp.

Risiko: Utett overgang kan føre til inntrenging av vann ved ugunstige værforhold, særlig ved slagregn og vind.

Konsekvens: Dette kan medføre fuktskader i takkonstruksjonen, med redusert levetid på trevirke og risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalt tiltak: Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll. Utbedring av overgang ved pipeløp bør vurderes av fagkyndig.

Tiltak bør utføres i regi av borettslaget, da konstruksjonen er del av felles bygningsmasse.

Vinduer og ytterdører:

Årsak: Aldring og normal slitasje på overflater og pakninger.

Ujevn og klissete silikonføring mellom dørblad og glassfelt i ytterdør, samt skade i karm for terrassedør skyldes trolig bruksslitasje eller tidligere utbedringer.

Risiko: Svekket overflatebehandling kan føre til økt fuktpåvirkning på treverket. Redusert tetthet i pakninger kan gi trekk og varmetap.

Konsekvens: Dette kan medføre redusert levetid på vinduer og dører, samt påvirke inn klima og komfort. Skade i karm kan på

sikt forverres dersom det ikke blir utbedret.

Anbefalt tiltak: Det bør utføres vedlikehold av overflater, inkludert maling og smøring. Pakninger bør vurderes skiftet ved behov. Ujevn silikon og skade i karm bør utbedres.

Balkonger, verandaer og lignende:

Årsak: Manglende fall på tettesjikt skyldes utførelsesmessige forhold. Vedlikeholdsetterslep og sprekkdannelse i treverket skyldes naturlig aldring, slitasje og vedlikeholdsetterslep.

Risiko: Manglende fall kan føre til at vann blir stående på tettesjiktet, med redusert avrenning og økt fuktbelastning. Svekket overflatebehandling gjør treverket mer utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens: Dette kan medføre forkortet levetid på konstruksjonen og økt risiko for råte og skader i underliggende bygningsdeler over tid.

Anbefalt tiltak: Det bør utføres vedlikehold av overflater, inkludert rengjøring og ny overflatebehandling. Utbedring av fallforhold på tettesjikt vil kreve mer omfattende inngrep, og bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering av konstruksjonen.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Årsak: Manglende kursfortegnelse i fordelerskap. Svakt vanntrykk kan skyldes forhold i rørsystemet, begrensninger i tilførsel eller oppbygging av anlegget.

Risiko: Manglende merking kan gjøre det vanskelig å holde oversikt. Svakt vanntrykk kan påvirke funksjonaliteten ved daglig bruk.

Konsekvens: Dette kan medføre redusert brukskomfort og økte utfordringer ved vedlikehold og feilsøking av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det bør etableres kursfortegnelse for fordelerskapet. Årsak til svakt vanntrykk bør undersøkes nærmere av autorisert rørlegger. Det gjøres oppmerksom på at økt vanntrykk kan føre til lekkasjer som ikke var synlige på befaringstidspunktet. Dersom vanntrykket utbedres bør anlegget derfor kontrolleres i sin helhet av autorisert rørlegger.

Varmtvannsbereder:

Årsak: Alder og naturlig slitasje på komponenter.

Risiko: Økt alder øker risikoen for svikt i komponenter og lekkasje. Det kan også påvirke vannkvaliteten.

Konsekvens: Dette kan medføre redusert driftssikkerhet og fare for vannskader ved eventuell lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det bør påregnes utskifting av berederen på kort til mellomlang sikt.

Ventilasjon:

Årsak: Manglende vedlikehold av anlegget og manglende luftespalter mellom rom.

Risiko: Redusert luftgjennomstrømning kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet.

Konsekvens: Dette kan medføre dårlig innneklima og økt energibruk, samt redusert effekt av ventilasjonsanlegget.

Anbefalt tiltak: Det bør utføres inspeksjon, rengjøring og filterskifte av ventilasjonsanlegget. Det bør etableres luftespalter under innerdører eller ventiler i vegger for å sikre

tilfredsstillende luftutveksling mellom rom.

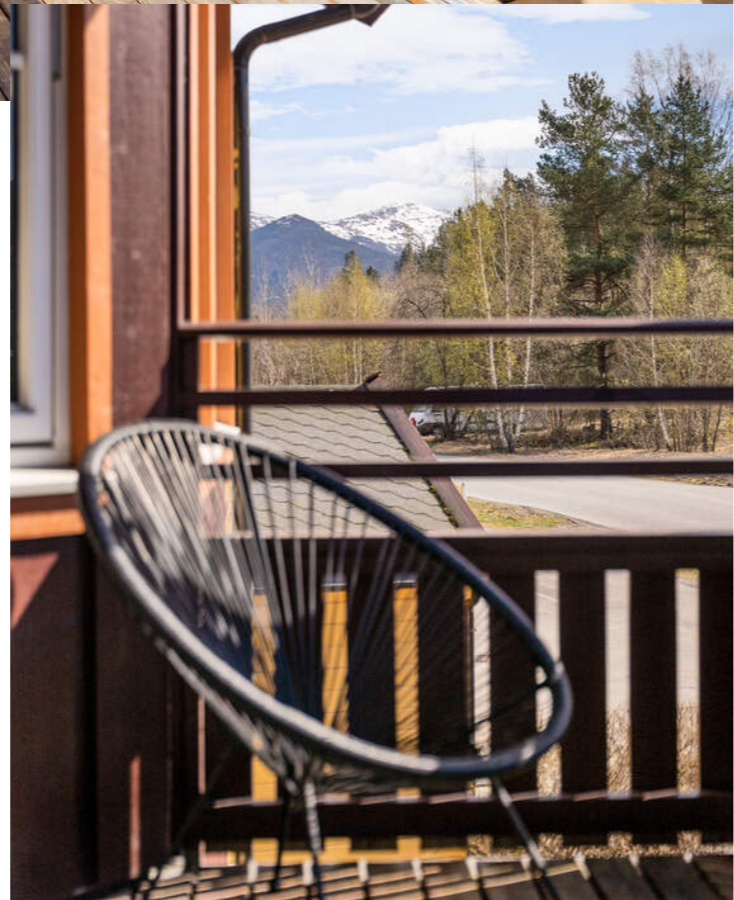
Bygningssakskyndig

Bjørnar Helland (befaringsdato: Torsdag, 16. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2023: Det ble gjennomført heving av rekkverk på terrasse i alle boliger i 2. etasje.





PRAKTISK MED
OVERBYGGET BALKONG

VELKOMMEN INN!

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, gang, soverom, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til overbygget balkong. Både innvendig bod og utvendig sportsbod, med parkeringsplass i carport.

Areal

Bruksareal:

1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 7 kvm

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

Standard

Leilighetens innvendige overflater består i hovedsak av parkettgulv og slettbehandlede vegg- og himlingsflater i gips. Badet har flislagte overflater. Entré, soverom og innvendig bod har vinylbelegg på gulv.

Leiligheten fremstår lys og pen med en god planløsning. Romslig entré med garderobeskap og for øvrig plass til oppheng av garderobe. Fra entréen er det inngang til et helfliset bad som er innredet med dusjhjørne med vegger i glass, termostatstyrte varmekabler i gulv og baderoms møbler med over- og underskap. Servant, speil og overlys.

Via gang har man tilgang til en meget hyggelig stue som er i åpen løsning med kjøkkenet. Stuen har moderne overflater, flott parkettgulv og herlig vedovn med glassdør. Gode vindusflater med persiener. Stor skyvedør i glass fra gulv til tak med utgang til praktisk balkong med takoverbygg.

Lys, tidløs kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter, over- og underskap og laminat benkeplate. Rikelig med plass til å møblere med spisebord. Det er installert stålvaske med to kummer og avrenningsfelt. Automatisk lekkasjestopper under kjøkkenskroget ved vask. Kjøkkenventilator er tilkopledd boligens avtrekkssystem og fører matos og vanddamp ut til det fri.

Delikat bad/vaskerom som er helfliset. Her er dusjhjørne med vegger i glass, termostatstyrte varmekabler i gulv og rør-i-rør-opplegg. Baderoms møbler med under- og overskap og gulvmontert wc. Servant, speil og overlys. Det er mekanisk avtrekk i himling. Tilluft til rom via luftespalte i vindu og underkant av skyvedørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørring av vanddamp.

OVERBYGGET INNGANGSPARTI





ROMSLIG ENTRÉ

Entré med garderobeskap og plass til oppheng og oppbevaring av garderobe.



LYST OG PENT,
MED TIDLØSE KVALITETER





GANG

Leiligheten har en god planløsning, med tilkomst til bad både fra entré og fra soverom. Fra entré kommer man til en gang med tilkomst til stue, spisestue og kjøkken og andre veien inngang til soverommet.



STUE



Leilighetens soverom er av god størrelse med flott garderobeskap og plass til å møblere med dobbeltseng og sidebord. Fra soverommet er det direkte tilgang til badet via skyvedør, og det er tilkomst til innvendig bod som kan brukes som walk-in garderobe.

Parkering i egen carport med lagringsplass i tilhørende sportsbod.

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med vedovn plassert i stue. Det er etablert varmekabler i baderomsgulv, samt panelovner på soverom og i stue.

Info strømforbruk

ca. 7200 kwh pr. år.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.



STUE

Tidløse, delikate kvaliteter med parkett på gulv og malte flater på vegger. Gode møbleringsmuligheter.





STUE

Utgang til overbygget balkong.



VEDOVN MED
GLASSDØR





KJØKKEN

Lys og tidløs kjøkkeninnredning fra Norema, med slette fronter, over- og underskap og laminat benkeplate. Rikelig med plass til å møblere med spisebord.





HYGGELIG SPISEPLASS

Rause vindusflater gir godt med lys og god utsikt.



