

Sunnfjord - Førde

Hornnesvegen 21 D, 6809 Førde



Prisantydning

3.300.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen

Omkostninger for kjøper.

Meglers vurdering

Plantegninger.

Nøkkelinformasjon

Viktig informasjon

Dokumenter

Løsøre og tilbehør.

Budskjema

4

6

8

18

20

30

31

100

103



Fakta om boligen

Prisantydning:
3.300.000,- + omk.

Fellesutgifter:
5 530,- pr. mnd.

Andel fellesgjeld:
239 175,-

Andel fellesformue:
94 572,-

Byggeår:
1972
Takoppløft i 2017.

Areal:
BRA-i: 95m².

Soverom:
2

Parkering:
Andelen har eksklusiv bruksrett til egen
garasje med el-port og elbil-lader.
Ellers felles utvendige plasser på
borettslagets tomt.

Eiendomstype:
Rekkehus, andel.

Andel:
Hornnesvegen 21 D
Postnr Poststed:
6809 Førde





Omkostninger for kjøper

3 300 000,- (Prisantydning)
239 175,- (Andel av fellesgjeld)

3 539 175,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
4 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

5 302,- (Omkostninger totalt)

3 544 477,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.



Kort om eiendommen

- 2 soverom
- Garderobrom/kontor
- Endeleilighet
- Modernisert de siste årene
- Vestvendt og solrik terrasse med hage
- Fjordutsikt
- Barnevennlig og rolige boforhold
- Trivelig og moderne loftstue med utsikt
- Garasje med el-port og mye oppbevaringsplass
- Trygg vei til barnehage og skole
- Flere samlingspunk, lekeplasser og fotballbane like ved
- Bredt utvalg av flere flotte turmuligheter
- God dekning offentlig kommunikasjon
- 2,3 km til Førde sentrum

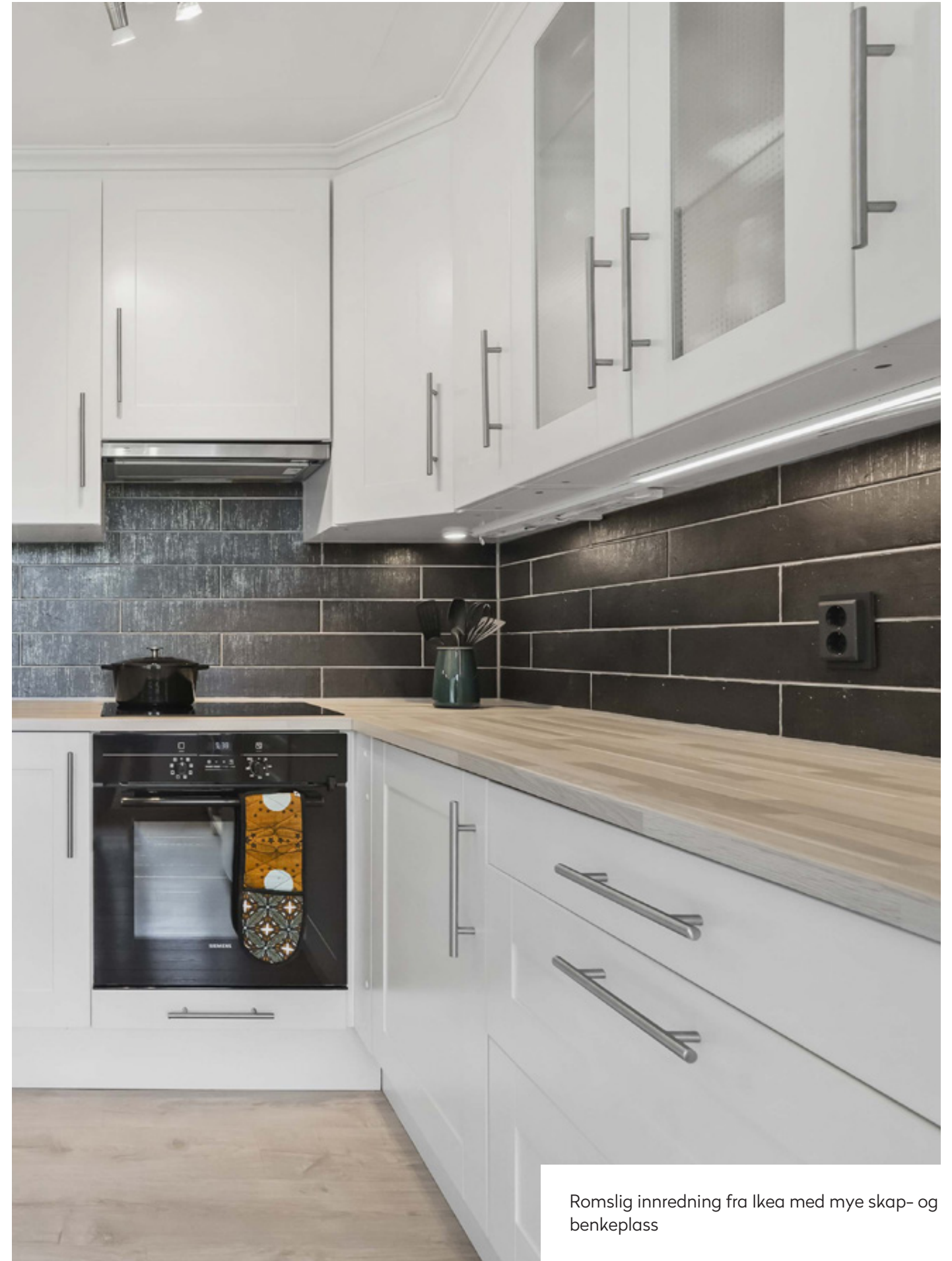




Framfor boligen i fasade mot vest er det markterrasse med gode solforhold



Adkomst til terrasse og hagen i
fasade mot vest



Romslig innredning fra Ikea med mye skap- og
benkeplass



Soverom nr.1 på hovedplan -
boligen er i dag innreda med 2
soverom

Badet ble modernisert i 2008 og
har flislagt gulv og
baderomsplater på veggene



Kontor / garderobe-rom i
tilknytning til soverom nr.2

Soverom nr.2 - dette på loftet



Resten av loftetasjen er innreda med en
romslig stue nr.2 med plass til flere
sittegrupper



Plantegning

Oversikt over 1. etg.



INVISIO

Plantegningen er ikke målt og noe anvik kan forekomme. Møbler/hjelper tar ikke ansvar for evt. feil, innredning og måler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

Oversikt over loftet



INVISIO

Plantegningen er ikke målt og noe anvik kan forekomme. Møbler/hjelper tar ikke ansvar for evt. feil, innredning og måler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse Hornnesvegen 21 D 6809 Førde Matrikkel Gnr. 21 bnr. 301, andelsnr. 26 i Stranda Burettslag Al borettslag med orgnr. 951493120 i Sunnfjord kommune	blant annet gå Hornnesstølen, Eventyrstien og Førdenipa med flere innen kort tid. I nabolaget er det også flere trivelige lekeplasser og samlingspunkt for både voksne og små. Bare ca. 200 meter fra leiligheten finner en kunstgressbane, for de som liker fotball og idrett generelt.	boligen fremstår generelt i god stand, en må likevel påregne ytterligere vedlikehold og oppgraderinger av boligen. Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:	En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging ifølge takstmann:	innredning i tillegg til ny benkeplate og induksjon stekeovn. I bad/vaskerom er det flislagt gulv og våtromslaminat på veggene. I himlingen er det malte trefiberplater.	for tilkobling av hageslange.
Beliggenhet, adkomst Boligen ligger fint til i etabler boligfelt på Hornnes. Boligen vender mot vest og har gode solforhold med sol til kl22 på det meste. Se vedlagt kart eller kontakt megler for nærmere veibeskrivelse.	Området byr på god dekning av offentlig kommunikasjon, med hyppige bussavganger med bybussen til og fra Førde, like ved leiligheten. Ellers er det fint etablert og skjermet gå- og sykkelvei inn til Førde sentrum, på ca. 2,3 km. Ellers er det kort avstand til det meste av servicefasiliteter en trenger i det daglige.	TG1: 4 stk. - Terrengforhold - Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak - Loft (konstruksjonsoppbygging) - Varmesentraler - El-anlegg og samsvarserklæring.	Fundament på planert steinfylling. Ringmur av plasstøpt betong med inspeksjonsluke. Etasjeskille av isolert trebjelkelag. Yttervegger er av 4" isolert bindingsverk med bordkledning av trepanel. Gavlveggen som vender mot sørvest er etterisolert med 10 cm. Ytterveggene på loftet har 8" isolert bindingsverk. Ny takkonstruksjon i 2017 som er oppført som saltak med taktekking av betongtakstein. Det er montert snøfangere. Overbygg over inngangspartiet som ble utvidet i forbindelse med tilbygg av loft. Vinduene har 2-lags glass i trekarm. Glassrutene er skiftet i enkelte vinduer, men karmene er fra byggeåret. På loftet er det 2-lags glass fra 2017. Takvindu i det ene soverommet.	Tekniske installasjoner: I kjøkken/stue er det installert luft til luft varmepumpe. Varmekabler i bad og varmemefolie i store deler av gang m/trapp. Det elektriske anlegget er oppgradert med automatsikringer. Ny strømmåler. Eier har opplyst om at det er utført kontroll på det elektriske anlegget i nyere tid uten kommenterte feil og mangler. Ventilator i kjøkken og baderomsvifte i bad/vaskerom, ventilasjonen er ellers basert på naturlig ventilering. Det er lagt opp ventilasjonskanaler for installering av mekanisk ventilasjon i leiligheten. Led spotter i gang m/trapp og i garderobe, soverom og stue i loftetasjen. Fiber er installert. Det er lagt opp stikkontakt i to av kottene. Sanitæranlegget er oppgradert med vannrør som rør i rør med fordelerskap i bad/vaskerom. Det er opplyst om at overløp fra fordelerskap er koblet direkte til avløpsrør i deleveggen mellom bad/vaskerom og kjøkken. Avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på 120 liter fra år 2019 som er plassert i kjøkkenbenken. Det er lagt opp felles vannutkaster	Bygning generelt, garasje: Grunnmur i plasstøpt konstruksjon. Støpt gulv på mark. Mellom garasjeplassene er det enkle delevegger av netting. Garasjeport i trevirke med malte overflater. Garasjeporten har el-drift. Etasjeskille mellom garasjen og loftet er oppført i trebjelkelag av betongtakstein. Det er montert snøfangere. I boden er det lagt sponplategulv med malte overflater. På veggene er det panel og gipsplater. I himlingen er det gipsplater. Elektrisk anlegg er installert i garasjen og i boden.
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Fjordane Eiendomsmegling ved fellesvisning.	Området passer perfekt for de som ønsker en tilbaketrukket beliggenhet, men samtidig ha tilgjengelighet med enkel tilgang til det urbane folkelivet i byen.	TG2: 10 stk. - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet - Kryp kjeller - Yttervegger - Vinduer og ytterdører - Balkonger, verandaer og lignende - Bad overflate gulv - Kjøkken - Wc og innvendige vann- og avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon	Innvendig: På gulvene er det laminat. På veggene er det tapet og malte overflater på underlag av profilerte trefiberplater og tapet. I himlingene er det malte overflater på underlag av trefiberplater. På loftet er det tilkomst til kott. Innvendig trapp med malte overflater og med beiset trinn. Kjøkkeninnredning fra 2011, men supplert med noe ekstra	For mer utdypende informasjon, se vedlagt takstrapport.	Vesentlige endringer med boligen: 2020: Installering av luft til luft varmepumpe. 2019: Nytt laminatgulv i stue/kjøkken. 2019: Ny varmtvannsbereder på 120 liter. 2018: Sikringsskap oppgradert med ny jording. 2017: Total oppussing av gangen i 1. etasje. Blant annet nye overflater og ny Stryntrapp. Installert ledspotter i taket. Det ble også lagt varmemefolie i store deler av gangen. 2017: Påbygg på loftetasjen. 2017: Nye overflater i boden.
Fra leiligheten er det trygg skolevei for de minste, med nærhet til både skole og barnehage. Enkel tilgang til et bredt utvalg av flotte turmuligheter. Her kan man	Bygninger og byggemåte Endeleilighet i rekke med garasje oppført i 1972, påbygd loft og ny takkonstruksjon i 2017. Det er utført noe vedlikehold og oppgraderinger av boligen etter byggeår og	TG3: 2 stk. - Bad overflate vegger og himling - Bad membran, tettesjikt og sluk	TGIU: 1stk - Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)		