HVITEVARER PÅ KJØKKEN
MEDFØLGER



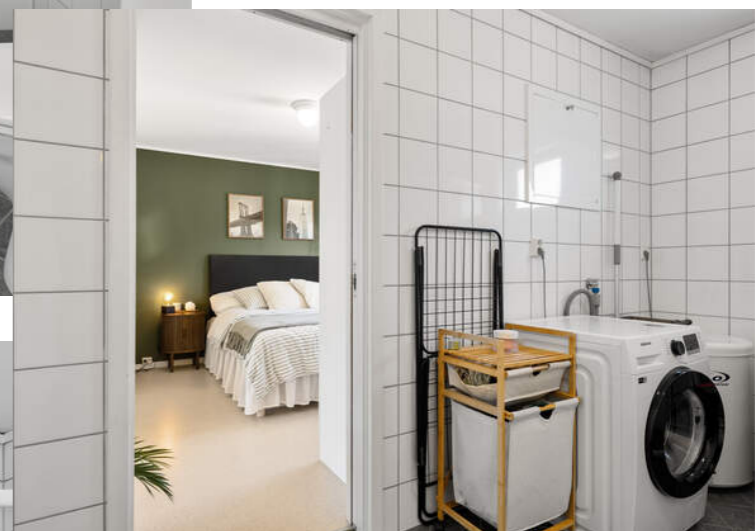


BAD



FLISLAGT BAD

Badet har dusjhjørne med vegger i glass, termostatstyrte varmekabler i gulv. Baderommøbler med over- og underskap og gulvmontert wc. Servant, speil og overlys. Opplegg for vaskemaskin.



SOVEROM

Soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng. Innredet med garderobeskap.





INNVEDIG BOD

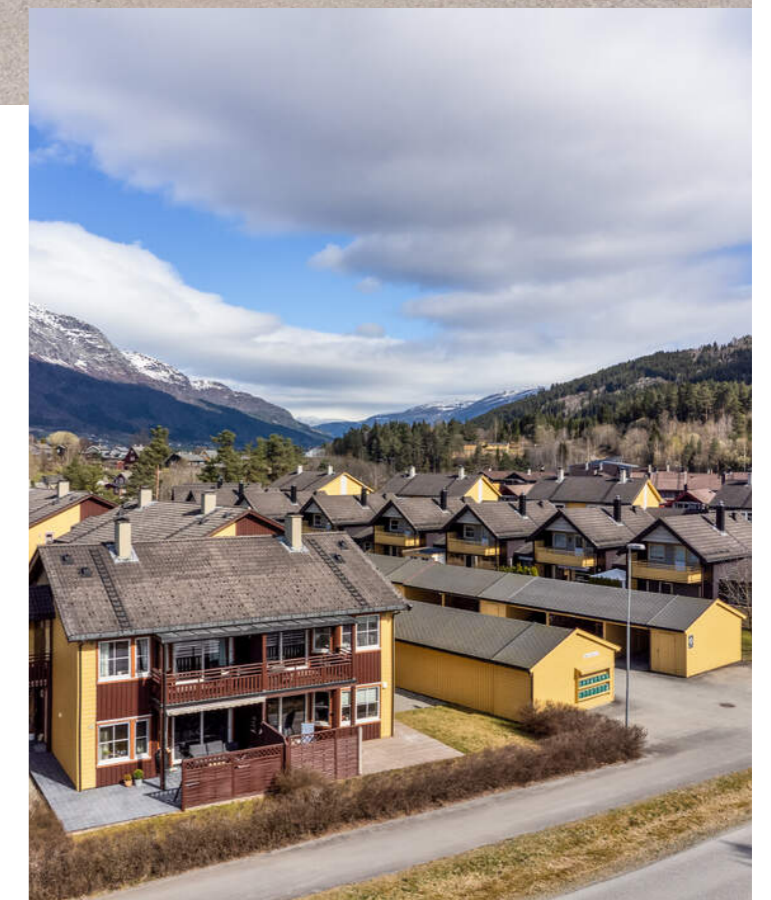
Fra soverommet er det tilkomst til bod som kan brukes som walk-in garderoberom.



CARPORT OG SPORTSBOD

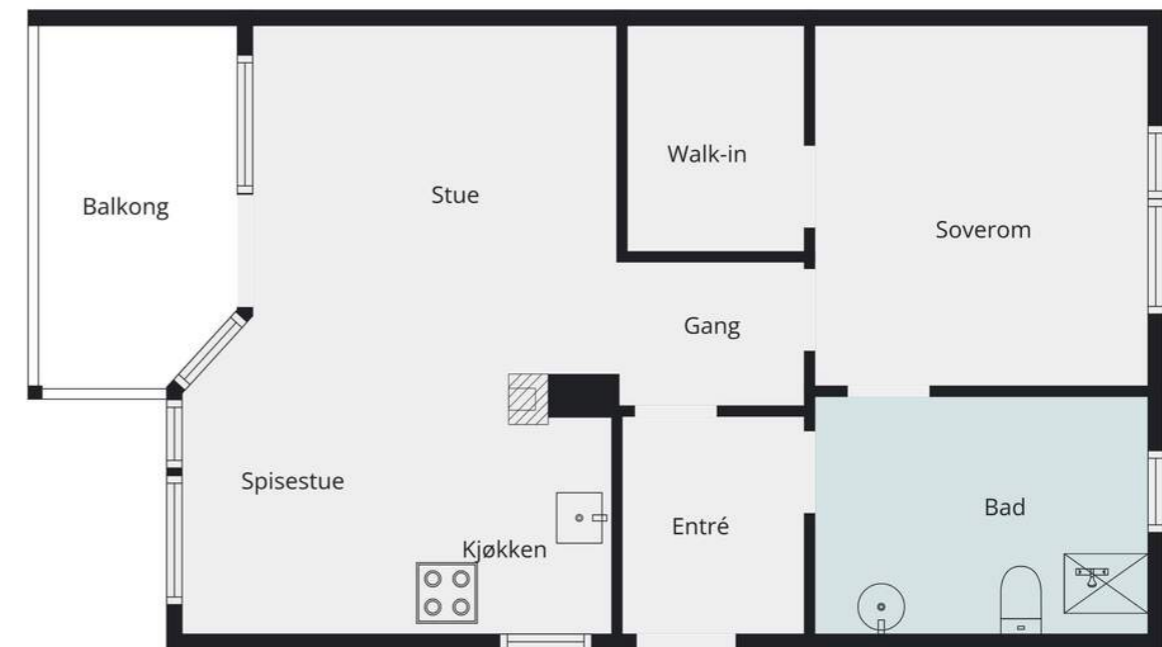


SENTRUMSNÆR OG
BARNEVENNLIG
BELIGGENHET



PLANTEGNING

PLANTEGNING



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Felleskostnader pr. mnd

7.110,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag fellesgjeld; akonto renter kr. 1 342,67, akonto avdrag kr. 2 196,02, kabel-tv/ bredbånd kr. 660 og felleskostnader kr. 2.911.

Andel fellesgjeld

286.890,- per fredag, 27. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og villkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207992097
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 74 673,00
Innfrielsesdato: 30.09.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207992089
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%

Restsaldo 2 024 400,00
Innfrielsesdato: 30.09.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Andel fellesformue

109.501,- per fredag, 27. mars 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 1.104.435.
Driftsutgifter til sammen kr. 729.159.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 375.276.
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 12 162 055.

Forkjøpsrett

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



Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer 89626570

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi primær

695.835,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.783.341,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Strøm.
Innboforsikring.

Kommentar fellesgjeld

Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån). 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.

Rentekostnader fellesgjeld

1.342,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen som omhandler nybygg, 4-mannsbolig datert 08.10.2004. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 8. oktober 2004

Kjerneinformasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4621/89/35:
19.03.2003 - Dokumentnr: 507 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4621 Gnr:89 Bnr:33

10.02.2004 - Dokumentnr: 278 - Målebreve

10.02.2004 - Dokumentnr: 278 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter:
Ingen rettigheter registrert
OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET
2006/158904-1/201 07.12.2006 REGISTRERING AV
BORETTSLAGSANDEL

Regulerings- og arealplaner

Boligbebyggelse - nåværende.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 27. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 910 000,00 (Prisantydning)
293 527,00 (Andel av fellesgjeld)

3 203 527,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

3 204 617,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 213 517,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

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 fratrukker, 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 kjøperen 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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Ina Brekke

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 900,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 13 500,00, Visning pr. stk. kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 57 130.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 375,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 275, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto kr 6 562,50, Tilstandsrapport kr 13 168,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 556.

Totale kostnader kr. 88 686.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av

nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
28.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Regimentsvegen 133D, 5705 VOSS

27 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Regimentsvegen 133D	Regimentsvegen 133D	

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?

Boligen er kjøpt i mai 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fra boligen ble kjøpt til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Brekke, Ina

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra 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
- 4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
 2023
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Det ble gjennomført heving av rekkverk på terrasse i alle boliger i 2. etasje
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Vet ikke
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

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, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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

Side 3

**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 søknadpliktige 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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Husker ikke nøyaktig men dette har blitt gjort 2 ganger etter boligen ble kjøpt i 2021

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 involvert i konflikter av noe slag?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Andre opplysninger**

Side 4



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 65774566

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: **Ina Brekke** Date: **2026-03-27**

Identification
 Ina Brekke


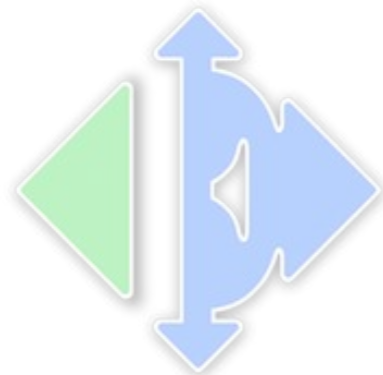
Egenerklæringskjema

Signed by:
Ina Brekke 27/03-2026 BankID OIDC
 12:02:07 High

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Regimentsvegen 133D
5705 Voss

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av: Takstmann **Bjørnar Helland**
Dato: 16/04/2026

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibyg.com

VERDIBYGG
BYGG OG TAKSERING

BMTF

FAGMANN
GARANTI

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

Omstr.no 1/17

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

Omstr.no 2/17

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:89, Bnr: 35
Hjemmelshaver:	Ina Brekke
Seksjonsnummer:	N/A
Festenummer:	N/A
Andelsnummer:	12
Byggeår:	2003
Tomt:	2 789 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ina Brekke
Befaringsdato:	15.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomta er tilnærma flat og opparbeidd med asfalterte gangstiar og køyreveggar, samt grøntareal og beplantning. Området rundt er i hovudsak bestående av bustader, næringsbygg og barnehage. Egedomen har kort avstand til sentrale kvardagsfunksjonar. I følgje kartgrunnlaget er tomtearealet 2 789 m². Arealet tilhøyrer buretslaget, og ikkje den einskilde andelseigar.

Tilgjengeleg kart- og risikoinformasjon syner følgjande forhold:

- Grå sone (Usikre områder) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.
- Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling.
- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan vere fare for kvikkleireskred.
- Det er registrert mogleg førekost av marin leire i grunnen. Slike avsetningar kan finnast under eksisterande lausmassar og kan ha betydning for grunnforhold og stabilitet dersom dei opptrer i samanhengande lag

Det er ikkje framlagt dokumentasjon eller opplyst om særlege forhold knytt til egedomen. Dette gjeld mellom anna grunnundersøkingar, matrikelopplysningar, reguleringsmessige forhold og eventuelle servituttar.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med ringmur i betong. Det vert lagt til grunn at fundamenteringa er utført på drenerande massar, i samsvar med vanleg byggjeskikk på oppføringstidspunktet. Det er observert singel langs delar av grunnmuren, noko som er positivt med tanke på avleiing av overflatevatn bort frå konstruksjonen.

Golvkonstruksjonen er utført som betongplate på mark, truleg etablert med underliggjande isolasjon og kapillærbrytande/drenerande massar.

Ytterveggane er oppførte i lett bindingsverk. Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med gipsplater på kald side av vegglivet. Fasaden er utført med ein kombinasjon av liggjande og ståande trekledning frå byggeåret. Etasjeskiljet er oppført som tradisjonelt bjelkelag. Takkonstruksjonen er utført som saltak og er tekt med betongtakstein. Takvatn vert leia bort via takrenner og nedløp av aluminium, med vidare avleiing bort frå konstruksjonen.

Vindauger og dører har 2-lags isolerglass. Det er montert beslag i over- og underkant av vindaugskarmar for å sikre tilfredsstillande vassavleiing og redusere risiko for fuktinntrenging i overgangane mellom vindauger og veggliv.

Balkong er oppført med tradisjonelt bjelkelag i impregnerte materialar. Bjelkelaget er forankra til vegg og kviler på dragar som er understøtta av søyler i front.

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

FORRUTSETNADER:

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

PREMISS:

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden framstår som i hovudsak normalt vedlikehalden i forhold til alder og bruk. Det er ikkje registrert avvik av alvorleg karakter (TG 3), men fleire bygningsdelar har fått tilstandsgrad TG 2, noko som indikerer behov for tiltak på kort til mellomlang sikt.

Særleg gjeld dette våtrom, der både fallforhold og alder på tettesjikt gir usikkerheit knytt til vidare brukstid. Vidare er det registrert forhold ved ventilasjon, vassinstallasjonar og balkongkonstruksjon som krev oppfølging og vedlikehald. Tekniske installasjonar, som til dømes varmtvassberedar, har nådd eller passert anbefalt brukstid og må påreknast utskifta. Det er elles registrert enkelte avvik knytt til manglande vedlikehald og utføring, men desse vert vurderte som handterbare.

Samla sett vert bustaden vurdert å ha ein normal teknisk tilstand ut frå byggeår, men med behov for løpande vedlikehald og enkelte oppgraderingar for å oppretthalde funksjon og redusere risiko for framtidige skadar.

EIERSKIFTERAPPORT™

**ANNET:
OPPVARMING:**

Bustaden vert oppvarma med vedovn plassert i stove. Det er etablert varmekablar i baderomsgolv, samt panelomnar på soverom og i stove.

Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Skorstein og pipeløp er ikkje vurderte i denne rapporten. Vidare kontroll og tilsyn bør utførast av kvalifisert fagperson, til dømes feiervesen eller sertifisert kontrollør.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

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

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

Eigenerklæringsskjema var ikkje tilgjengeleg ved oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom denne rapporten og seljar sine opplysningar.

Kjøpar vert oppmoda til å setje seg inn i alle dokument i meklar sitt prospekt, inkludert eigenerklæringsskjema frå seljar.

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

Innvendige overflater er i hovudsak utførte med parkettgolv og slettbehandla vegg- og himlingsflater i gips. Bad har flislagde overflater. Entre, soverom og innvendig bod har vinylbelegg på golv.

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

Merknader:

- Normale bruks- og slitasjemerke.
- Sprekker i enkelte overflater.
- Hol etter spikar, skruar og oppheng i veggflater.
- Sår og skadar i kartongoverflata på enkelte gipsplater.
- Riper i golv.
- Ubehandla gipsplater på bod.
- Skrekker og avskallingar i servant på bad. Det er likevell ikkje synlege lekkasjar ved funksjonstest.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderinga er gjennomført for å avdekkje eventuelle avvik og manglar ved eigedomen sine hovudkonstruksjonar. Rapporten er utarbeidd i samband med sal av den aktuelle eigedomen. Rekvirent/heimshavar har hatt høve til å opplyse om forhold som bør undersøkast nærare.

Tilstandsrapporten har ei gyldigheit på 12 månader frå rapportdato. Dersom det oppstår skadar, endringar eller andre forhold av betydning for eigedomen, skal heimshavar/rekvirent opplyse om dette og syte for oppdatering av rapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimshavar opplyser at det ikkje er utført vesentlege endringar utover normalt vedlikehald.

EIERSKIFTERAPPORT™

FELLESKOSTNADER:

Månadlege felleskostnader er opplyst å vere om lag kr 7 109 per tidspunkt for innhenta opplysningar. Felleskostnadene omfattar mellom anna renter og avdrag på felleslån, drift og vedlikehald av felles bygningsdelar og uteområde, kommunale avgifter, bygningsforsikring, samt kostnader knytt til TV og internett.

Det vert gjort merksam på at delar av felleskostnadene er knytt til lån med flytande rente. Endringar i rentenivå kan difor påverke storleiken på dei månadlege felleskostnadene.

For nærare spesifikasjon av kva felleskostnadene omfattar, vert det vist til årsrapport og opplysningar frå forretningsfører.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om målereglene:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilegheit	55	0	0	7
SUM BYGNING	55	0	0	7
SUM BRA	55			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utvendig bod	0	5	0	0
SUM BYGNING	0	5	0	0
SUM BRA	5			

BRA-i:

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

Takhøgde er målt til om lag 2,41 meter.

Romfordeling:

- Stova og kjøkken: 24 m².
 - Entre: 3,6 m².
 - Bad: 7,5 m².
 - Soverom: 11,7 m².
 - Innvendig bod: 3,7 m².
 - Gang (mellom entre, soverom og stova): 2,5 m².

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.
 - Frittstående bod: 5 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

Det er opplyst at utvendig bod tilhører leilegheita. Dokumentasjon er ikkje framlagt, men opplysningane gitt på befaringdagen vert rekna som korrekte frå underteikna si side. Bodarealet er difor teke med i arealberekninga. Det er vidare opplyst om rett til parkering i carport.

Terrasse- og balkongareal:

- 6,7 m² overbygd sør-vendt balkong. Overflate: Terrassebord.
 - 6 m² overbygd inngangsparti mot aust. Arealet tilhører truleg burettslaget, og arealet er difor ikkje teke med i sjølve arealberekninga.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**GOLV/ETASJESKILJE:**

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

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

For å kunne vurdere lyd- og brannskilje er det naudsynt med dokumentasjon som stadfestar at relevante forskrifter og standardar er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å verifisere om bueninga tilfredsstillende gjeldande krav til lyd- og branntekniske eigenskapar.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon for den aktuelle leilegheita. Det vert generelt tilrådd å innhente slik dokumentasjon.

Dokumentasjon bør omfatte:

- Godkjend brannklassifisering for konstruksjonar som skil einingane
 - Lydmålingar eller vurderingar som dokumenterer oppfylting av krav i byggteknisk forskrift og relevante standardar
 - Eventuell anna dokumentasjon som syner at utførte arbeid er i samsvar med gjeldande regelverk

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
 - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
 - Oversky og opphaldsvær på synfaringdagen.

ANDRE MERKNADER:**VEDLIKEHALDSPLIKT:**

I hovudtrekk har andelseigar vedlikehaldspliktt for den enkelte bueninga. Dette omfattar innvendige overflater, tekniske installasjonar, røyr og leidningar, elektrisk anlegg, varmekablar, saniterutstyr og anna fast inventar. Vedlikehaldet inkluderer også reparasjon og utskifting av slike bygningsdeler.

Burettslaget har ansvar for vedlikehald av felles bygningsdeler og installasjonar, herunder mellom anna vindauger, ytterdører, tak, bærnde konstruksjonar og felles røyr- og leidningsnett.

Ansvarsfordelinga følger vedtektene til burettslaget. Kjøpar må setja seg inn i desse før eit eventuelt kjøp, då teksten over er ei forenkla framstilling og ikkje gir ei fullstendig oversikt over pliktene. Det er ikkje opplyst om burettslaget har utarbeidd vedlikehaldsplan som syner framtidig vedlikehaldsbehov og påreknede kostnader.

Utvendige bygningsdeler og komponentar utanfor bueninga er ikkje vurderte i denne rapporten.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring med eigar tilgjengeleg på telefon.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

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

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

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

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

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

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

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

16/04/2026



Bjørnar Helland

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Badet har fliser på golv og vegg. Gipsplater i himling. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i himling. Tilluft til rom via luftespalte i vindauge og underkant av skyvedørblad hindrer undertrykk/vakum i rom. Dette sørger for effektiv uttørring av vassdamp.

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

Tilfeldig utvalde fliser og fuger er kontrollerte for bom, holrom og sprekker. Litt sprekkdanning og misfager i fuger. Dette er spesielt i nedre del av veggar i dusj.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt. Det vert gjort merksam på at ujamnheiter i overflata ikkje kan utelukkast.

Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK 97).