2017: Nye innvendige dører. 2017: Lagt opp ventilasjonskanaler for ettermontering av ventilasjonsanlegg. 2017: Installering av ny strømmåler. 2016: Ettermontering av noen underskap og overskap. Ny benkeplate og komfyr. 2013: Installering av sikringsskap med automatsikringer. 2011: Ny kjøkkeninnredning fra IKEA. 2008: Overflatemodernisering av bad/vaskerom i perioden 2008-2009. 2008: Installering av rør i rør i perioden 2008-2009. 2007: Sett inn nye glass i vinduene. Ny ytterdør og verandadør. Vesentlige endringer med garasjen: 2023: Montering av elbil-lader. 2016: Modernisert. Installering av el-anlegg og strøm samt isolering, plating av vegger og himling av garasjeloft i perioden 2016-2017. Vesentlige endringer i samband med borettslaget: 2019: Leiligheten og garasjen ble malt utvendig. 2019: Nytt gjerde langs plenen/ muren. 2017: Vedlikeholdsprosjekt på tak og loft i rekke 21 A-D. Antall rom	Soverom: 2 Arealer og fordeling per etasje Totalt BRA '0 kvm består av: - BRA-i (internt bruksareal): - BRA-b (innglasset balkong): - BRA-e (eksternt bruksareal): - TBA (terrasse-/balkongareal) Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: Første etasje: - BRA: 58 m² - BRA-i: 58 m² (Bad, gang med trapp, kjøkken/stue, soverom, bod) Loft: - BRA: 37 m² - BRA-i: 37 m² (Loftstue, soverom, garderobe) Garasje/uthus BRA: 34m²: Garasjeplass Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Møblering / utstyr Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven inngår kun integrerte hvitevarer med i handelen. Elbil-lader montert i 2023 følger med. Fibertilkobling.	Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund av 1. februar 2012 legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Innvendig beskrivelse Velkommen til Hornnesvegen 21 D - Dette er en lys og moderne borettslagsleilighet med endebeliggenhet over 2 plan, beliggende i et rolig og familievennlig boområde. Leiligheten har god planløsning, har en gjennomgående god standard og gir et innbydende uttrykk. Leiligheten er velholdt, og har over de siste årene fått flere vesentlige oppgraderinger. Solrik vestvendt terrasse med fjordutsikt og tilgang til stor hage. Egen garasje med mye ekstra oppbevaringsplass på loft. Planløsningen: Man ankommer eiendommen på nordsiden av bygget. Fra eiendommen er det deretter to tilkomstveier til leiligheten, enten via interne veier fra vestsiden eller nordsiden ved parkeringsplassen. På østsiden av leiligheten finner man entréen. Her er det etablert et	praktisk overbygd tak ved inngangspartiet, med plass til søppeldunker, sykler m.m - Her kan man finne frem nøkler en regnfull dag, uten å måtte bli våt. 1. etasje (56 kvm): Gang: Man entrer leiligheten inn i en innbydende og lys gang. Gangen er avlang og oppleves som romslig. Rommet fremgår i nøytrale farger med et stilrent uttrykk. Gangen ble pusset opp i 2017 med nye overflater og belysning med ledspotter i taket. I sammenheng med oppussingen ble det også installert varmemefolie i store deler av gulvet i gangen, noe som tilføyer en mer behagelig opplevelse av rommet. Gangen er ellers innredet med praktisk skohylle og knagger - god plass til å legge til side yttertøy. Fra gangen er det videre tilkomst til resten av 1. etasjen samt trappeoppgang til loftetasjen. Under trappen er det forøvrig også god plass til oppbevaring. Soverom: Går en første dør til venstre fra gangen, kommer man inn til ett av leilighetens to soverom. Rommet er av god størrelse, med plass til både dobbeltseng, tilhørende nattbord og kommode/skap. Rommet har lyse harmoniske farger samt en pent tapetsert	kontrastvegg på ene veggen. Her er det også installert et stort integrert garderobeskap med skyvedører som strekker seg langs hele den ene veggen. På rommet er det også vindusflater ut mot rolige forhold ved inngangspartiet til leiligheten. Stille og rolige forhold, perfekt for en god natts søvn. Bad: Ved siden av soverommet finner man badet. Badet har flislagt gulv og våtromslaminat på vegger i tidløse lyse og mørke farger. Rommet er innredet med servant i underskap, speilskap, dusj med innfellbare glassvegger, hylleløsning, diverse knagger og ett toalett. Her er det også opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel, dette dersom en setter maskinene oppå hverandre. Ventilasjon på badet får en av automatisk baderomsventilator som er plassert over dusjsonen. Rommet har også behagelige varmekabler i gulvet. Stue: I enden av gangen kommer man til stuen og kjøkkenet i en delvis åpen løsning. Dette er leilighetens største rom og er malt i lyse farger. Stuen oppleves som innbydende, med store vindusflater ut mot terrassen og hageområdet.	Vinduene tilføyer rommet mye naturlig lys, noe som igjen skaper en behagelig atmosfære og romfølelse. I stuen er det en naturlig inndeling av rommet, med henholdsvis spise- og TV-sone. Rommet fungerer som et naturlig samlingspunkt for hele familien, både fellesmåltider og ellers hyggelige stunder. I stuen er det installert luft til luft varmepumpe. Terrasse: Videre fra stuen er det direkte utgang til leilighetens terrasse via verandadør i glass. Terrassen er romslig, med god plass til en sittegruppe, grill og diverse. Terrassen er vestvendt, har flott fjordutsikt, enkel tilgang til stor hage samt gode solforhold i store deler av året. Her kan en nyte varme sommerdager i godt selskap, med grilling samt lek og moro i hagen. Terrassen oppleves som usjenert, med skillevegger mellom naboene på siden. Kjøkken: Ved siden av stuen finner man kjøkkenet. Kjøkkenet er av typen IKEA og ble modernisert i 2011. I etterkant av moderniseringen, har rommet blitt supplert med noe ekstra innredning i tillegg til ny benkeplate og komfyr. Rommet gir et moderne uttrykk og oppleves som velfungerende og praktisk. Her har man rikelig
--	--	---	--	---	---

med oppbevaringsplass i flere romslige over- og underskap, samt mye benkeplass å jobbe med. Pent kitchenboard med mørke og stilrene fliser – en fin kontrast til den ellers lyse innredningen. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med malte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum i stål, frittstående kjøleskap samt integrert induksjons koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. I tillegg til kjøkkeninnredningen er det blitt etablert en praktisk forlengelse av kjøkkenbenken på andre siden av kjøleskapet – her kan man stå og tilberede middagen med utsikt ut mot hagen og området rundt. Herfra har man kort avstand til både spisesonen og uteområde, perfekt for trivelige middagsselskaper og familiemåltider.

Bod:
Like ved inngangspartiet i gangen finner man en innvendig bod. Rommet har praktisk og plassbesparende skyvedør mot gangen og er malt i lyse farger. Rommet passer utmerket for ekstra lagring eller som en eventuell garderobeløsning, noe som vil kunne gi avlastning for gangen. Her er det også plass til en fryseboks med kort avstand til kjøkkenet om en skulle ønske det.

Loftetasje (33 kvm):
I 2017 gjennomgikk denne boligrekken en vesentlig utvendig oppgradering, hvor blant annet taket ble løftet og byttet til nytt. Dette tilføyde leiligheten mer areal og rom å benytte seg av.

Stue:
Følger en trappen opp fra 1. etasjen, kommer man opp til loftstuen. Loftstuen oppleves som særs lys og trivelig, med et moderne preg fra dagens standard. Rommet er innredet med en liten sofagruppe med tilhørende bord, og fungerer som leilighetens andre TV-stue. Dette rommet passer ypperlig for de som ønsker et ekstra avlastningsrom, hvor en kan senke skuldrene etter en lang og ellers hektisk hverdag, og lade batteriene i fred og ro. På loftstuen er det også store vindusflater med en flott og harmonisk utsikt ut mot vannet i Førdefjorden og nordlyset i vinterhalvåret. Her er det videre tilgang til to praktiske kott, med ekstra oppbevaringsplass.

Soverom:
Like ved stuen finner man enda ett soverom. Rommet er i likhet med loftstuen lys og moderne, og av god størrelse. Her er det plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord. Her er det et stort takvindu med mye lysinnslipp. På soverommet er

det også ett kott som kan benyttes til oppbevaring. Dette er det største av de tre kottene i loftetasjen, og strekker seg langs store deler av den ene siden av leiligheten.

Garderobe:
Videre fra soverommet kommer man inn til enda et bruksrom. Dette rommet fremgår i lyse og pene farger, og har ett stort vindu mot sør. Rommet er p.t. innredet som et kontor, men passer ellers ypperlig som ekstra garderoberom/walk in closet til soverommet.

Oppbevaringsrom:
På loftetasjen er det totalt 3 kott, praktisk med ekstra oppbevaringsplass. I to av disse er det innlagt strøm.

Uteområdet:

Hage:
På fremsiden av leiligheten, like ved terrassen finner man hagen. Hagen er særdeles romslig med flatt terreng og diverse buskvekster. Uteområdet passer ypperlig for samlinger på sommeren og ellers for lek og aktiviteter for de minste. Ellers finner en også felles redskapsbod i borettslaget, med diverse hageredskaper som for eksempel høytrykkspyler med mer som kan lånes av andelseierne. De 4 andelseierne

i denne rekken har kjøpt inn en felles gressklipper.

Garasje med loft:
Ved parkeringsplassen finner man leilighetens garasje fra 2006. Her er det elektrisk port og plass til en bil – en særdeles behagelig gode å ha på kalde vinterdager. På baksiden av garasjen er det inngang til loftetasjen, hvor man finner en avlukka bod. Denne ble modernisert i 2016/17, med blant annet strøm, isolering og overflater generelt. Her er det rikelig med plass til å oppbevare verktøy, utstyr, sykler osv.

Velkommen til en hyggelig visning!

Oppvarming
Luft til luft varmepumpe montert i 2020.
Varmekabler på bad.
Varmefolie i store deler av gangen.
Elektrisk.

Parkering
Andelen har eksklusiv bruksrett til egen garasje med el-port og elbil-lader. Garasjen som følger med boligen er plassert lengst mot øst, på enden av garasjerekken. Ellers er det gode parkeringsmuligheter for flere biler samt gjesteparkering på felles oppstillingsplass like ved garasjerekken. Garasjen har også romslig bod i

loftetasjen.

Areal og eierform
Areal: 4 984 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Festeavgift: 21996
Tomteareal ifølge takstrapport.

Fellesareal og hage
Fellesarealene for borettslaget er fint opparbeida med asfalterte trafikk- og gangarealer, felles parkeringsområder, grøntarealer med plen og div. beplantning.

Eier
Nadia Yanina Romero Nardelli
Mads Masdal

Vei, vann og avløp
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via borettslagets private stikkledninger. Offentlig vei til tomtegrensen.

Vei, vann og avløp ifølge takstrapport.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål og reguleres av reguleringsplan "Bergum – Hornnes, Nord", med plan-ID 19750025 datert 14.01.1975.

Diverse opplysninger
Borettslag: Stranda Burettslag AI, Orgnr.: 951493120
Andelsnr.: 26
Andel fellesgjeld: 239175, Andel

fellesformue: 94572,
Total gjeld: 2123846,
Oppdatert pr: 27.05.2024
Forkjøpsrett: Ja
Styreleder: Vegard Benjaminsen

Borettslaget har i alt 26 andeler. Borettslaget er tilknyttet BOB BBL.