Denne forskrifta opnar for ei løysing der det innanfor ein radius på 80 cm frå sluket skal vere minimum 1:50 fall mot sluk. Dette tilsvare ein høgdeforskjell på 16 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.

TEK 97 stiller ikkje konkrete krav til fall utanfor dusjsona, men det skal likevel vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Dette inneber at flate parti og motfall ikkje vert rekna som akseptable løysingar, då desse kan føre til vassopsamling og redusert dreneringsevne i golvet.

Måleresultat:

- 5 millimeter i ein sirkel på 80 cm rundt sluket.

- Golvet utanfor sluk er flatt

- Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 10 millimeter høgdeforskjell.

Fallforholdet tilfredstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringspunktet. Det er målt 5 millimeter i ein diameter på 80 cm rundt sluket, noko som er under minstekravet på 16 millimeter jf. TEK 97. Vidare er det montert tett styreskinne for dusjdører på golvet, noko som hindrer lekkasjevatn frå andre vassinstallasjonar i å renne fritt mot sluk. Elles er det registrert knirk i golvet, samt mindre sprekkdanning og misfarging i fuger.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Rekvirent opplyser at badets tettesjikt er frå 2003. Tettesjikt: Membran under/bak flis. Membran er forankra til sluk under slukets klemring slik det skal.

Det er ikkje utført holboring frå tilstøytande rom. Dusjhjørna ligg mot yttervegg, og boring utanfrå vil medføre skade på veggkonstruksjonen. Vegg mot soverom har fastmontert skap, og det er montert fordelarskap med skjulte vassleidningar i veggen. Boring i dette området er vurdert å medføre risiko for skade på installasjonar.

Sidan tettesjiktet er ein viktig innebygd del av våtrommet, vert vurderinga gjort ut frå alder. Membran/tettesjikt har usikker gjenværande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk. Det er registrert opning i vegg under servant, i overgang mellom avløp og vegg. Området er definert som våtsone, og det skulle vore nytta godkjent mansjett i gjennomføringa. Membran er synleg ved sluk under klemring, men framstår som aldrande med redusert elastisitet.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

2. Kjøkkenet**TG 2** 2.1 Kjøkkenet

Kjøkkenet har slette fronter. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er installert i laminat benkeplate. Det er montert automatisk lekkasjestoppar under kjøkkenskrog ved vask. Kjøkkenventilator er tilkople bustaden sitt avtrekksystem og fører matos og vassdamp ut til det fri.

Kjøkkenet framstår som normalt vedlikehalde i forhold til alder. Bruks- og slitasjemerker er registrert.

Ingen avvik er registrerte ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalde dører og skuffer.

Ingen avvik er registrerte ved enkel funksjonstest av vask.

Vass- og avløpsinstallasjonen er frå byggeår.

Det er registrert laus vasstilførsel til oppvaskmaskin. Lause vasstilførslar er utsette for trykkslag, noko som kan føre til lekkasje i koplingar.

OPPDATERT REGELVERK:

Det er installert automatisk lekkasjestoppar under kjøkkenskrog ved vask. Løysinga omfattar ikkje oppvaskmaskin, som etter dagens anbefalingar og praksis også bør vere sikra med lekkasjestoppar.

Det er ikkje installert komfyrvakt på kjøkkenet. Sidan det elektriske anlegget skriv seg frå før gjeldande krav, vert dette ikkje vurdert som eit avvik.

Krav om komfyrvakt vart innført i NEK 400:2010, gjeldande for nye elektriske anlegg frå og med 1. juli 2011. Etter DSB og NEK 400:2018 er komfyrvakt påkravd ved nye installasjonar. Det vert på generelt grunnlag tilrådd ettermontering også i eldre kjøkken som eit effektivt tryggleikstiltak mot brann.

Krav til automatisk lekkasjestoppar vart innført i seinare normutgåver og var ikkje gjeldande ved etableringstidspunktet. Det vert likevel tilrådd å etablere lekkasjestoppar som også omfattar oppvaskmaskin, for å redusere risiko for vasskadar.

Installering av både komfyrvakt og fullverdig lekkasjestoppar vert rekna som enkle og kostnadseffektive tiltak med høg nytteverdi.

Merknader: Laus vasstilførsel for oppvaskmaskin.

**3. Andre Rom****TG 2** 3.1 Andre rom**KALDTLOFT:**

Tilkomst via lofts Luke med stige. Området med gangbart areal er vurdert. Loftet framstår som godt ventilert.

Det er registrert fuktstjolder i sperrer og undertak rundt pipegjennomføring. Fuktmåling syner mindre utslag i trevirket. Undertaket er ikkje fagmessig utført i overgang mot pipeløp.

Av erfaring kan fuktpåverknad variere med årstid og værforhold. Slagregn og vind kan framprovosere lekkasjar i utsette område. Det vert difor tilrådd jamnleg kontroll av takkonstruksjon og tilgjengelege bygningsdelar for å avdekkje eventuell vidare utvikling.

Takkonstruksjonen er å rekne som felles bygningsdel og ligg under burettslaget sitt vedlikehaldsansvar. Eventuelle utbetringar bør difor utførast i regi av burettslaget.

Merknader:

©mstr.no

11/17

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger og dører med to lags isolerglass frå byggeår. Beslag er monterte i over- og underkant av vindauger utvendig til fordel for ein meir lekkasjesikker overgang mellom vegg liv og karm.

Terrassedør er av same type som vindaugene. Ytterdøra er slett, med eit felt av to lags isolerglass.

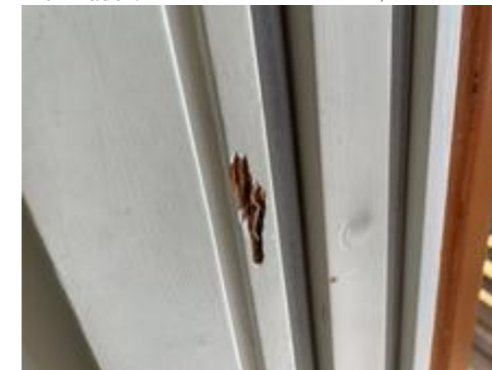
Tilfeldig utvalde vindauger og dører er enkelt funksjonstesta utan større avvik, og framstår som godt vedlikeheldne i forhold til alder. Dørene og fleire vindauger er overbygde, og står difor godt verna mot yttre påkjenningar.

For å oppretthalde funksjonalitet og levetid vert normalt vedlikehald anbefalt, inkludert maling, smøring, og justering. Pakningane i vindauger og dører viser aldringsteikn, og er ikkje like tette og energieffektive som tidlegare. Dette kan på sikt påverke isolasjonsevna og komfortnivået i bustaden.

Punkterte vindaugsruter er ikkje observert. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Det er registrert mindre sprekker og krakelering i overflatebehandlinga. Vidare er det observert klebrig silikon på innsida av ytterdør ved overgang mellom glas og dørblad, samt eit hakk i karm ved terrassedør.

Merknader: Hakk i karm for terrassedør.

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

Balkong er oppbygd med kantbjelke langs vegg liv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt.

Terrassebord fungerer som overflate. Tettesjikt av asfaltapp er registrert under terrassebordene.

Det er registrert generelt vedlikehaldsetterslep. Overflatebehandlinga er nedsliten og stadvis avskalla, og det er observert sprekkdanningar i trevirket.

Tettesjiktet under terrasseborda er etablert utan fall. Sjøkket er ikkje tilgjengeleg for nærare kontroll, og vurderinga er difor basert på alder. Tettesjiktet har usikker gjenværande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk.

Sjølv om balkongen er overbygd og har avgrensa fuktbelastning, vert vurderinga gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet, og i tråd med NS 3600.

Merknader:

©mstr.no

12/17

www.bmtf.no

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vatn vert truleg ført inn til bustaden via PEL-slange (plast) til bod. Stoppekran er enkelt funksjonstesta og fungerte som føreset på befaringsdagen.

Vatn vert vidare fordelt via røyr-i-røyr-system, med fordelarskap plassert på bad. Skapet er utstyrt med drenering som fører eventuelle lekkasjar til baderomsgolv med sluk som lekkasjesikring (syner til punkt 1.1.2 vedrørende avvik knytt til fallforhold). Avløpsinstallasjonar er utførte i plast.

Store delar av installasjonane er skjulte, noko som avgrensar kontrollmoglegheita. Vurderinga er basert på alder, synlege delar og enkle funksjonstestar. Heimelshavar opplyser at det ikkje har vore kjende problem med anlegget i eigartida, og at installasjonane er frå byggeår.

Alle tappepunkt er kontrollerte utan registrerte lekkasjar.

Det manglar kursforteikning for fordelarskapet. Det er registrert svakt vass-trykk ved tapping på fleire tappepunkt.

Merknader:**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

OSO bereder på 116 liter og 2 kW effekt står plassert på bad med sluk som lekkasjesikring (Syner til pnkt. 1.1.2 for avvik knytt til badegolvets fallforhold). Prod. år: Om lag 2002. Straumtilkopling: Stikkontakt i støpsel.

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

Beredaren er tilkøpla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2010 kom det krav om at beredere med effekt over 2 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberederen trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før 2010-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet.

Stikkkontakten er visuelt kontrollert, og det er ikkje teikn til verken brunsvidd eller misfarga plast i kontakten på befaringsdagen.

Beredaren har passert anbefalt brukstid og har ei usikker gjenværande restlevetid jf. SINTEF Byggforsk. Dårleg vasskvalitet og ei usikker gjennverande rest-levetid kan vera ein konsekvens av vidare bruk.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Aggregat for avtrekksventilasjon er plassert på loft, med tilkomst via lofts Luke med stige i gang.

Anlegget trekkjer luft frå kjøkkenventilator og bad. Dette skapar undertrykk i leilegheita, og frisk luft vert tilført via friskluftsventilar i vindauger og veggventil på kjøkken.

Heimelshavar er usikker på når anlegget sist vart inspisert, reingjort og når filter vart skifta.