Lånevilkår for Stranda Burettslag AL:

Sparebanken Sogn og Fjordane
Lånenr.: 37061041355
Rentesats per 27.05.2024: 6,55% pa.
Andel av saldo: 18 414,-
Siste termin: 30.12.2032

Sparebanken Sogn og Fjordane
Lånenr.: 37061929828
Rentesats per 27.05.2024: 6,55% pa.
Andel av saldo: 18 478,-
Siste termin: 31.12.2042

Sparebanken Sogn og Fjordane
Lånenr.: 37061929836
Rentesats per 27.05.2024: 6,55% pa.
Andel av saldo: 202 283,-
Siste termin: 31.12.2042

Borettslaget er medlem av Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS med en sikringsordning som gir sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

Det er ikke IN-ordning

(individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget.	overnevnte punkter kontakt megler, styreleder eller forretningsfører.	bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Kontakt eventuelt megler for å få dokumentene oversendt. Det må påregne trappevask, dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).	se borettslagets vedtekter punkt 2–3 (1).	Utført av : Geir–Jonny Folkestad Takstdato : 13.06.2024 Markedsverdi : 3 300 000,– Teknisk verdi : 3 300 000,–	forretningsfører BOB (Kr.6 385) Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret – SELGER (Kr.6 385) Panterett med urådighet – Statens Kartverk (Kr.500) Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 539 175,–) (Kr.45 000) Tilrettelegging (Kr.8 500) Totalt kr. (Kr.91 470) Selger har salgsgaranti og betaler ikke noe før boligen er solgt.
Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler. Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).	Festet tomt: Forretningsfører opplyser om at eiendommen er tilknyttet festet tomt, hvor Førde kommune er bortfester. Den årlige festeavgiften er inkludert i felleskostnadene. Det kreves ikke samtykke fra bortfester ved overdragelse av andeler i et borettslag. Kopi av festeavtalen kan oversendes etter ønske.	Forkjøpsrett Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Dersom andelen skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter budaksept. For mer utdypende informasjon, se borettslagets vedtekter under punkt 3.	Prisantydning 3 300 000,– / Felleskostnader: 5 530,– pr. mnd	Se vedlagt takstrapport.	Boligselgerforsikring Selger har tegnet boligselgerforsikring. Interessenter må sette seg grundig inn i salgsoppgave, egenerklæringsskjema og øvrige vedlegg før budgivning.
Fellesordninger i borettslaget: Andelseierne i borettslaget har inngått felles avtale med Telenor for TV og internett. Borettslaget har felles redskapsbod med diverse hageredskap som andelseierne kan benytte seg av. Dette er redskaper som for eksempel høytrykkspyler m.m.	Vedtekter, regler, regnskap ol. Utleie: Leiligheten har en bruksenhet. Andelseierne kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. For utdypende informasjon, se borettslagets vedtekter under punkt 4–2 omhandlende bruksoverlating samt borettslagets husordensregler under §5.	Beregnet totalkostnad 3 300 000,– (Prisantydning) 239 175,– (Andel av fellesgjeld) ----- 3 539 175,– (Pris inkl. fellesgjeld)		Energiforbruk og energimerking Selger opplyser at de brukt 9535kWh med strøm i 2023.	Arealangivelser i salgsoppgaven Arealangivelsene er hentet fra boligsalgsrapport. Megler har ikke kontrollmålt arealene.
Vedlikehold: Det jobbes i borettslaget med et større vedlikeholdtsprosjekt. Forslagene som styret / prosjektgruppa arbeidet frem ble i 2023 ble nedstemt, og det skal nå jobbes med å lage til nye forslag til vedlikeholdsplan.	Dyrehold: Det er tillatt med dyrehold i borettslaget. Hundeeiere i borettslaget er pliktige til å holde hundene sine i band utover vanlig båndtvang av omsyn til folk som er redde for hunder. Hundeeierne plikter også å samle opp alt av avfall etter hundene. Se borettslagets husordensregler under §7.	Ansiennitetsregler: 1. Intern forkjøpsrett. 2. Storby ansiennitet. 3. Andel BBL.	Omkostninger 4 100,– (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt)) 202,– (Pantattest kjøper) 500,– (Tingl.gebyr BRL–skjøte – Statens Kartverk) 500,– (Tingl.gebyr pantedokument BRL – Statens Kartverk) ----- 5 302,– (Omkostninger totalt) ----- 3 544 477,– (Totalpris inkl. omkostninger)	Oppvarmingskarakter Oransje – Energikarakter E	Andre opplysninger Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.
Vedlikeholdet gjelder i hovedsak øvrige blokker (ikke rekke 21), men noe arbeid vil det også bli her. Kjøper må påregne at det vil bli en økning i fellesutgiftene mtp. nytt låneopptak for borettslaget.		Styregodkjenning Borettslaget krever styregodkjenning av ny andelseier. Styregodkjenningen blir avklart etter budaksept samt etter at forkjøpsretten er avklart. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget,	NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.	Forsikring If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP0001372188	Det er pliktig medlemskap i BOB BBL for andelseierne i borettslaget.
For utdypende informasjon om	Om du vurderer å legge inn		Takst / tilstandsrapport	Oppgjør Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.	Selger har godkjent alle opplysningene som fremgår i salgsoppgaven.
				Meglere vederlag og utlegg Markedspakke inkl. foto (Kr.18 900) Visninger (3 inkl. deretter kr 900,– pr. stk.) (Kr.900) Oppgjørshonorar (Kr.4 900) Eierskiftegebyr til	Selger opplyser: Selger opplyser om at det er mulighet for tilkomst med bil helt frem til inngangspartiet til leiligheten. Dette er en sær praktisk tilgjengelighet i henhold til inn- og utlasting av varer, møbler eller lignende.
					Tidligere vannlekkasje:

Tidligere eier opplyser om at de tidligere har hatt en vannlekkasje i boligen, hvor koblingene til varmtvannstanken lakk. Eier var hjemme når lekkasjen brøt ut, og oppdaget feilen tidlig. Lekkasjen førte til vann under laminat i halve stuen/kjøkken og litt ned i isolasjonen. Eier kontaktet IF Skadeforsikring gjennom BOB, og de brukte Recover og Skår VVS til å utføre arbeidet. I denne sammenheng ble det da skiftet isolasjon, deler av sponplategulvet og nytt laminat i hele stuen kjøkkenet. Det ble montert ny varmtvannstank og utført kontroll av alle rør og koblinger. Det ble også kontrollert at ikke skaden hadde forplantet seg til andre rom. Det ble da gjort funn av eldre spor etter mus og rotte i isolasjonen i ene bjelkelaget. Det har ikke vært tilfelle av rotter eller mus så lenge selgerne har bodd i boligen.

Ferdigattest:
Det foreligger en ferdigattest på eiendommen datert 27.09.1973 ifølge Sunnfjord kommune.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en

enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

For å legge inn bud ved hjelp av budskjema på papir så lever dette personlig eller send det pr. epost post@fjordmegler.no.

Bud som har kortere akseptfrist enn kl.12.00 dagen etter siste annonserte fellesvisning vil ikke bli formidlet videre til selger.

Megler skal, i den grad det er mulig, informere alle interessenter og budgivere skriftlig om status i budgivingen. Megler plikter å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at bud skal kunne bli behandlet og formidlet videre på en forsvarlig måte, skal bud ikke ha en kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet er gitt. Bud med kortere frist vil ikke bli formidlet videre til selger.

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning

Overtagelse

Overtagelse etter avtale. Avklares i forbindelse med budgivning.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres

kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en

tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en

fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Oppdragsansvarlig

Fjordane Eiendomsmegling AS
Fjellvegen 10
6800 Førde
Foretaksregistrert orgnr: 992225173

Ansvarlig megler:
Christoffer Sæle Merkesvik

Salgsoppgave datert

14.06.2024

Viktig informasjon

NB!

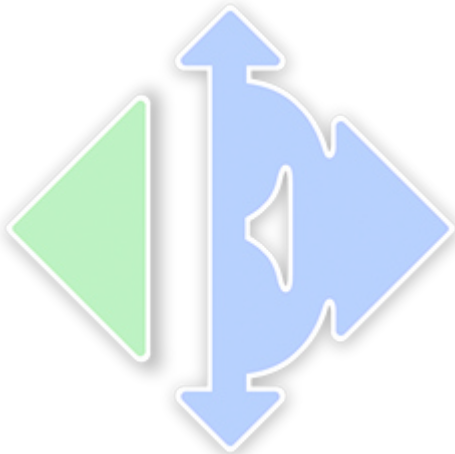
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS: eller per fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. 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 således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvending 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, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor 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 er inntatt i salgsoppgaven.

ENDELEILIGHET I REKKE MED GARASJE
HORNNESEVEGEN 21D
6809 FØRDE



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Geir-Jonny Folkestad
Dato: 13/06/2024

Abrahamhjellen 15
Førde 6814
91106452
geir@sunnfjordtakstservice.no



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.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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 eigedom.

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

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

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning 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

EIENDOMSDATA:		
Matrikkeldata:		Gnr:21, Bnr: 301
Hjemmelshaver:		Mads Langedal Masdal, Nadia Yanina Romero Nardelli
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		26
Tomt:		I følge kommunekart 7 906 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		Offentleg
Vann:		Offentleg
Avløp:		Offentleg
Regulering:		Konsentrert småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		Forsikring gjennom burettslaget: If Skadeforsikring NUF SP0001372188
Ligningsverdi:		Ikkje opplyst
Byggear:		1972

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.05.2024
	Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfelle nytta på forhold og bygningsdelar som ikkje har synlege svekkelsar, men der normal gjenverande levetid er marginal eller har ein usikker restlevetid. Bygningen sin tettheit, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikkje lar seg oppdage/konstatere med mindre huseigar etterspør holtaking i konstruksjonar. Det er ikkje tatt med manglar/skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningen sin verdi, og som er visuelt synlege for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlege godkjenningar inngår ikkje i oppdraget, men kan hentast inn i enkelte tilfelle. På grunn av bustaden sin alder og vedlikehaldsmessige tilstand vil det ved rehabilitering og ombygging kunne avdekkast skjulte feil og manglar som ikkje tilfredsstiller dagens føreskrifter og krav. Takkonstruksjonar og utlufting vil i nokon tilfelle vere vanskeleg å vurdere, då det kun blir gjort stadvis/visuelle kontrolleringar på yttertak. Skjulte feil og skadar kan ein ikkje utelukke. Dersom bygningsdelar er dekkka til med snø på synfaringsdagen er det avgrensa moglegheit for observasjonar som følgje av dette. Lekkasje og avrenning på tak og takrenner m.m. er ikkje mogleg å vurdere når det er opphaldsvêr og tørt på synfaringsdagen. Baderom blir vurdert ut i frå visuelle observasjonar og ved stadvis søk med fuktindikator i tilstøytande rom og holtaking frå tilstøytande rom visst det vert gitt tilatelse frå hjemelshaver. Opplysningar frå seljar blir også ein del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfelle vere vanskeleg å vurdere om det er tette overgangar og bruk av membran på grunn av smuss, tilgroing etc. Det vil alltid frå takstmannen si side tilrå løysningar som tilseier at vannbruk direkte på overflater reduserast. Tomtestørrelse er henta inn frå kommunen sitt register/Statens kartverk. Opplysningar om årgangar på bygningsdelar og anna informasjon om bustaden blir henta inn frå seljar. Føresetnad for rapporten er at desse opplysningane er riktige. I nokon tilfelle kor det ikkje blir gitt opplysningar til takstmann vil dette vere antyding/vurdering frå takstmann og her kan det avvike frå faktiske forhold. Hjemelshaver/rekvirenten skal lese gjennom rapporten og gje tilbakemelding til takstmannen før bruk dersom det fins feil/manglar i rapporten. Rapportens gyldigheit er 12 månader, ved bruk av rapporten etter 12 månader bør takstmannen kontaktast for ny synfaring og oppdatering av rapporten.
Oppdragsgiver:	Mads Langedal Masdal
Tilstede under befaringen:	Mads Langedal Masdal
Fuktmåler benyttet:	Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus og Protimeter MMS2

Forutsetninger:

OM TOMTEN:

Eigendomstype: Andelsleilighet tilknytt burettslag. Andels nr: 26. Type tomt: Festetomt. Areal fellestomt: 7 906m² i følge kommunekart. Fellesutgifter: kr. 5 530,- pr. mnd. Total fellesgjeld pr. 27.05.2024: kr. 2 123 846,- Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023: Kr. 254 402,- Andel formue pr. 31.12.2023: Kr. 94 572,-
Felleskostnader totalt på kr. 5 530,- Pr. mnd. og felleskostnadane inkluderer vedlikehald, kommunale avgifter/Eigedomsskatt, driftskostnader, renter lån, og avdrag lån.
Felleskostnad: kr. 3 810,- pr. mnd. Lånekostnad takløft: kr. 1 071,- pr. mnd. Garasjeleie: kr. 130,- pr. mnd. Driftskostnader: kr. 519,- pr. mnd.
Skråande vestvendt tomt som er opparbeid med plen, blomsterbed, prydbusker og trær. Forstøtningmurar av naturstein og betong. Asfalt på tun/fellesområdet og støyppt trapp til ytterdør, uteområdet framstår som godt opparbeid. Det er fin utsikt frå tomta og gode solforhold, det er turstiar i nærliggande områder.
PARKERING. 1 parkeringsplass til bustaden i felles garasjerekke og gjesteparkering på fellesområde.
RADON. Er det føretatt radonmåling i bustaden? I følge hjemelshaver er det utført radonmåling av bustaden i 2021 der det ikkje er meldt om avvik til hjemelshaver, bygget er ikkje utført med radonsperre mot grunnen. Krav til radonduk ved oppføring av bustader blei innført med Byggteknisk foreskrift i 2017 (TEK17).
Eigedommen ligg i område som i radonkartet er merka "Moderat til låg risiko".
Radon gir økt risiko for å utvikle lungekreft. Risikoen øker jo høyere radonnivået er, i tillegg til lengden på oppholdstiden. Røykere er mest utsatt. Det er først og fremst det å bo og oppholde seg i forhøyde radonnivåer over år, som gir en betydelig risikoøkning. Nye radonkrav i TEK 10 (2010) Forskrifter om tekniske krav til byggverk.
§13-5. Radon. 1) Bygging skal prosjekterer og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m3
2) Følgende skal minst vere oppfylt: a) Bygging beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen. b) Bygging beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egne tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m3.
3) Annet ledd gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at det er unødvendig for å tilfredsstille kravet i første ledd.
UTLEIER SKAL MÅLE. Som eier av boligen har utleier plikt til å sørge for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som mulig, og det skal ikke overstige 200 Bq/m3. Det er den absolutte maksverdien. Dersom nivået overstiger 100 Bq/m3 har utleier plikt til å iverksette tiltak for å få nivået lavere. Som leietaker kan man derfor kreve at utleier måler radonnivået eller legger frem rapporter fra tidligere målinger, slik at man kan være sikker på at boligen ikke har for høye verdier. Hvor ofte man kan kreve måling beror på flere forhold. I de fleste tilfeller bør man måle mellom hvert femte og hvert tiende år. Dersom det tidligere er målt for høye nivåer av radon, og det er gjort tiltak, kan man kreve målinger oftere enn dersom det ikke har vært et problem tidligere.
DOKUMENTASJON AV RADONNIVÅENE. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.
INTERVALL FOR RADONMÅLING. Er det gjort tiltak mot radon i byggingen, bør man måle kvart femte år, oftere dersom radonproblemene har vert alvorlige. I bygginge hvor tidligere målinger viser stabilt lave radonnivåer under tiltaksgrensen på 100 Bq/m3 er det tilstrekkelig å måle cirka hvert tiende år, dersom det ikke har skjedd endringer i grunnforhold, byggingen eller ventilasjon i perioden.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales? Anbefaler å føreta radonmåling av bustaden etter anbefalte intervallar.

OM BYGGEMETODEN:

Fundament og ringmur av betongkonstruksjonar med inspeksjonsluke i ringmuren mot nord. Bjelkelag over ringmur med krypkjeller under bjelkelag. Yttervegger av 4" isolerte trekonstruksjonar med liggande trekledning på fasade, Hjemelshaver opplyser at gavlvegg mot sør er etterisolert med 10cm. Vindauge med 2-lags glass i malte trekarmar. Takkonstruksjon med saltaksform tekka med betongtakstein. Terrasse til 1 etasje med utgang frå stove mot vest, Terrasse er oppført av impregnerte trekonstruksjonar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden ble oppført i 1972 og det er påbygd loft og ny takkonstruksjon i 2017, bustaden, takkonstruksjonen og loft er forventa bygd etter byggeskikk og forskrifter frå byggjeår og påbyggingsår, byggemetode frå byggjeår tilfredsstiller ikkje dagens krav for utførelse og isolasjonsevne. Rehabilitering og bruksendring av bustaden vil kunne medføre nye offentlege påbod og krav. Det er utført noko vedlikehald og oppgraderingar av bustaden etter byggjeår og bustaden framstår generelt i god stand på synfaringsdagen, ein må likevell pårekne ytterlegare vedlikehald og oppgraderingar av bustaden en det som er kommentert lengre nede i rapporten. Det er registrert nokon feil og manglar i våtrom som blei oppgradert i 2008/2009.

Bustader med denne alder har i utgangspunktet gjennomgåande TG2 pga. alder og slitasje på bygningsdeler, unntaksvis kan vere bygningsdeler som er oppgradert, fornya eller har lang restlevetid igjen og framstår i god stand på synfaringsdagen.

EGENERKLÆRING.

Viser også til hjemelshavers egenerklæring om “kjente feil eller mangler ved bustaden”. Egenerklæringar og vedlegg til egenerklæring skal leggst ved Eigarskifterapport ved salg av bustaden.

VERKTØY.

- Følgande instrument/verktøy blei brukt under synfaringa:
- Fuktmåler Protimeter MMS2.
 - Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus.
 - Laser avstandsmålar Hilti PD-E.
 - Strek laser Hilti PMC 36.
 - Meterstokk.

TIL INFORMASJON.

Takstmann som utarbeider denne rapporten skriv teksten på nynorsk, det kan likevel førekome tekstar på bokmål då desse tekstane er henta frå standard plukktekstar som ligg i takstprogrammet.

ANNET:

OPPVARMING BUSTADEN.
Varmefolie på bad og deler av gang på bad/vaskerom, luft til luft varmepumpe i stove/kjøkken..

ENERGIMERKING.

Energimerking foretatt den 09.10.2019 Med energikarakter E orange.

SKJEGGKRE OG ANDRE SKADEDYR.

Hjemelshaver opplyser at det har vert observert rotter i konstruksjonane ved oppgraderingar. Hjemelshaver viser til kommentar frå tidlegare eigar i egenerklæringa der det blir opplyst at: "Det blei oppdaga spor etter rotte i isolasjon under golvet i samband med renovering av 1 etasje 2019. I følge skadedyrfirmaet Anticmex var det gamalt og vart renovert saman med Recover Nordic"

ROMHØGDE.

Loft. Loftstove 2,31m, Soverom 2,38m, Klesbod 2,38m.
1 Etasje. Bad 2,31m, gang m/trapp 2,36m, kjøkken/stove 2,37m, Soverom 2,37m, bod 2,36m.
Romhøgde er målt til flate tak.

PLANHET PÅ GOLV.

Loft: 11-13mm rettningsavvik.
1 Etasje: 13-15mm rettningsavvik.
Romhøgde og retningsdifferanse på etasjeskiljet er målt på tilgjengelege tilfeldige plassar med laser og meter, og det kan derfor være større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

LEVETIDSBETRAKTNINGER.

Det refererer ofte til ein levetidstabell, utarbeidt på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar". Normal forventa levetid er angitt generelt og ca. i eit intervall mellom høg og låg forventa teknisk levetid avhengig av utføring og bruk. Levetidsbetraktningane er generelle og angir gjennomsnittleg normal levetid basert på eit avgrensa grunnlag og må derfor brukast kritisk.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

- Bad/våtrom:
- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.
 - Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
 - Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 15 år.
 - Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.
 - Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 30 år.
 - Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang 10 år.
 - Sluk av plast: 50 år.

Vindauge/dører:

- Vinduer en forventa levetid på 40 år.
- Dører en forventa levetid på 30 år.

Drenering:

- Drenering en forventa levetid på 40 år.

Trekledning:

- Trekledning en forventa levetid på 50 år.
- Bindingsverk av tre en forventa levetid på 60 år.

Takstein/belegg og renner/nedløp:

- Torvtak en forventa levetid for utskifting på 40 år.
- Betongtakstein en forventa levetid på 50 år.
- Sveits papp en forventa levetid på 25 år.
- Asfalttakbelegg en forventa levetid på 25 år.
- Stålplater med belegg en levetid (omlegging) på 40 år.
- Utvendige beslag en forventa levetid på 25 år.
- Teglstein en forventa levetid på 50 år.
- Skifer en forventa levetid på 60 år.
- Asfaltshingel en forventa levetid på 25 år.
- Takrenner og nedløp en forventa levetid på 25 år.
- Takrenner i aluminium en forventa levetid på 30 år.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har sanitærinstallasjonar:

- Pex rør en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Vannrør av kobbar en forventa levetid for utskifting: 40 år.
- Avløpsledning av plast en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Sluk av plast en forventa levetid for utskifting: 50 år
- ☞ PE-rør en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Tappeamaturar en forventa levetid for utskifting: 15 år.
- Vaskar, servantar, klosett en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Varmtvannsberedar en forventa levetid for utskifting: 20 år.

DOKUMENTKONTROLL:

- Ferdigattest datert 27.09.1973
- Byggemeldte teikningar av loft, det er ikkje mottatt byggjemeldte teikningar av 1 etasje.
- Egenerklæringar
- Meglaropplysningar frå BOB.
- Oversikt og fordeling av felleskostnader

Risikorapport frå PropCloud er vedlagt til Eigarskifterapporten.

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

LOFT.
Gulv: Flisar på bad, parkett på soverom, laminat i øvrige rom.
Vegg: Flisar på bad, malte slette veggar og malte strier i stove/kjøkken og på soverom, og malte trefiberplater med panelmønster i øvrige rom.
Tak: Malte trefiberpanel i gang, malte takplater i øvrige rom.

1 ETASJE.
Gulv: Laminat i alle rom.
Vegg: Malte trefiberplater med panelmønster i alle rom.
Tak: Malt trefiberpanel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er ikkje mottatt byggjemeldte teikningar av 1 etasje, og det er derfor ikkje mogleg å kontrollere om alle rom er ihht. byggemelding.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eigarskifterapport er en tilstandsrapport der det er lagt spesielt vekt på å framstille de byggetekniske forhold som er relevante ved eigarskifte.

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eigarskifte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplyst i tidlegare takstrapport.

- 2007 - Installering av luft til luft varmepumpe.
- 2007 - Monterte nye vindaugsruter i enkelte eksisterande vindaugskarmer som er frå byggjeår.
- 2007 - Montert ny ytterdør og verandadør.
- 2008/2009 - Lagt opp nye røyr i røyr vannrøyr.
- 2008/2009 - oppgradert overflater på bad/vaskerom.
- 2011 - Montert nytt kjøkken.
- 2013 - Installert sikringsskap med automatsikringar.
- 2016 - Ettermontering av nokon underskap og overskap, ny benkeplate og induksjonstopp.
- 2017 - Montert ny Strømmålar.
- 2017 - Tidlegare eigar har opplyst om at det er lagt opp ventilasjonskanalar for ettermontering av ventilasjonsanlegg.
- 2017 - Nye overflater og ny trapp i gang.
- 2017 - Lagt varmemefolie i deler av gangen med trapp.
- 2017 - Nye innvendige dører.
- 2017 - Nye overflater i boda.
- 2017 - Ny takkonstruksjon og taktekking.
- 2019 - Ny vv-tank på 120L.
- 2019 - Nytt laminatgolv i stove/kjøkken.

Hjemelshaver opplyser.
2020 - Montert ny luft til luft varmepumpe i stove/kjøkken.
2023 - Installert el-bil ladder i garasje.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 800 000,-	
- Fradrag:	1 060 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 790 000,-	2 790 000,-

Verdi garasje som ny i dag:	280 000,-	
- Fradrag:	50 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	230 000,-	230 000,-

+ Andel formue:	94 572,-	
- Andel fellesgjeld:	254 402,-	
= Teknisk verdi andelsleilighet:	2 860 170,-	2 860 170,-

Tomteverdi:	500 000,-
-------------	-----------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 3 300 000,-
-----------------------------------	---------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):	2 640 000,-
--	-------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Berekning av markedsverdi er gjort utifrå dei forhold som er nemnt i takstrapporten når det gjeld beliggenheit og teknisk tilstand av bustaden. Det er i taksverdien føretatt ein vurdering av erfaringsmessig fråd­rag for elde, slitasje og utidsmessigheit, samt forhold vedrørande vedlikehald etc. som er registrert på synfaring. I fråd­raget inngår også normale avvik frå dagens byggeforskrifter, samt eit erfaringsmessig anslått fråd­rag for evt. skjulte feil og manglar.