Anlegget har behov for vedlikehald. Det vert tilrådd inspeksjon og reingjering av anlegget, samt skifte av filter. Med unntak av skyvedør til bad er innerdører monterte utan luftespalte i underkant av dørblad. Dette medfører avgrensa luftutveksling mellom rom. For å sikre tilfredsstillande luftgjennomstrøyming bør det vere luftespalte under dørblad, eller etablerast ventilar i innveggar.

Slik løysinga er i dag, fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka. Dette kan føre til dårlegare inn klima og auka energibruk.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

13/17

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringskjema fra selger.

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

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

Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l.

Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 2003.

Merknad:

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

- Enkelte lause stikkontakter og brytarar. Laus ledning under overskap kjøkken.

- Samsvarserklæring er ikkje framlagt.

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

14/17

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

BRANN:

Bustader skal ha røykvarsling og slokkeutstyr i samsvar med gjeldende krav. Det er krav om minst én røykvarslar per etasje. Varslarar bør plasserast slik at dei kan oppfattast tydeleg frå alle opphaldsrom og soverom. Bustaden skal vidare ha eigna slokkeutstyr, til dømes pulver- eller skumapparat med minimum 6 kg/l kapasitet, eller fastmontert brannslange.

Det er ikkje registrert røykvarslar i leilegheita på befaringdagen. Dette medfører manglande varsling ved brann. Brannslange tilkopla vatn er observert i innvendig bod. Det er ikkje kontrollert om slangen har tilstrekkeleg lengde til å dekke alle rom i leilegheita.

Det er gjennomført visuell kontroll av slokkeutstyret. Dato for service og funksjon er ikkje kontrollert. Kjøpar bør ved overtaking kontrollere at røykvarslarar og slokkeutstyr er i tilfredsstillande stand, inkludert batteri, funksjon og serviceintervall.

REKKVERK:

Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk.

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekk på vegg manglar på vegg ved inngangsparti. Troppa har over 10 cm lysopning mellom trinn.
- Rekkverk har horisontale lysopningar på over 10 cm 60 cm over golv. Slike opningar skal plasserast minimum 75 cm over golv for å redusere klatrefare.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

VURDERINGSGRUNNLAG OG METODE:

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Årsak: Sprekkdanning og misfarging i fuger skuldast naturleg slitasje, fuktbelastning og mogleg utføringsmessige forhold.

Risiko: Svekte fuger kan vidareutvikla seg over tid og føre til lausare fugemasse.

Konsekvens: Forholdet vil i hovudsak påverke overflatene estetisk, men kan på sikt gi auka risiko for fuktpåverknad bak flisene dersom utviklinga held fram.

Anbefalt tiltak: Det vert tilrådd å utbetre fuger i aktuelle område for å oppretthalde funksjon og redusere risiko for vidare utvikling.

1.1.2 Bad Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak: Utilstrekkeleg falloppbygging. Tett styreskinne for dusjdører er ei løysing som hindrar vatn utanfor dusjsona i å renne fritt mot sluk. Sprekkdanning i fuger og knirk i golv kan skuldast bevegelsar i underlaget.

Risiko: Manglande fall og hindra vassføring kan føre til at vatn vert ståande på golvet eller renn mot tilgrensande bygningsdelar.

Konsekvens: Dette kan medføre fuktpåverknad på golv og tilgrensande konstruksjonar, med auka risiko for skadeutvikling over tid.

Anbefalt tiltak: Utbetring av fallforhold vil krevje omfattande inngrep. Det vert difor tilrådd å nytte våtrommet med varsemnd. Fallforholdet bør utbetrast i samband med framtidig oppgradering av badet. Det bør etablerast dreneringshol i styreskinne for dusjdører for å sikre fri vassføring mot sluk. Fuger bør vedlikehaldast ved behov.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Alder på tettesjiktet og naturleg nedbryting over tid. Manglande mansjett i gjennomføring under servantskap skuldast utføringsmessige forhold.

Risiko: Svekt tettesjikt og utette gjennomføringar kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen.

Konsekvens: Dette kan medføre skjulte fuktskadar i vegg- og golvkonstruksjonar, med påfølgjande redusert levetid på bygningsdelar.

Anbefalt tiltak: Jamnleg kontroll av våtrommet vert tilrådd. Tettesjiktet har oppnådd ein alder der oppgradering må påreknast. Mangelfull gjennomføring bør utbetrast ved tiltak på badet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Årsak: Laus vasstilførsel skuldast mangelfull forankring mot fast underlag.

Risiko: Laus tilførsel kan verte påverka av trykkslag og bevegelse, noko som aukar risikoen for lekkasje i koplingar.

Konsekvens: Eventuell lekkasje kan medføre fuktskadar på kjøkkeninnreing og tilgrensande bygningsdelar.

Anbefalt tiltak: Vasstilførsel til oppvaskmaskin bør forankrast til fast underlag for å redusere risiko for lekkasje.

3.1 Andre rom

Årsak: Mindre lekkasje som følger av mangelfull utføring av undertak i overgang mot pipeløp.

Risiko: Utett overgang kan føre til inntrenging av vatn ved ugunstige vêrforhold, særleg ved slagregn og vind.

Konsekvens: Dette kan medføre fuktskadar i takkonstruksjonen, med redusert levetid på trevirke og risiko for vidare skadeutvikling.

Anbefalt tiltak: Forholdet bør følgjast opp med jamnleg kontroll. Utbetring av overgang ved pipeløp bør vurderast av fagkyndig. Tiltak bør utførast i regi av burettslaget, då konstruksjonen er del av felles bygningsmasse.

4.1 Vinduer og ytterdører

Årsak: Aldring og normal slitasje på overflater og pakningar. Ujamm og klissete silikonføring mellom dørblad og glassfelt i ytterdør, samt skade i karm for terrassedør skuldast truleg brukslitasje eller tidlegare utbetringar.

Risiko: Svekt overflatebehandling kan føre til auka fuktpåverknad på trevirket. Redusert tettheit i pakningar kan gi trekk og varmetap.

Konsekvens: Dette kan medføre redusert levetid på vindauge og dører, samt påverke innneklima og komfort. Skade i karm kan på sikt forverrast dersom det ikkje vert utbetra.

Anbefalt tiltak: Det bør utførast vedlikehald av overflater, inkludert maling og smøring. Pakningar bør vurderast skifta ved behov. Ujamm silikon og skade i karm bør utbetrast.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORTRM

Årsak: Manglande fall på tettesjikt skuldast utføringsmessige forhold. Vedlikehaldsetterslep og sprekkdanning i trevirket skuldast naturleg aldring, slitasje og vedlikehaldsetterslep.

Risiko: Manglande fall kan føre til at vatn vert ståande på tettesjiktet, med redusert avrenning og auka fuktbelastning. Svekt overflatebehandling gjer trevirket meir utsett for fuktpåverknad.

Konsekvens: Dette kan medføre forkorta levetid på konstruksjonen og auka risiko for råte og skadar i underliggjande bygningsdelar over tid.

Anbefalt tiltak: Det bør utførast vedlikehald av overflater, inkludert reinsing og ny overflatebehandling. Utbetring av fallforhold på tettesjikt vil krevje meir omfattande inngrep, og bør vurderast i samband med framtidig oppgradering av konstruksjonen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak: Manglande kursforveikning i fordelerskap. Svakt vass-trykk kan skuldast forhold i røyrsystemet, avgrensingar i tilførsel eller oppbygging av anlegget.

Risiko: Manglande merking kan gjere det vanskeleg å halde oversikt. Svakt vass-trykk kan påverke funksjonaliteten ved dagleg bruk.

Konsekvens: Dette kan medføre redusert brukskomfort og auka utfordringar ved vedlikehald og feilsøking av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det bør etablerast kursforveikning for fordelerskapet. Årsak til svakt vass-trykk bør undersøkast nærare av autorisert røyrlagjar. Minner om at økt vassstrykk kan føre til lekkasjar som ikkje var synlege på befaringsdagen. Dersom vassstrykket vert utbetra bør anlegget difor kontrollert i si heilheit av autorisert røyrlagjar.

6.2 Varmtvannsbereider

Årsak: Alder og naturleg slitasje på komponentar.

Risiko: Auka alder aukar risikoen for svikt i komponentar og lekkasje. Det kan òg påverke vasskvaliteten.

Konsekvens: Dette kan medføre redusert driftstryggleik og fare for vassskadar ved eventuell lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det bør påreknast utskifting av beredaren på kort til mellomlang sikt.

6.3 Ventilasjon

Årsak: Manglande vedlikehald av anlegget og manglande luftespalter mellom rom.

Risiko: Redusert luftgjennomstrøyming kan føre til opphoping av fukt og dårleg luftkvalitet.

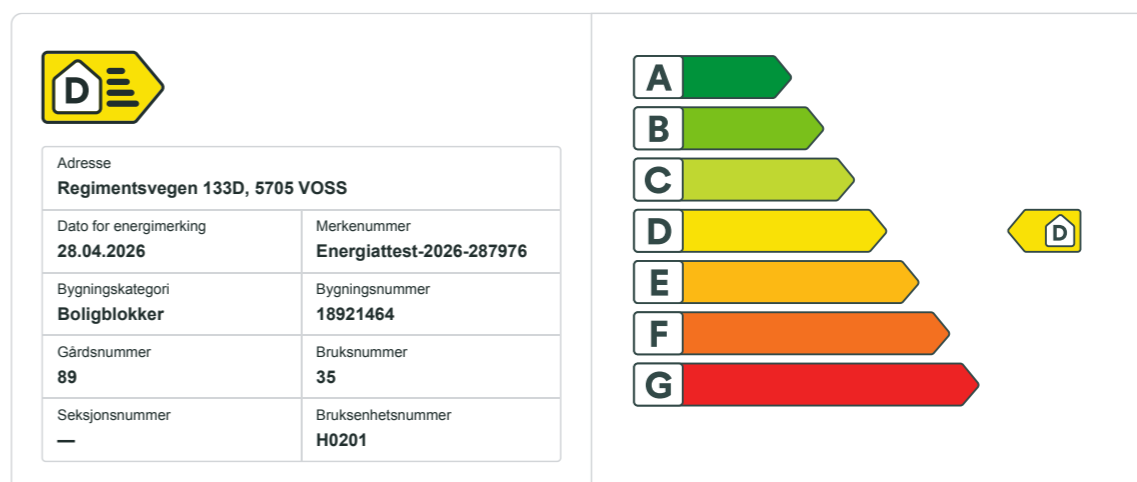
Konsekvens: Dette kan medføre dårleg inn klima og auka energibruk, samt redusert effekt av ventilasjonsanlegget.

Anbefalt tiltak: Det bør utførast inspeksjon, reingjering og filterskifte av ventilasjonsanlegget. Det bør etablerast luftespalter under innerdører eller ventilar i veggjar for å sikre tilfredsstillande luftutveksling mellom rom.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Energiattest



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2003	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 55,0 m²	Oppvarmet bruksareal 55,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
182,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
183,90 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 608 kWh



Regimentsvegen 133D, 5705 VOSS

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



Regimentsvegen 133D, 5705 VOSS

Tiltak
Brukertiltak**Tiltak 1: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 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: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs**Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter

for Rognsfossen borettslag org nr 00984859856.

tilknyttet
OBOS

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. juni 2002, sist endret den 19.05.2021
Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet 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 (enkelpersoner) 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) Andelseiere 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 vedtektenes.

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

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

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

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) Borettslaget krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegleren eller eventuell fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året 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, varmtvannsbereider 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting 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

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens 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 3 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 fram møtte 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

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.

HUSORDENSREGLAR FOR ROGNSSFOSSEN 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, banking og plenklipping 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 tilsvarende sikring.
HUSDYRHOLD	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 13. mai 2004
Interimsstyret i Rognsfossen B/L



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6170
ROGNSSFOSSEN BURETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ROGNSFOSSEN BURETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 18:00, Park Hotel Vossevangen.

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 møte. 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ROGNSFOSSEN 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

Kari Agerlie 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på 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 årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 55 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte**Roller og kandidater**

4 av 19

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingeborg Almeland Tveit
- Laila Slettemark

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ragnhild Jordalen
- Solveig Mundal Alme

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

5 av 19

Styrets årsrapport

Styret har i 2024 gjennomført 5 styremøter etter nytt styre vart valt. Det har vore handsama vanlege styresaker som drift, vedlikehald, økonomi og HMS/IK samt andre forfallande saker.

Plan for oppgradering av fellesområde / leikeplass vart påbegynt i gamalt styre i 23 men det vart ikkje fleirtal for utbetringa som var planteikna.

Eit synkehol ved asfaltkanten mot leikeplassen måtte utbetrast og vart gjort av Voss bygg- og anlegg rett over sommarferien. Den gamle sandkassa vart fjerna mens me hadde maskiner på plass. Dette fekk me dekkja gjennom midlar frå OBOS. Det vart sådd i plen på dugnad i etterkant.

Det har vore takst og synfaring på utbetring av innkøyring til carportane. Her vart det gjennomført anonym spørjerunde med ja eller nei blant bebuarane. Det vart fleirtal for utbetring. Utbetring av srosser er avtalt skal gjerast og det er kjøpt inn brannslokkingsapparat som står i boden.

Midlar til framtidig vedlikehald er plassert i Voss Sparebank. Styret har bunde 1.2 mill av kapitalen fram til 4.6.2025 med fastrente 5,0 % p.a.

Vårdugnad 14. mai. Det vart rydda, kosta opp og fjerna strøsand etter vinteren og avslutta med kaffi og vafler.

Jolegateåpning med lystenning og gløgg er eit populært innslag i byrjinga av desember.

Det har ikkje vore meldt inn skadar som har vorte dekkja av forsikring i 2024.

Det har vore gjennomført 2 bebuarmøte. Etter årsmøte med buffet og jolemøte med joletallerken på Park Hotell den 10.12.

ROGNSSFOSSEN BURETTSLAG ORG.NR. 984 859 856, KUNDENR. 6170

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 852 134	1 612 962
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		279 588	411 513
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-170 058	-171 819
Innsk. øremerk. bankkto		-621	-522
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		108 909	239 172
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 961 044	1 852 134
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 974 557	1 934 841
Kortsiktig gjeld		-13 513	-82 707
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 961 044	1 852 134

ROGNSFOSSEN BURETTSLAG
ORG.NR. 984 859 856, KUNDENR. 6170

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		319 789	306 419	314 388	314 388
Innkrevde felleskostnader	2	761 592	754 872	761 612	761 612
Andre inntekter	3	23 054	6 820	8 000	3 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 104 435	1 068 111	1 084 000	1 079 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 754	-7 050	-7 500	-8 000
Styrehonorar	5	-54 995	-50 000	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-6 026	-5 719	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-47 245	-44 865	-47 500	-50 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-2 063	-3 000	-3 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-6 420	-38 790	-100 000	-201 000
Forsikringer		-44 668	-40 972	-45 000	-54 000
Kommunale avgifter	9	-223 959	-211 549	-222 500	-245 000
Energi/fyring		-11 917	-7 095	-12 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 809	-94 085	-127 000	-132 000
Andre driftskostnader	10	-163 983	-66 056	-88 500	-92 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-729 159	-571 443	-712 700	-865 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		375 276	496 668	371 300	214 000
DRIFTSRESULTAT		375 276	496 668	371 300	214 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	54 044	49 445	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-149 731	-134 600	-134 000	-140 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-95 687	-85 155	-84 000	-90 000
ÅRSRESULTAT		279 588	411 513	287 300	124 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		279 588	0		
Til annen egenkapital		0	411 513		

ROGNSFOSSEN BURETTSLAG
ORG.NR. 984 859 856, KUNDENR. 6170

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 703 031	16 703 031
Tomt		1 684 769	1 684 769
Miljøbankkonto, øremerket		6 414	24 622
SUM ANLEGGSMIDLER		18 394 214	18 412 422
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	1 406	1 591
Driftskonto OBOS-banken		312 866	320 540
Sparekonto OBOS-banken		8 128	7 845
Innestående i andre banker		1 652 156	1 604 865
SUM OMLØPSMIDLER		1 974 557	1 934 841
SUM EIENDELER		20 368 771	20 347 264
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital	15	12 160 455	11 880 866
SUM EGENKAPITAL		12 162 055	11 882 466
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 329 617	2 499 675
Borettsinnskudd	17	5 858 400	5 858 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	5 186	24 015
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 193 203	8 382 090
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 731	2 619
Påløpte renter		782	38 545
Påløpte avdrag		0	41 543
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 513	82 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 368 771	20 347 264
Pantstillelse		18 387 800	18 387 800
Garantiansvar		0	0

Voss, 26.02.2025

Styret i Rognsfossen Burettslag

Kari Agerlie/s

Jan Granlie/s

Ingeborg Almeland Tveit/s

Laila Slettemark/s

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKS KONTO

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 andelseierne 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	634 872
Kabel-TV	126 720
Kapitalkostnader IN lån II	11 304
Kapitalkostnader på IN-lån	307 422
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	754
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	309
Overført til kapitalkostnader	-319 789
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	761 592

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gatelys	815
Miljøfond	22 239
SUM ANDRE INNTEKTER	23 054

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 754
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 754

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 54 995.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 026.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	-2 183

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 301
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 119
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 420

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-78 296
Vann- og avløpsavgift	-80 496
Feieavgift	-11 197
Renovasjonsavgift	-53 970
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-223 959

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-21 075
Snørydding	-115 555
Gressklipping	-17 688
Andre fremmede tjenester	-264
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-397
Gaver	-800
Bank- og kortgebyr	-2 065
Velferdskostnader	-5 640
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 983

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 498
Renter av sparekonto i OBOS-banken	904
Renter bank	47 291
Andre renteinntekter	4 351
SUM FINANSINTEKTER	54 044

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-144 172
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 559
SUM FINANSKOSTNADER	-149 731

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2002	16 703 031
SUM BYGNINGER	16 703 031

Tomten ble kjøpt i 2002

Gnr.89/bnr.35 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	1 406
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 406

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 051 620
Egenkapital fra IN tidligere år	5 953 026
Egen kapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-3 844 191
SUM ANNEN EGENKAPITAL	12 160 455

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-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2004	-12 133 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 938 627
Nedbetalt i år, ordinær avdrag	164 004
Nedbetalt tidligere, IN	5 783 628
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 246 741

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-394 800
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	136 472
Nedbetalt i år, ordinær avdrag	6 054
Nedbetalt tidligere, IN	169 398
Nedbetalt i år, IN	0
	-82 876

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 329 617****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-5 858 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 858 400

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 858 400
Pantelån	2 329 617
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN forpliktelser	2 108 835
TOTALT	10 296 852

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 703 031
-----------	------------

Tomt	1 684 769
TOTALT	18 387 800

NOTE: 18	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning bomiljøtiltak	-5 186
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-5 186

Til generalforsamlingen i Rognsfossen Burettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Rognsfossen Burettslag** som viser et overskudd på kr 279 588. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.



Revisorgruppen
Hordaland 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 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 28.02.2025

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Rognsfossen Burettslag

Møtedato: 07.04.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Park Hotel, Vossevangen

Til stede: 9 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Thomas Tonheim.

Møtet ble åpnet av Kari Agerlie.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Kari Agerlie foreslått.

Vedtak: Godkjent**2. Godkjenning av de stemmeberettigede**

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

Vedtak: Godkjent**3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble Thomas Tonheim foreslått. Som protokollvitne ble

Solveig Mundal Alme foreslått.

Vedtak: Godkjent**4. Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent**5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024****A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent**B Overføring av årets resultat til balansen**

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent**6. Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 55 000.

Vedtak: GodkjentOBOS Eiendoms-
forvaltning ASHammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.noTa vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 1 år, ble Ingeborg A. Tveit foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Laila Slettemark foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som varamedlem for 1 år, ble Ragnhild Jordalen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Solveig Mundal Alme foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som representant(er) i valgkomiteén for 1 år, Gunvor Almeland og Guro Helen Samland ble foreslått

Vedtak: Godkjent

8. Valg av delegater til Obos `generalforsamling

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Laila Slettemark

Varadelegert Hildegunn Gjerde

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18:30. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Kari Agerlie /s

Fører av protokollen

Navn: Thomas Tonheim /s

Protokollvitne 1

Navn: Solveig Mundal Alme /s

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Rognsfossen Burettslag

Møtedato: 07.04.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Park Hotel, Vossevangen

Til stede: 9 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Thomas Tonheim.