Ein gjer oppmerksam på at normal salsverdi er det takstmannen anser som sannsynleg at fleire enn en er villig til å betale for eigendommen. Det vil ikkje nødvendigvis være det same som oppnåelege pris i markedet. Den angitte markedsverdien er å anslå som veiledande ved omsetning av bustaden.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Loft	37				33	4
1 etasje	58			24	55	3
SUM BYGNING	95			24	88	7
SUM BRA	95					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Loft på garasje		14				14
Garasje i fellesrekke		20				20
SUM BYGNING		34				34
SUM BRA	34					

BRA-i:

Loft.
Loftstove (21,2m²), Soverom (8,3m²), garderobe (4,1m²).

1 Etasje.
Bad (4,5m²), gang m/trapp (11,1m²), kjøkken/stove (26,3m²), soverom (11,5m²), bod (3,3m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er opplista under BRA-i og BRA-e rom og er nettoareal for kvart rom. Areal som opptas av vegger er derfor ikkje medregnet i dette arealet men er medtatt i totale mål for SUM BH i arealoppstillinga.

I areal av BRA-e inngår også areal av omsluttande vegger.
Areala er berekna og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av kva som er godkjent av bygningsmyndigheitene.

Sidan det er eigne målereglar for loft med skråtak, må ein vere oppmerksam på at golvareal på loft ikkje må forvekslast med BRA-i.

Kott på loft er ikkje tatt med i areal oppstillinga då kott ikkje har måleverdige areal i hen-hold til målereglar for loft

GARASJE / UTHUS:

Garasje i felles garasjeanlegg på 20m² med bod over garasje på 13m².
Garasje er med plasstøpt grunnmur og støypt plate mot grunn, veggar over grunnmur av 4" isolerte trekonstruksjonar med liggande trekledning på fasade, saltakkonstruksjon med betongtakstein.
Etasjeskilje mellom garasje og bod av isolerte trebjelkelag med asfaltplater under etasjeskilje. Motorisert garasjeport i trevirke som er utvendig malt.
I bod over garasje er golv av malt sponplategolv, veggar med overflate av panel og gips, og gips i tak.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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:

Geir-Jonny Folkestad

Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann med over 25 års erfaring innanfor byggebransjen, og fagskuleingenør innan byggfag.

13/06/2024

Geir-J. Folkestad

Geir-Jonny Folkestad

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fundamentering er ikkje vurdert då den ligger under bakkenivå. På synfaringsdagen blei det ikkje registrert nokon tegn til setningar i bygningen og på bakgrunn av dette blir det vurdert til at grunnforholda er stabile.

Det er registrert noko sprekker i grunnmur på hjørne mot sør, og avskaling på grunnmur ved ventil mot vest.

Det er ikkje registrert fuktsikring og topplist av grunnmur til krypkjeller mot terreng ved visuell synfaring.

Det er ikkje mogleg å vurdere dreneringa med sikkerheit i forhold til funksjonalitet ut frå visuell synfaring. Det kan være fleire forhold under bakkenivå (vassårar i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Vurderinga er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksam på at drenering også er en bygningsdel som har en naturleg aldrings messig slitasje med en normal levetid. Vidare den avgrensing at sjølve dreneringa ligger under bakkenivå og er ikkje tilgjengeleg for inspeksjon. På bakgrunn av dette så framt at dreneringas utførelse er i hen hold til gjeldande rettleiing.

Drenering er ikkje mogleg å kontrollert og den tekniske tilstanden på dreneringa er derfor ukjent.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Drenering:

- Drenering en forventa levetid på 40 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert noko sprekker i grunnmur på hjørne mot sør, avskaling på grunnmur ved ventil mot vest, det er ikkje registrert fuktsikring og topplist av grunnmur til krypkjeller mot terreng, og det er ikkje mogleg å kontrollert dreneringa og den tekniske tilstanden på dreneringa er derfor ukjent.



TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Tilkomst til krypkjeller frå luke i ringmuren mot nord.
Krypkjeller er ikkje tilstrekkeleg kontrollert då det ikkje var mogleg å ta seg inn i krypkjeller på synfaringsdagen, krypkjeller er kun synfart frå luke i ringmur mot nord.
Leilegheita ligg i enden av rekka mot sør og krypkjeller under sjølve leilegheita er derfor ikkje mogleg å kontrollere.

Fundament og grunnmur av plasstøyppt betongkonstruksjonar, isolert bjelkelag over blindkjeller. Det er ikkje fuktsikring mot terreng og det er registrert fuktig kjellarluft i blindkjeller. Det er registrert ventiler enkelte plassar i ringmur. Ved evt. vatn og kondensering i blindkjeller vil trekonstruksjonar over grunnmur vere utsatt for fukt, sopp og råteskader. Det er registrert knirk i golvkonstruksjonen til leilegheita over krypkjeller, noko som er eit typisk tegn på at konstruksjonen er påverka av fuktig klima i blindkjeller.

Det er registrert fleire "edderkoppreir" under vindtette plater i krypkjeller.

Det blir anbefalt å etablere fuktsikring mot terreng. Det blir og anbefalt å montere vifte i grunnmur slik at ein får meir luft sirkulasjon og tørrare klima i blindkjeller.

Merknader: TGiu pga. krypkjeller er ikkje tilstrekkeleg kontrollert då det ikkje var mogleg å ta seg inn i krypkjeller på synfaringsdagen, krypkjeller er kun synfart frå luke i ringmur mot nord, leilegheita ligg i enden av rekka mot sør og krypkjeller under sjølve leilegheita er derfor ikkje mogleg å kontrollere

TG2 pga. det er ikkje fuktsikring mot terreng og det er registrert fuktig kjellarluft i blindkjeller, ved vatn og kondensering i blindkjeller vil trekonstruksjonar over grunnmur vere utsatt for fukt, sopp og råteskader, det er registrert fleire "edderkoppreir" under vindtette plater i krypkjeller, og det er registrert knirk i golvkonstruksjonen til leilegheita over krypkjeller, noko som er eit typisk tegn på at konstruksjonen er påverka av fuktig klima i blindkjeller.



TG 11.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall på vest sida av bustaden er ikkje vurdert i sin heilheit då det er bygd terrasse over deler av uteområdet.

Det er vurdert til å vere tilfredstillande terrengforhold rundt bustaden der det er tilkomst for kontroll.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut frå grunnmuren. Overflatevatn skal hurtigast mogleg vekk for å unngå unødige fuktbelastningar på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk frå husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 22.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje kontrollert då det er ein lukka konstruksjon. For kontroll krevst det destruktive opningar, noko som ikkje blir utført på synfaringsdagen.
Det kan førekomme fukt og råteskader i konstruksjonen bak kledning der det er registrert fukt og råteskader i veggkledning.

Yttervegg er kledd utvendig med liggande og ståande trepanel på fasade, det er registrert nokon sprekker i veggkledning og hjørnebord grunna normal uttørking.
Ståande kledning er monter mot vannbeslag over liggande kledning utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt/råteskader.
Det er ingen skader som tilseier at det ikkje er tilstrekkeleg lufting, men det er umogleg å fastslå om det er tilstrekkeleg lufting bak kledningen utan å gjere til dels store fysiske inngrep noko som ikkje blir utført på synfaring.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Trekledning en forventa levetid på 50 år.
- Bindingsverk av tre en forventa levetid på 60 år.

Merknader: TG2 pga. ståande kledning er monter mot vannbeslag over liggande kledning utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt/råteskader.



3. Vinduer og ytterdører

TG 23.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

VINDAUGER.
Vinduer med 2-lags glass i trekarmar, det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valte vinduer i bustaden.
I følgje tidlegare takst er vindaugsruter skifta i eksisterande karmar i 2007.
Takvindaug på soverom på loft frå 2017, det er tegn til noko slitasje i vindaugskarmar til takvindaug.

Ein gjer oppmerksam på at punkterte vindaugsglas tidvis kan være svært vanskeleg å avdekke.
Det ble ikkje registrert nokon punkterte vindaugsglas på synfaringsdagen.
Det blir opplyst av hjemelshaver at det ikkje er registrert punkterte vinduer i bustaden.

Det er innvendig registrert fuktskade i nokon vindaugskarmar frå byggjeår.

Vindaugskarmar frå byggjeår har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for utskifting.

Vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindaug utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt og råteskader.

DØRER.
Ytterdør mot øst med glassfelt og verandadør til terrasse mot vest.
I følge tidlegare takst er ytterdør og verandadør skifta i 2007.

Ytterdører framstår med noko bruksslitasje og blir vurdert som moden for vedlikehald.
Verandadør framstår med bruksslitasje, defekt pakning og utvendig fuktskade og blir vurdert som moden for utskifting.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Vinduer en forventet tid for utskifting på 40 år.
- Stålvinduer/aluminiumsvinduer en forventet tid for utskifting på 40 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på 30 år.

Merknader: TG2 pga. det er innvendig registrert fuktskade i nokon vindaugskarmar frå byggjeår, vindaugskarmar frå byggjeår har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og blir vurdert som modne for utskifting, vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindaug utan klaring og dryppkant og er utsatt for fukt og råteskader, ytterdører framstår med noko bruksslitasje og blir vurdert som moden for vedlikehald, verandadør framstår med bruksslitasje, defekt pakning og utvendig fuktskade og blir vurdert som moden for utskifting.



4. Tak
TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak takkonstruksjon med takteking av betongtakstein, det er opplyst i tidlegare takstrapport at takkonstruksjon og takteking er skifta i 2017.
Takkonstruksjon og takteking er synfart frå bakken, det er tørt vêr på synfaringsdagen.

Det blir registrert luftespalter under takutstikk. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukka og ikkje tilgjengeleg for kontroll utan destruktive inngrep. Man kan kun anta at lufting er etablert etter gjeldande rettleingar på oppføringstidspunktet.

Det er montert snøfanger på tak.
Krav til snøfanger på tak ved:
- Glatt tak 3-14°,
- Middels glatt tak 14-27°,
- Ru tak (shingel, Decra) 27° +

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2017
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak, lekter, takteking, beslag, tekking på takgjennomføringer, innfesting og overganger er ikkje inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen.
Takkonstruksjonar er generelt ein utsatt konstruksjon med tanke på fukt og fuktskader.

Det er ikkje pipe i bustaden.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:
Takstein/belegg og renner/nedløp:
- Betongtakstein en forventa levetid på 50 år.
- Utvendige beslag en forventa levetid på 25 år.

Merknader: TGiu pga. undertak, lekter, takteking, beslag, tekking på takgjennomføringer, innfesting og overganger er ikkje inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmesig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen.
Takkonstruksjonen er ein fuktutsatt bygningsdel.

5. Loft
TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det blir opplyst i tidlegare takstrapport at loft blei innreda i 2017.

Det blir registrert luftespalter under takutstikk. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukka og ikkje tilgjengeleg for kontroll utan destruktive inngrep. Man kan kun anta at lufting er etablert etter gjeldande rettleingar på oppføringstidspunktet.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende
TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse på ca. 24m² med utgang frå stove mot vest, oppført i impregnerte trekonstruksjonar. Terrassen er ikkje tekka og det er avrenning i spalter mellom terrassebord mot grunn. Terrassen er generelt moden for vedlikehald, terrassebord framstår med sprekker og med slitasje, og rekkverk og topplist flassar og har behov for overflatebehandling.

Det er ikkje tilkomst for kontroll om konstruksjonen er forsvarleg festa eller om det er svekkelsar i forankring eller understøtting utan å gjere til dels store fysiske inngrep, noko som ikkje blir føretatt på synfaringsdagen.

Det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen og konstruksjonen er derfor utsatt for fukt og råteskader.

Merknader: TG2 pga. terrassen er generelt moden for vedlikehald, terrassebord framstår med sprekker og med slitasje, og rekkverk og topplist framstår med slitasje og blir vurdert som modne for overflatebehandling, det er ikkje tilkomst for kontroll om konstruksjonen er forsvarleg festa eller om det er svekkelsar i forankring eller understøtting, og det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen og konstruksjonen er derfor utsatt for fukt og råteskader.



7. Våtrom	
7.1 Bad	
TG 3	7.1.1 Overflate vegger og himling
Det er påvist riss og sprekker.	
Det er påvist sprekker i fuger.	
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.	
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.	
Det er ventiler som kan åpnes.	

Baderomsinnredning med profilerte frontar.
Baderomsplater med flismønster på vegg, malte takplater i tak.