Møtet ble åpnet av Kari Agerlie.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Kari Agerlie foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Thomas Tonheim foreslått. Som protokollvitne ble

Solveig Mundal Alme foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 55 000.

Vedtak: Godkjent

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 1 år, ble Ingeborg A. Tveit foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Laila Slettemark foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som varamedlem for 1 år, ble Ragnhild Jordalen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Solveig Mundal Alme foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som representant(er) i valgkomiteén for 1 år, Gunvor Almeland og Guro Helen Samland ble foreslått

Vedtak: Godkjent

8. Valg av delegater til Obos `generalforsamling

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Laila Slettemark

Varadelegert Hildegunn Gjerde

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18:30. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Kari Agerlie /s

Fører av protokollen

Navn: Thomas Tonheim /s

Protokollvitne 1

Navn: Solveig Mundal Alme /s



VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling for service

Arkitektbruket
Postboks 90

5701 VOSS

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
03/00364-012	SER	GOP	BYGG 89/35		08.10.2004

4 MANNSBUSTADER - NYBYGG PÅ GNR. 89 BNR. 35 - TVILDEMOEN - FERGIGATTEST

Saksnr D FPL 0077/03

Løyve er gjeve 28.03.03.

Gjeld:

Gnr/Bnr:

Byggestad:

Tiltakshaver:

ANSVSØKER:

ANSVPRO:

ANSVKPR:

ANSVPRO:

ANSVKPR:

ANSVPRO:

ANSVKPR:

ANSVSAM:

ANSVUTF:

ANSVKUT:

ANSVUTF:

ANSVKUT:

Nybygg. 4-mannsbustader.

89/35

Tvildemoen

Tvildemoen Boligutvikling A/S

Arkitektbruket

Arkitektbruket

Arkitektbruket

Robak VVS A/S

Robak VVS A/S

Selmer Skanska A/S

Selmer Skanska A/S

Selmer Skanska A/S

Rørleggermeister Henry GjØen A/S

Rørleggermeister Henry GjØen A/S

Selmer Skanska A/S

Selmer Skanska A/S

Ansvarleg kontrollerende for utfØringa har utfØrt sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerende stadfesta for kommunen at kontroll er fØreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

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

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	8200 06 90100	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9625			
	Telefaks: 5651 9651			

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS
Proaktiv Voss v/Inger Haugo Bryn
Vangsgata 16, 5700 VOSS
E-post: ihb@proaktiv.no

Deres ref.: 1140260070 . Vår ref.: 6170-1-12

Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: ROGNSFOSSEN BURETTSLAG
Organisasjonsnr: 984859856
Andelseier: Brekke, Ina
Medeier:
Leilighetsnummer: 12
Adresse: Regimentsvegen 133 D, 5705 VOSS
Andelsnummer: 12
Gnr. 89
Bnr. 35

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89626570.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk 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 overtagemåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207992097
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo: 74 673,00
Innfrielsesdato: 30.09.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207992089
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%
Restsaldo: 2 024 400,00
Innfrielsesdato: 30.09.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 109,69,-

<u>Herav:</u>	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820799208; IN lån 1 - Akonto renter	1 342,67	
Lån nr: 9820799208; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 196,02	
Kabel-tv/ breiband	660,00	
Felleskostnader	2 911,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: 4 641,-
Fradragsberettigede kostnader: 18 231,-
Annen formue: 109 501,-
Gjeld: 293 527,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207992097
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207992089
Restsaldo: 286 890,36
Kapitalkostnader: 3 394,44
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 286 890,36,-, 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 ansvarsfraskrivelse etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Kari Agerlie, e-post: rognsfossen@styrommet.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.

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:

- OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
- 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 betalingsstid. 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 ansvarsfraskrivelse 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 bri § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

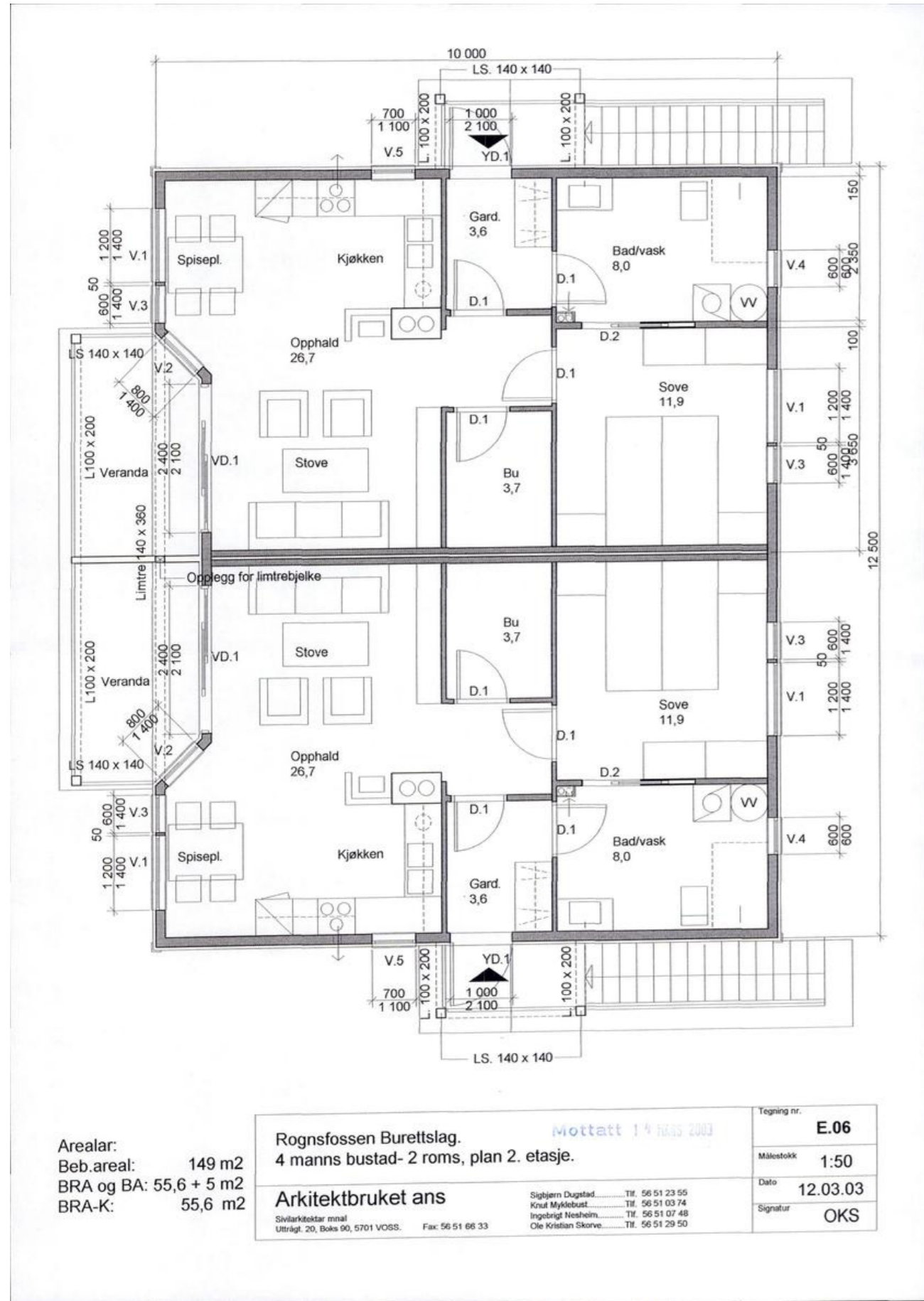
Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift





Arealer:
 Beb. areal: 149 m²
 BRA og BA: 55,6 + 5 m²
 BRA-K: 55,6 m²

Rognsfossen Burettslag.
 4 manss bustad- 2 roms, plan 2. etasje.
 Mottatt 19. Mars 2003
 Arkitektbruket ans
 Sivlarkitektar mml
 Utträgt. 20, Boks 90, 5701 VOSS. Fax: 56 51 66 33
 Sigbjørn Dugstad Tlf. 56 51 23 55
 Knut Myklebust Tlf. 56 51 03 74
 Ingebrigt Neshheim Tlf. 56 51 07 48
 Ole Kristian Skurve Tlf. 56 51 29 50

Tegning nr.	E.06
Målestokk	1:50
Dato	12.03.03
Signatur	OKS



Informasjon offentlig
 Leihingsanlegg
 Leihings legges ih.til krav
 Fra Voss Kommune
 Vannledning ø 160 PVC NT 10
 Sp.v.ledning ø 160 PVC grunnør.
 Sp.v.kummer ø 1000 betong
 Vannled.kummer ø 1600 betong
 Informasjon
 Privat leihingsanlegg
 Innstikk eneboliger:
 110 sp.v. 32 PE v.l.
 Innstikk 4-mannsboliger
 110 sp.v. 40 v.l.
 S.F.Kummer leveres av
 rørlegger.
 5 stk. til sprengning
 Tekn.ansattikk for
 eneboliger og 4-mannsboliger
 60 stk. oppstikk.
 Rør ca 1 m settes
 vertikalt av rørlegger.
 Grunntrenerer graver
 og kuller for oppstikk
 Kummer ved tilkn.punkt
 er levert av annen
 leverandør.
 Støperemblem og samler-
 støkker leveres av rør.
 Detaljer vannledingslum og
 grefter - se egen tegning
 nr. 0108 - 001

ARBEIDSTEGNING	
Prosjekt	Rognsfossen Burettslag
Dato	12.03.03
Målestokk	1:50
Tegning nr.	E.06
Signatur	OKS
TILBEHØR LEIHINGSPLAN 203 0108 - 001	

MÅLEBREV

Voss kommune
 Jnr/år :003/03
 Målebrevnr: 5480

TINGLYST

19 MAR 2003

VOSS TINGRETT
 DAGBOKNR: 507

Målebrev over -
 gnr 89 bnr 35

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, vart det den 07.02.03 halde kart- og delingsforretning over denne eigedommen.