Sanitærinstallasjonar:
Det blir bemerka at kun lett synleg/tilgjengeleg rør opplegg inne i på badet som er kontrollerte.
- Golvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjhjørne med glassdører
- Fordelarskap til "rør i rør" vannforsyning

Det er registrert fukt/råte skade på nedre del av baderomsplater i dusjsone.

Skøytar mellom baderomsplater er ikkje tilstrekkeleg limt, der det vil kunne trekke fukt i baderomsplater som kan forårsake fukt og råteskader i plater.

Elektrisk vifte i tak, det er registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøytande rom.

Baderomsplater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar".

Baderomsplater framstår med fukt/råteskader i dusjsone og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet levetid på 15 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på 10 år.

Merknader: TG2 pga. skøytar mellom baderomsplater er ikkje tilstrekkeleg limt, og baderomsplater framstår med fukt/råteskader i dusjsone og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.



TG 2	7.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.	
Det er ikke påvist knirk i gulvet.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	

Flisar på golv.

Det er tilfredstillande lokalt fall til sluk.

Det er ikkje påvist membran ved dørterskel, og høgde på dørterskel blir vurdert til å ikkje vere tilfredstillande.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

Flisar og membran er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar".

- I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:
- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.
 - Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
 - Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggande banemembran en forventa levetid på 30 år.

Merknader: TG2 pga. det er ikkje påvist membran ved dørterskel, høgde på dørterskel blir vurdert til å ikkje vere tilfredstillande. og flisar og membran er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar".



TG 3

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008 i følge hjemmelshaver

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med synleg slukmansjett som ligg oppå klemring, noko som er feil utførelse, slukmansjett skal ligge klemt under klemring.

På golv ligg membranen skjult under flisar og kan ikkje bli kontrollert på same måte som synlege bygningsdeler.

Tilstanden til membranen blir vurdert etter alder og forventa gjenstående levetid.

Røyrgjennomføringer i veggar er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjettar, silikon eller liknande.

Arbeidet blir vurdert til å ikkje vere fagmessig utført då mansjett ikkje er klemt under klemring i sluk, og røyrgjennomføringer ikkje er tilstrekkeleg tetta med mansjett eller silikon.

Det blir gjort spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjettar) ikkje er kontrollerbare på same måte som synlege bygningsdelar då dette berre kan bli gjort ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkersar blir aldri føretatt ved en tilstandskontroll for eigarskifterapport.

Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsone før flislegging da våtrommet er i dagleg bruk utan tidlegare tegn til lekkasjar. Viktig å merke seg at membranar har en naturleg aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut frå type membran som er benytta og kva eigenskapar denne har i kombinasjon med sjølve utførelse.

Det er ikkje praktisk mogleg å føreta holtaking i vegg frå tilstøytande rom der det er montert kjøkkeninnredning på vegg mot våtsone til bad.

Det er føretatt fuktsøk i skøytyr til baderomsplater i våtsone der det er registrert fukt i skøytyr.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikkje føreligger dokumentasjon på utføringa (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc. etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Bad kan vere i bra stand/dårleg stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av måleutstyr. Berre fysisk opning av konstruksjonar vil gi eit sikkert svar på den faktiske tilstanden og er noko som ikkje blir utført ved synfaring for Eierskifterapport da dette krev destruktive inngrep i konstruksjonen. Ver også oppmerksom på at reklamasjonsretten berre gjelder for bad/våtrom som er utført av firma.

Krav om dokumentasjon på utførelse av våtrom trådde i kraft med TEK10, (1.juli 2010).

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på våtrommet, det var ikkje krav om dokumentasjon da våtrommet ble bygget.

- I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:
- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.
 - Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
 - Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 15 år.
 - Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.
 - Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggande banemembran en forventa levetid på 30 år.
 - Baderomspanel en forventet tid for utskifting på 10 år.
 - Sluk av plast på 50 år.

Merknader: TG2 pga. slukmansjett som ligg oppå klemring, noko som er feil utførelse, røyrgjennomføringer i veggar er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjettar silikon eller liknande, arbeidet blir vurdert til å ikkje vere fagmessig utført, og det er ikkje praktisk mogleg å føreta holtaking i vegg frå tilstøytande rom der det er montert kjøkkeninnredning på vegg mot våtsone til bad.

TG3 pga. det er registrert fukt i skøytyr til baderomsplater i dusjsone ved fuktsøk.



8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 2	8.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 2008	
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	

Ikea kjøkkeninnredning med et speil i frontar, laminat benkeplate med flisar på vegg over benk, og integrerte kvitvarer. Det er frittstående kjøleskap. Oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, platetopp med kokeplate og mekanisk avtrekk over kokeplate. Kjøkkenet framstår med noko bruksslitasje, det blei ikkje avdekka skader eller svekkelsar på sjølve konstruksjonen. Det er registrert noko bruksslitasje på overflater som t.d. glipe i skøytar mellom benkeplater, og riper og hakk på nokon benkeplate/skapfrontar, noko som blir sett på som normalt med tanke på alder på kjøkken. Det registrerast normalt vasstrykk og god avrenning frå vasskran. Det er ikkje montert komfyrvakt eller automatisk vannstopp, og det er registrert noko knirk i golv

Merknader: TG2 pga glipe i skøyt mellom benkeplate som kan vere utsatt for fuktskade.



9. Rom under terreng	
9.1 Byggningsdelen finnes ikke.	
Ingen	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Byggningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen	9.1.2 Gulvets overflate
-------	-------------------------

Byggningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
-------	---------------------------------

Byggningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS	
TG 2	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008 i følge hjemelshaver
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VANNRØYR.
"Rør i rør" vannforsyning.
Vannrør er bytta i 2008/2009 i følge tidlegare takstrappot.

Stoppekran er lokalisert i kjøkkenbenk under vask og er funksjonstesta, Synlege vannrøyr og stoppekran og er kontrollerte og blir vurdert til å framstå i god stand på synfaringsdagen. Det blei ikkje avdekka tegn til skader eller svekkelsar under synfaring.

AVLØP.
Avløpsrør av plast frå byggjeår.

Avløpsrør ligg skult i konstruksjonen, kun synlege avløpsrør i benkeskap som er kontrollerte.

Stakeluke for avløpsrør er ikkje lokalisert.

Avløpsrør har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting.

UTVENDIG STIKKLEDNINGER.
Utomhus er private felles stikkleidningar fram til kommunal tilkopling frå byggjeår, og av ukjent materiale. Bygningsdelen er ein skult konstruksjon som ikkje er tilgjengeleg for kontroll på synfaringsdagen, og den tekniske tilstanden er derfor ukjent. Bygningsdelen er ein del av fellesarealet og er ikkje vidare vurdert.

Vvs-anlegg er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er vvs-fagmann, fullstendig kontroll av vvs-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av vvs-anlegg frå aut. røyrleggar ved salg/eigarskifte.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har:
Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 50 år.
- Vannrør av kobbar: 40 år.
- Avløpsleidning av plast: 50 år.
- Sluk av plast: 50 år
- PE-rør: 50 år.
- Tappeamaturar: 15 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 50 år.
- Varmtvannsberedar: 20 år.

Merknader: TG2 pga. avløpsrør i bustaden har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Vv-tank på 120L montert i kjøkkenbenk utan moglegheit for tilkomst.
Det er ikkje montert automatisk vannstopp på vv-tank og det er ikkje sluk i rommet, noko som kan føre til vannskade i konstruksjonane ved ev. vannlekkasje.

Det er ikkje tilkomst for å kontrollere om det er av drypp eller fuktskjolder ved vv-tank, og vv-tank blir vurdert til å ikkje ha tilfredsstillande plassering.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Forventa levetid sanitærinstallasjonar:
- Varmtvannsberedar: 20 år.

Merknader: TG2 pga. vv-tank er montert i kjøkkenbenk utan moglegheit for tilkomst, det er ikkje montert automatisk vannstopp på vv-tank og det er ikkje sluk i rommet, noko som kan føre til vannskade i konstruksjonane ved ev. vannlekkasje, og det er ikkje tilkomst for å kontrollere om det er av drypp eller fuktskjolder ved vv-tank, og vv-tank blir vurdert til å ikkje ha tilfredsstillande plassering.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

I følge hjemmelshaver er det installert ny varmepumpe i 2020 av Aven Kjøleteknikk.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturleg ventilasjon i leilegheita med ventilar i nokon vegg og vindauger.
Det blir i tidlegare takstrappport opplyst at det er montert ventilasjonskanalar i bustaden for ettermontering av ventilasjonsanlegg.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling blir vurdert til å ikkje vere tilfredsstillande.

Merknader: TG2 pga det blir vurdert til å ikkje vere tilfredsstillande ventilerings i leilegheita.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
TG 1 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1972
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i gang med hovudsikring på 50A, ellers 9 kursar med automatiseringar ihht kursoversikt.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at det ikkje har vert branntilløp eller tegn til varmegang i anlegget, og at sikringer ikkje blir ofte utløyst.

Kursfortegnelse montert på innside av dør til sikringsskap og antall sikringer stemmer med kursfortegnelse.

Det var ikkje krav til samsvarserklæring då bustaden blei bygd.
Det er lagt fram samsvarserklæring på installasjon i gang, bod 1 etg. inkl. golvvarme, installasjon i loftstove og to soverome datert 25.10.2019.
Det er lagt fram samsvarserklæring på montering av el-bil ladd og garasje datert 16.03.2023

El-anlegg i bustaden er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er el-fagmann, fullstendig kontroll av el-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av el-anlegg av aut. elektrikar ved salg/eigarskifte.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

BYGGJEMELDTE TEIKNINGAR.
Byggemeldte teikningar på loft som er tilsendt frå kommune samsvarar ikkje med faktiske planløysningar som er på loft på synfaringsdagen.

VEDLIKEHOLD.
I følgje hjemelshaver har styret i burettslaget saman med BOB jobba med å få utforma eit vedlikehaldsprosjekt for heile burettslaget.
Viser til egenerklæring frå hjemelshaver for meir utfyllande informasjon.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 pga. det er registrert noko sprekker i grunnmur på hjørne mot sør, avskaling på grunnmur ved ventil mot vest, det er ikkje registrert fuktsikring og topplist av grunnmur til krypkjeller mot terreng, og det er ikkje mogleg å kontrollert dreneringa og den tekniske tilstanden på dreneringa er derfor ukjent.
1.2	Krypekjeller
	TGiu pga. krypkjeller er ikkje tilstrekkeleg kontrollert då det ikkje var mogleg å ta seg inn i krypkjeller på synfaringsdagen, krypkjeller er kun synfart frå luke i ringmur mot nord, leilegheita ligg i enden av rekka mot sør og krypkjeller under sjølve leilegheita er derfor ikkje mogleg å kontrollere TG2 pga. det er ikkje fuktsikring mot terreng og det er registrert fuktig kjellarluft i blindkjeller, ved vatn og kondensering i blindkjeller vil trekonstruksjonar over grunnmur vere utsatt for fukt, sopp og råteskader, det er registrert fleire "edderkoppreir" under vindtette plater i krypkjeller, og det er registrert knirk i golvkonstruksjonen til leilegheita over krypkjeller, noko som er eit typisk tegn på at konstruksjonen er påverka av fuktig klima i blindkjeller.
2.1	Yttervegger
	TG2 pga. ståande kledning er monter mot vannbeslag over liggande kledning utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt/råteskader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 pga. det er innvendig registrert fuktskade i nokon vindaugskarmer frå byggeår, vindaugskarmer frå byggeår har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og blir vurdert som modne for utskifting, vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindauge utan klaring og dryppkant og er utsatt for fukt og råteskader, ytterdører framstår med noko bruksslitasje og blir vurdert som moden for vedlikehald, verandadør framstår med bruksslitasje, defekt pakning og utvendig fuktskade og blir vurdert som moden for utskifting.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 pga. terrassen er generelt moden for vedlikehald, terrassebord framstår med sprekker og med slitasje, og rekkverk og topplist framstår med slitasje og blir vurdert som modne for overflatebehandling, det er ikkje tilkomst for kontroll om konstruksjonen er forsvarleg festa eller om det er svekkelsar i forankring eller understøtting, og det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen og konstruksjonen er derfor utsatt for fukt og råteskader.
7.1.2	Bad Overflate gulv

	TG2 pga. det er ikkje påvist membran ved dørterskel, høgde på dørterskel blir vurdert til å ikkje vere tilfredstillande. og flisar og membran er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar".
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 pga glipe i skøyt mellom benkeplate som kan vere utsatt for fuktskade.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 pga. avløpsrør i bustaden har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 pga. vv-tank er montert i kjøkkenbenk utan moglegheit for tilkomst, det er ikkje montert automatisk vannstopp på vv-tank og det er ikkje sluk i rommet, noko som kan føre til vannskade i konstruksjonane ved ev. vannlekkasje, og det er ikkje tilkomst for å kontrollere om det er av drypp eller fuktskjolder ved vv-tank, og vv-tank blir vurdert til å ikkje ha tilfredstillande plassering.
10.5	Ventilasjon
	TG2 pga det blir vurdert til å ikkje vere tilfredstillande ventilering i leilegheita.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 pga. skøytar mellom baderomsplater er ikkje tilstrekkeleg limt, og baderomsplater framstår med fukt/råteskader i dusjsone og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. slukmansjett som ligg oppå klemring, noko som er feil utførelse, rørgjennomføringar i veggar er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjettar silikon eller liknande, arbeidet blir vurdert til å ikkje vere fagmessig utført, og det er ikkje praktisk mogleg å føreta holtaking i vegg frå tilstøytande rom der det er montert kjøkkeninnredning på vegg mot våtsone til bad.
	TG3 pga. det er registrert fukt i skøytar til baderomsplater i dusjsone ved fuktsøk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Fjordane Advokatkontor AS
Oppdragsnr.
2240058

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nadia Yanina Romero Nardelli	Mads Masdal

Gateadresse	
Hornnesvegen 21 D	
Poststed	Postnr
Førde	6809

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny VV tank, samt sjekk av koblinger, koblingskap og blandebatteri september 2019.

Arbeid utført av

Skår Vvs AS

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon i gang og bod 1. etg, inkl. gulvarme. Installasjon av loftstue og to soverom. Oktober 2019.

Arbeid utført av

Jarl Aarseth Elektro

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

El-trygg hadde kontroll av anlegget i 2018, ingen avvik.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Instalert i garasjen av Sunnfjord Elektro.

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Takløft i regi av Stranda Borettslag, 2017.

Arbeid utført av

Byggmester Stølsvik AS, Transpol AS.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Påbygg loftetasje 2017 i regi av burettslaget.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av kommunen.

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I regi av Stranda burettslag.

21.1

Radonmåling

År

2021

Verdi

Vi fekk ikkje rapport.

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Styret i burettslaget saman med BOB har jobba med å utforma eit vedlikeholdsprosjekt for heile burettslaget. Årsmøtet stemte ned forslagene som styret og BOB la fram. Styret jobbar vidare med saken, men muligens med eit redusert omfang av vedlikeholds/oppgradering. For rekke 21 , var dette jobbane som vart tenkt utført: Bytting av alle vindauge og dører, forbetring av kryppkjeller, vaske tak på garasje og legge kopar. I tillegg var det mulig for andelseigerene i rekke 21 til å bestille balansert ventilasjon på eiga rekning.

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: NYRN, MM

4

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nadia Yanina Romero Nardelli	2ff54a7fab66a2168eb935b61169490f4f01b2d3	02.06.2024 09:24:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Langedal Masdal	0404f96f00e762c45d112d6e38a761fd92c1d1ce	02.06.2024 09:26:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2240058

Document reference: 2240058

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets



Masdal, Mads Langedal
Hornnesvegen 21 D, 6809 FØRDE

Vår ref.: 8004-1-26, Connor Næss
Dato: 27.05.2024

Deres henvendelse av 27.05.2024 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 26 i AL Stranda Burettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	AL Stranda Burettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	951493120
Seksjons-/andelsnr.:	26
Seksjons-/andelseier:	Masdal, Mads Langedal Nardelli, Nadia Yanina Romero
Adresse:	Hornnesvegen 21 D, 6809 FØRDE

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP0001372188

Fellesutgifter:

Lånekostnad takløft	1 071,00	Månedlig
Garasjeleie	130,00	Månedlig
Felleskostnad	3 810,00	Månedlig
Driftskostnader	519,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 5 530,00

Restanse felleskostnader

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Sparebanken Sogn Og Fjordane
Lånenr.:	37061041355
Lånebeskrivelse:	Sparebanken S&F, renovering bad
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Andel av saldo	18 414,39
Innfrielsesdato:	30.12.2032

Bank:	Sparebanken Sogn Og Fjordane
Lånenr.:	37061929828
Lånebeskrivelse:	Spareb. S&F, Vedlikehold 2017-2018
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Andel av saldo	18 478,43
Innfrielsesdato:	31.12.2042

Bank:	Sparebanken Sogn Og Fjordane
Lånenr.:	37061929836
Lånebeskrivelse:	Spareb. S&F, tak andel 23,24,25,26
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Andel av saldo	202 283,00
Innfrielsesdato:	31.12.2042

Fellesgjeld pr. 27.05.2024: 239 175,82

Total fellesgjeld for AL Stranda Burettslag pr. 27.05.2024: 2 123 846,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Vegard Marius Benjaminsen
Styrets e-post: stranda@mittbob.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2023	254 402
Andel formue pr 31.12.2023	94 572

Bygning/eiendom

Byggeår	1972
Gårds-/bruksnr:	21/301

Boligselskapets navn	8004	STRANDA BURETTSLAG
Budsjett år	2023	

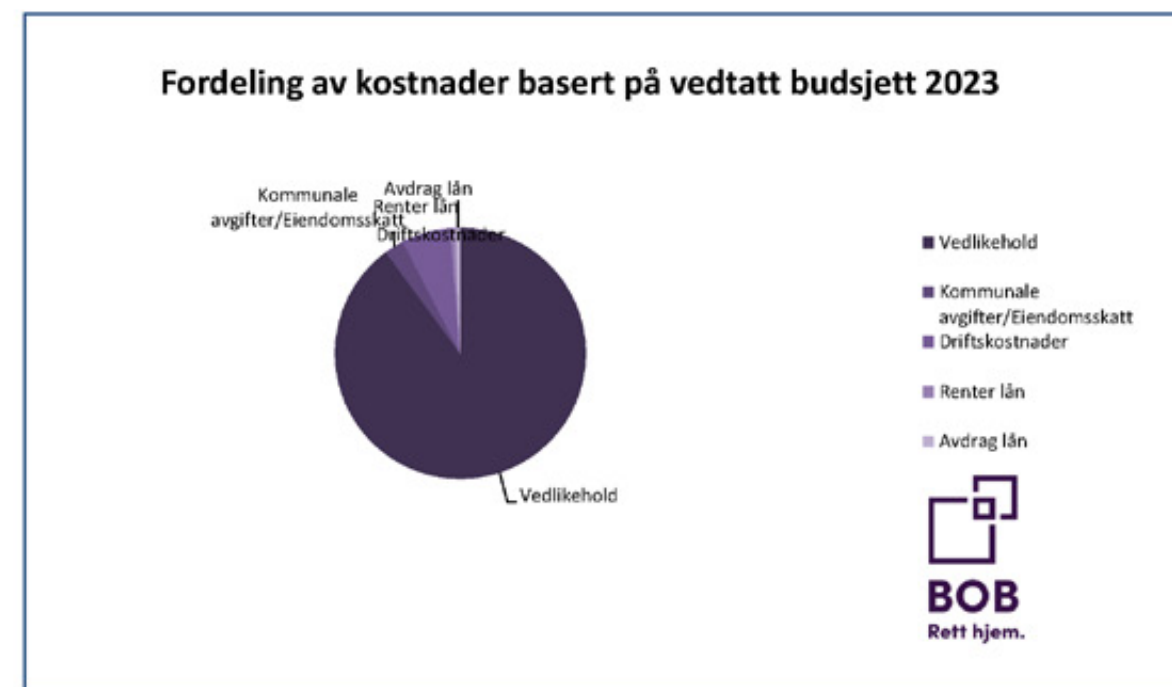
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	15 101 000	907 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	426 300	26 %
Driftskostnader	1 058 741	64 %
Renter lån	108 430	7 %
Avdrag lån	102 513	6 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-15 131 651	-909 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 665 333	100 %

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

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

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

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



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023 STRANDA BURETTSLAG

Dato: 22.06.23 kl.: 18.00

Stad: Kletten grendehus

Generalforsamling 22.06.23, Stranda burettslag,

Namn: _____ Leilegheit nr.: _____

andelseigar

(Kryss av for det som passar)

☐

Eg møter som andelseigar.

☐

Eg er andelseigar, men har ikkje moglegheit til å møte på generalforsamlinga. Eg gir fullmakt til:

Namn: _____

Underskrift andelseigar/fullmaktsgjevar:

Obs! Berre ei fullmakt per deltakar!

DAGSORDEN

Sak 1/2023 - Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Tal andelar representert
- c) Val av møteleiar
- d) Val av protokollførar
- e) Val av underskrivar av protokollen
- f) Val av teljekorps
- g) Godkjenning av dagsorden
- h) Framlegg til forretningsorden:
 - Alle forslag vert levert til møteleiar skriftleg. Ein kan ikkje sette fram forslag etter at strek er satt.
 - Møteleiar kan foreslå avgrensingar i taletida. Ingen har rett til å få ordet meir enn to gongar i same sak. Møteleiar kan gi ordet til korte replikkar utanom talarlista.
 - Når ei sak er tatt opp til avstemming, skal møteleiar referere alle innkomne forslag på nytt og gjere greie for sitt forslag til avstemmingsmåte.
 - Forslag som ikkje gjeld sakene på saklista, kan ikkje behandlast

Framlegg til vedtak sak 1/2023 - Konstituering

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Som møteleiar vert valt: **Mads Masdal**

Som protokollførar vert valt: **Lars Laache**

Som underskrivar av protokollen vert valt:

Som teljekorps vert valt: **Mari Bente Beinnes** og **Nadia Nardelli**.

Dagsorden vert godkjent. Forretningsorden vert godkjent.

Sak 2/2023 Rapport frå styret

Rapporten ligg som vedlegg : Årsmelding 2022

Framlegg til vedtak sak 2/2023 Rapport frå styret

Årsmelding 2022 vert gjennomgått

Sak 3/2023 Årsregnskap 2022

Vedlegg:
Årsrekneskap 2022
Revisjonsmelding 2022

Framlegg til vedtak sak 3/2023 Årsregnskap 2022

Årsrekneskap 2022 vert godkjent.

Sak 4/2023 Godtgjering til styret

Styret ber generalforsamlinga om å videreføre kompensasjonen til styret. På same nivå som i 22\23. (dvs 70+20 tusen) i heile prosjektperioden for oppgraderinga.

Dette er det største løftet i burettslaget i nyare tid og vil krevje ekstraordinær arbeidsinnsats frå heile styret i ein lengre periode.

Alle i styret skal kompensrast for dette ekstra arbeidet som er kravd i perioden.

Styret skal også ha moglegheit til å kompensere andre tillitsvalde eller andelseigarar i burettslaget for ein ev. ekstraordinær arbeidsinnsats.

Framlegg til vedtak sak 4/2023 Godtgjering til styret.

Godtgjering til styret for arbeidsåret 2022- 2023 vert sett til kr 70 000.
Styret vel sjølv korleis midlane vert fordelt.

Det vert i tillegg sett av 20 000 kr til honorar til arbeid med oppgraderingsprosjektet.
Styret vel sjølv korleis midlane vert fordelt.

Sak 5/2023 Val av styre

Styret har i 2022/2023 bestått av:

Styreleiar: Mads Masdal (2022-2024*)

Styremedlem: Lars Laache (2022-2023)

Styremedlem: Vegard M. Benjaminsen (2021-2023)

Møtande varamedlem: Martin Fløtre Bøyum (2022-2023)

2. varamedlem: Britt K. Urnes (2022-2023)

3. varamedlem: Wenche Møkkelgård (2022-2023)

*Mads ønskjer å fratre som styreleiar.