Gnr 89 bnr 35 er utskilt frå gnr 89 bnr 33.

Forretninga er rekvirert av Byggholt AS v/ Lars Hjelmeland.

Styrar ved forretninga var Øivind Teigen.

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevskartet.

Voss, den 7. februar 2003.

Thorbjørn Svane
 Thorbjørn Svane

Øivind Teigen
 Øivind Teigen

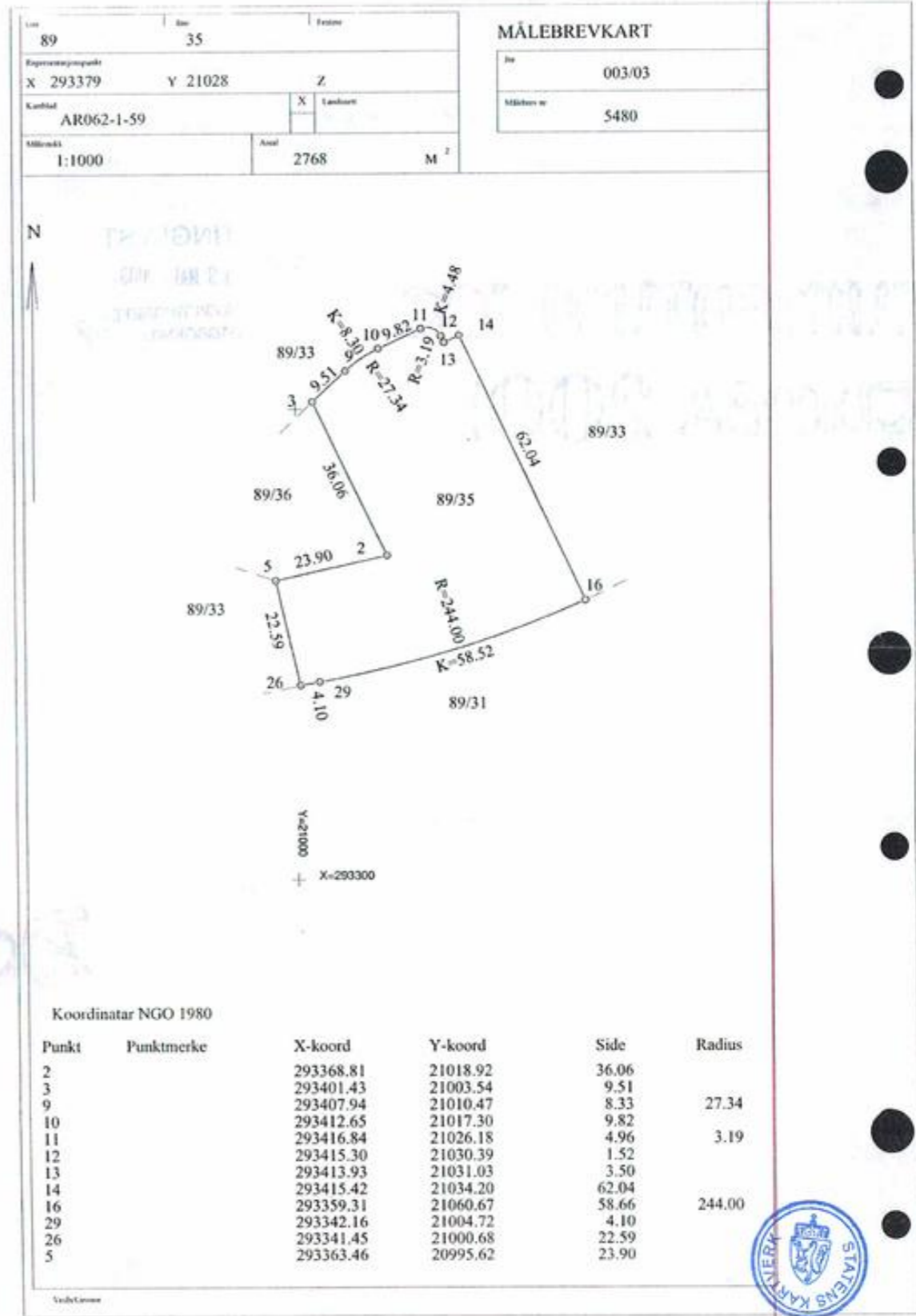
Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel



Doknr: 507 Tinglyst 19.03.2003 Emb. 052
 STATENS KARTVERK FAST EENDOM



TINGLYST
10 FEB. 2004

**MÅLEBREV
MED GRENSEJUSTERING**

VOSS TINGRETT
DAGBOKNR. 278
Voss kommune
Jnr/år : 059/03
Målebrevnr: 5618

Målebrev over -
gnr 89 bnr 35.

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, vart det den 17.12.03 halde kartforretning over grenselinje av denne egedommen.

Ved kartforretninga er det gjort avtale om å justera grensa mellom gnr 89 bnr 35 og gnr 89 bnr 33. Grensejusteringsavtalen er underskriven av Gunnar Jacobsen og Odd Arne Maubach .

Grenselinja mellom punkta 66 og 38 går ut. Ny grense er mellom punkta 66-9-113-8-38. Ein parsell med areal 23 m² er med dette overført frå gnr 89 bnr 33 til gnr 89 bnr 35.

Forretninga er rekvirert av Stor-Bergen Boligbyggelag v/ Tor Inge Døsen.

Styrar ved forretninga var Øivind Teigen.

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevskartet.

Voss, den 17. desember 2003.

Thorbjørn Svane
Thorbjørn Svane

Øivind Teigen
Øivind Teigen

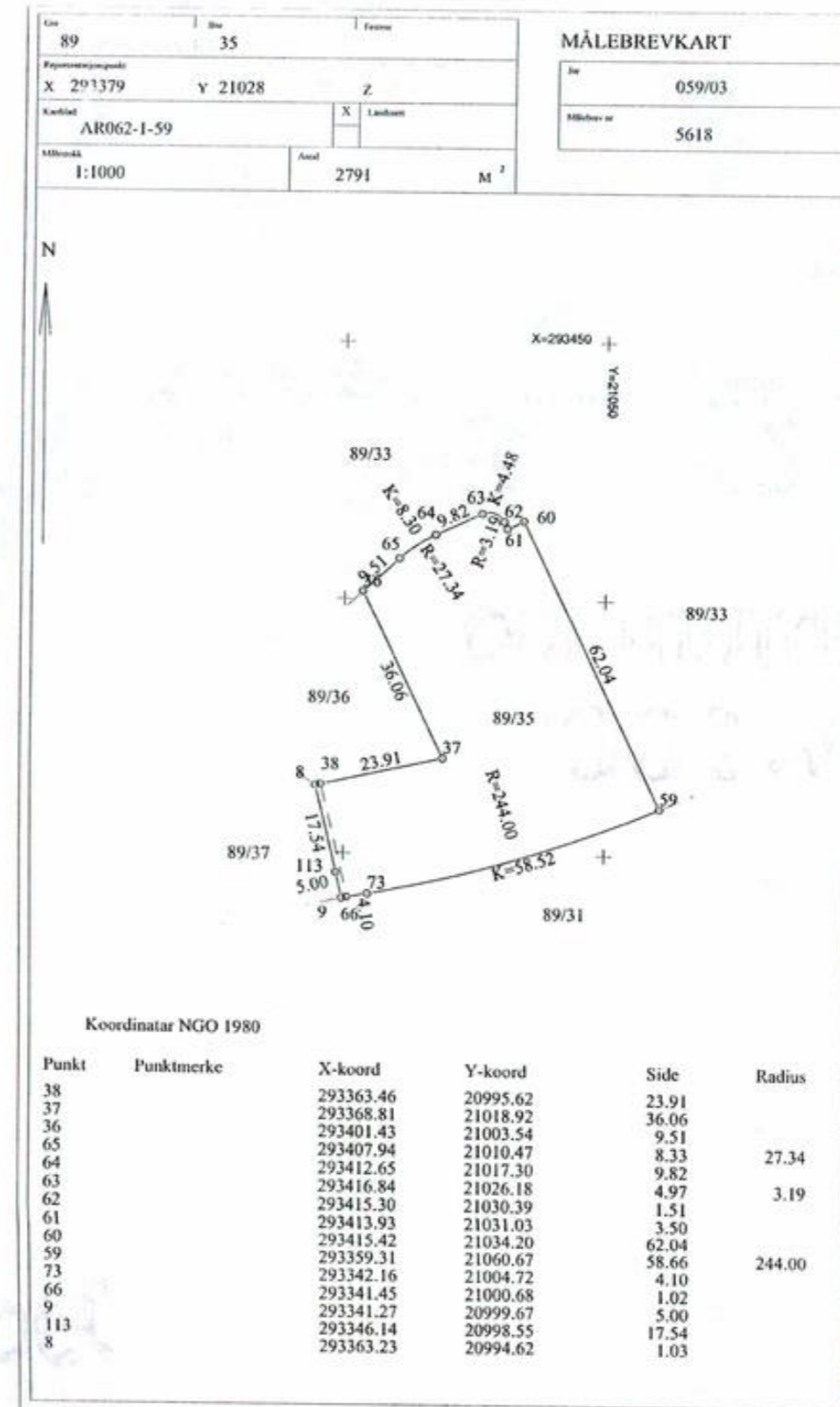
Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglygingsstempel



Doknr: 278 Tinglyst: 10.02.2004 Emb: 052
STATENS KARTVERK FAST EENDOM



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

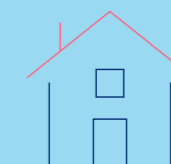
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Regimentsvegen 133D, 5705 VOSS. Gnr. 89, bnr. 35, i Voss kommune, oppdragsnr.: 1140260070
Megler: Even Lindseth, mobil: 98239656, e-post: el@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

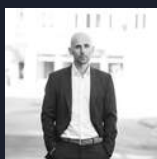
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Even Lindseth

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

PROAKTIV

Proaktiv Voss

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