5.1. Forslag frå valnemnda til nytt styre:

Styreleiar: Sissel Lillebø Aarseth : 1 år** 2023-2024

Styremedlem: Birgitte Endestad Knapstad : 2 år 2023-2025

Styremedlem: Vegard M. Benjaminsen : 2 år 2023-2025

5.2. Forslag frå valnemnda til varamedlem:

1. vara (møtande): Martin Fløtre Bøyum : 1 år 2023-2024

2. vara : Benedikte Raad : 1 år 2023-2024

3. vara : Mads Masdal : 1 år 2023-2024

5.3. Forslag frå valnemnda til rekkeansvarleg for perioden 2023-2024:

Rekkeansvarleg 21 : Nadia Romero Nardelli : 1 år 2023-2024

Rekkeansvarleg 28 : Ken Marius Nedrebø : 1 år 2023-2024

Rekkeansvarleg 30 : Torfinn Litlere : 1 år 2023-2024

Rekkeansvarleg 29/31 : Britt K. Urnes 1 år 2023-2024

5.4. Forslag til valnemnd for perioden 2023 -2024

Valnemnd : Mari Bente Beinnes: 1 år 2023-2024

Valnemnd : Lars Laache: 1 år 2023-2024

Valnemnd : Sissel M. Dokset: 1 år 2023-2024

**i Mads si funksjonstid, alle i styret kan ikkje vere på val samtidig.

Sak 6/2023 Innkomne saker

6.1 Endring i husordensreglar

Andelseigarar ønsker å legge til eit punkt i husordensreglane som gjelder parkering av bubilar, campingvogner og hengarar på burettslagets parkeringsareal.

Andelseigarar opplever til stadigheit at ein ikkje har ledige gjesteparkeringar og dårleg tilkomst til garasjeanlegg. I tillegg er det observert campingbilar og -vogner som har parkert over natta i den tru at vårt parkeringsareal er tillat for camping.

Sjå vedlegg : innkomande saker 2023 – 6.1

Forslag til vedtak :

Bubilar, campingvogner og hengarar kan kun parkerast mellombels på burettslaget sitt parkeringsareal. Parkeringar som overstig 3 døgn skal avklarast med styret. Parkeringa skal kun nyttast av bebuarane i Stranda burettslag og deira gjester.

6.2 Gangveg ved sykkeltunell

Andelseigar etterspør styrets arbeidsprosess rundt nye gang og sykkelveg mot rv5 og moglegheit for kompensasjon.

Sjå vedlegg : innkomande saker 2023 – 6.2

Styret har etterspurt Statens vegvesen om kotehøgde før arbeidet starta med ny sykkelveg. Styret har ikkje motteke dette underlaget endå. Legger ved før og etter bilde av mur på nedsida av vegen.

6.3a og 6.3b Husvask

Andelseigarar etterspør status om husvask

Sjå vedlegg : innkomande saker 2023 – 6.3a 6.3b

Styret har jobba for få starta opp rehabiliteringsprosessen så tidleg som mogleg. Og vi har våre i dialog med BOB og vi har jobba ut ifrå dette.

Sjå vedlegg 6.3 e-post frå bob.

Neste styre står fritt til å hente inn priser for vedlikehaldsarbeidet som dei meina er naudsynt

6.4 Kompensasjon erverv av grunn

Andelseigar etterspør kompensasjon av tapt grunn ved bygging av sti frå sykkeltunnel og til Hornnesvegen.

Sjå vedlegg : innkomande saker 2023 – 6.4

Dette er ein sak som har pågått i lang tid og styret vart lova eit svar like etter påske. Men dette har styret ikkje motteke endå. Dette er ein pågåande sak som neste styre må jobbe vidare med.



Til generalforsamlingen i Stranda Burettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsoppgjør rapport for Stranda Burettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsoppgjør rapporten gjeldende lovkrav, og
- gir årsoppgjør rapporten et rettviseende bilde av burettslaget's finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsoppgjør rapporten. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsoppgjør rapporten. Vår konklusjon om årsoppgjør rapporten ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsoppgjør rapporten

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsoppgjør rapporten 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 årsoppgjør rapport som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Revisjonsberetning

Ved utarbeidelsen av årsoppgjør rapporten 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 årsoppgjør rapporten så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsoppgjør rapporten

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

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

Førde, 5. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jan Flølo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signers:

Name	Method	Date
Flølo, Jan	BANKID_MOBILE	2023-06-05 11:01

Stranda Burettslag 2022

Resultatregnskap 2022

Stranda Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 597 216	1 546 800	1 602 645	1 602 645
Andre inntekter	3	56 408	602 408	51 403	62 688
Sum inntekter		1 653 624	2 149 208	1 654 048	1 665 333
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	70 000	69 100	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	4	7 420	7 325	5 395	5 395
Felles strøm og varme		4 413	4 427	4 225	4 225
Festeavgift/tomteleie		43 992	43 992	43 992	43 992
Kommunale avg. og eiendomsskatt		399 339	375 372	386 633	426 300
Andre driftskostnader	6	302 820	278 290	236 928	236 928
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	14 829	6 526	5 000	5 000
Vedlikehold	8	765 105	25 272	15 101 000	15 101 000
Forretningsførsel		95 436	92 928	95 450	101 650
Revisjonshonorar		7 875	7 250	7 500	8 500
Andre konsulentonorarer		40 000	0	500 000	500 000
Kontingent		10 400	10 400	10 400	10 400
Forsikring		71 612	66 301	72 930	80 900
Sikringsfond		1 651	1 607	1 751	1 751
Sum driftskostnader		1 834 893	988 790	16 531 204	16 586 041
Driftsresultat		-181 269	1 160 418	-14 877 156	-14 920 708
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		70 071	7 010	0	0
Andre renteinntekter		115	867	0	0
Sum finansinntekter		70 186	7 877	0	0
Rentekostnader lån		78 671	53 256	49 143	108 430
Sum finanskostnader		78 671	53 256	49 143	108 430
Resultat av finansposter		-8 485	-45 379	-49 143	-108 430
Resultat		-189 753	1 115 040	-14 926 299	-15 029 138
Til/fra annen EK		-189 753	1 115 040	0	0
Sum disponeringer		-189 753	1 115 040	0	0

Balanse pr. 31.12.2022			
		Stranda Burettslag	
		Alle beløp i NOK	
Note	2022	2021	
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9, 11	4 132 623	4 132 623
Garasjer	9	555 297	555 297
Sum varige driftsmidler		4 687 920	4 687 920
Sum anleggsmidler		4 687 920	4 687 920
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		112 518	109 116
Andre fordringer		70 067	7 010
Sum fordringer		182 585	116 126
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 552 220	3 866 889
Sum bankinnsk. og kontanter		3 552 220	3 866 889
Sum omløpsmidler		3 734 806	3 983 016
SUM EIENDELER		8 422 725	8 670 935

Balanse pr. 31.12.2022			
		Stranda Burettslag	
		Alle beløp i NOK	
Note	2022	2021	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 560 106	4 749 859
Sum opptjent egenkapital		4 560 106	4 749 859
SUM EGENKAPITAL		4 562 706	4 752 459
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	2 226 294	2 343 727
Borettsinnskudd	11	820 800	820 800
Garasje innskudd		524 417	524 417
Sum langsiktig gjeld		3 571 511	3 688 944
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		16 305	11 300
Leverandørgjeld		54 588	26 680
Skyldige off. myndigheter		7 420	6 360
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		70 000	60 000
Påløpne renter		556	302
Annen kortsiktig gjeld		139 639	124 890
Sum kortsiktig gjeld		288 508	229 532
SUM GJELD		3 860 019	3 918 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 422 725	8 670 935

Førde,
Styret for Stranda Burettslag

Mads Langedal Masdal
Styrets leder

Vegard Marius Benjaminsen
Styremedlem

Lars Laache
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800 Andel felleskostnader	1 419 168	1 364 472	1 418 997	1 418 997
3801 Andel driftskostnader	159 328	161 928	161 928	161 928
3804 Utleie garasjeplasser	18 720	14 400	18 720	18 720
3812 Utleie parkeringsplasser	0	6 000	3 000	3 000
Sum felleskostnader	1 597 216	1 546 800	1 602 645	1 602 645

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3849 Diverse inntekter	51 408	602 408	51 403	62 688
3883 Tilskudd fra BOB	5 000	0	0	0
Sum andre inntekter	56 408	602 408	51 403	62 688

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330 Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
5331 Avsetning styrehonorar	10 000	9 100	0	0
Sum styrehonorar	70 000	69 100	60 000	60 000

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6300 Leiekostnader	8 830	0	500	500
6326 Snømåking og brøyting	21 423	31 413	15 000	15 000
6335 Containerleie/ -tømming	3 750	11 260	0	0
6375 TV/Bredbånd	176 490	169 729	161 928	161 928
6376 Vaktmestertjenester	11 042	22 340	30 000	30 000
6390 Andre driftskostnader	0	318	5 000	5 000
6391 Diverse serviceavtaler	17 552	16 959	0	0
6630 Egenandel ved skade	10 000	0	10 000	10 000
6731 Konsulentonorar tekniske fag	46 643	23 521	0	0
6800 Kontorkostnader	0	493	1 000	1 000
6860 Kursutgifter	2 500	0	10 000	10 000
6940 Porto	0	185	0	0
7770 Bankgebyr	2 350	2 003	3 500	3 500
7782 Kostnader bomiljø	2 242	70	0	0
Sum driftskostnader	302 820	278 290	236 928	236 928

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	95	0	0
6510 Verktøy og redskap	14 000	5 462	0	0
6540 Inventar	0	320	0	0
6545 Inventar	0	0	5 000	5 000
6553 Abonnement og lisenser	829	649	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	14 829	6 526	5 000	5 000

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	33 344	6 653	15 000 000	15 000 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	0	12 235	10 000	10 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	0	1 000	1 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	31 537	738	65 000	65 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	684 700	0	0	0
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	15 525	4 636	25 000	25 000
6614 Vedlikehold maling	0	1 010	0	0
Sum vedlikehold	765 105	25 272	15 101 000	15 101 000

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

Note 9 - Bygninger

	Bygning	Rehab bad/rør	Garasjar
Anskaffelseskost pr.01.01	3 872 623	260 000	555 297
Anskaffelseskost pr.31.12	3 872 623	260 000	555 297
Bokført verdi pr.31.12	3 872 623	260 000	555 297
Anskaffelsesår	1974	2008	1987
Note 10 - Langsiktig gjeld			
Sparebanken Sogn Og Fjordane			
Renter 31.12.22: 4,70%, løpetid 25 år			
Opprinnelig 2008			2 000 000
Nedbetalt tidligere			1 226 560
Nedbetalt i år			60 892
Lånesaldo 31.12			712 548
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2033			
Sparebanken Sogn Og Fjordane			
Renter 31.12.22: 4,70%, løpetid 25 år			
Opprinnelig 2017			800 000
Nedbetalt tidligere			95 441
Nedbetalt i år			25 369
Lånesaldo 31.12			679 190
Beregnet innfrielsesdato: 21.01.2043			
Sparebanken Sogn Og Fjordane			
Renter 31.12.22: 4,70%, løpetid 25 år			
Opprinnelig 2017			983 000
Nedbetalt tidligere			117 272
Nedbetalt i år			31 172
Lånesaldo 31.12			834 556
Beregnet innfrielsesdato: 21.01.2043			
Sum langsiktig gjeld			2 226 294
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt			2022
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 657 785

Stranda Burettslag org.nr. 951493120

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
-----------------------------------	--------------	-------------------	-----------------

Lån Sparebanken Sogn Og Fjordane 37061041355	4,00	34 099,00	136 396,00
	10,00	33 621,00	336 210,00
	12,00	19 995,00	239 940,00
	8,00	0,00	0,00
Lån Sparebanken Sogn Og Fjordane 37061929828	4,00	32 503,00	130 012,00
	10,00	32 047,00	320 470,00
	12,00	19 059,00	228 708,00
Lån Sparebanken Sogn Og Fjordane 37061929836	4,00	208 639,00	834 556,00

Note 11 - Pantstillelser

	2022	2021
Pantstillelser	3 571 511	3 688 944
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	4 687 920	4 687 920

Note 12 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	3 753 484	2 759 750
Periodens resultat	-189 753	1 115 040
Avdrag lån	-117 433	-121 306
Endring i disponible midler	-307 186	993 734
Disponible midler 31.12.	3 446 298	3 753 484

12-8004 - Årsop...

Name	Date	Name	Date
Laache, Lars	2023-06-05	Benaminsen, Vegard Marius	2023-06-05

Identification

 Laache, Lars

 Benaminsen, Vegard Marius

Name	Date
Masdal, Mads Langedal	2023-05-30

Identification

 Masdal, Mads Langedal

Vedlegg – innskonne saker 2023

6.1

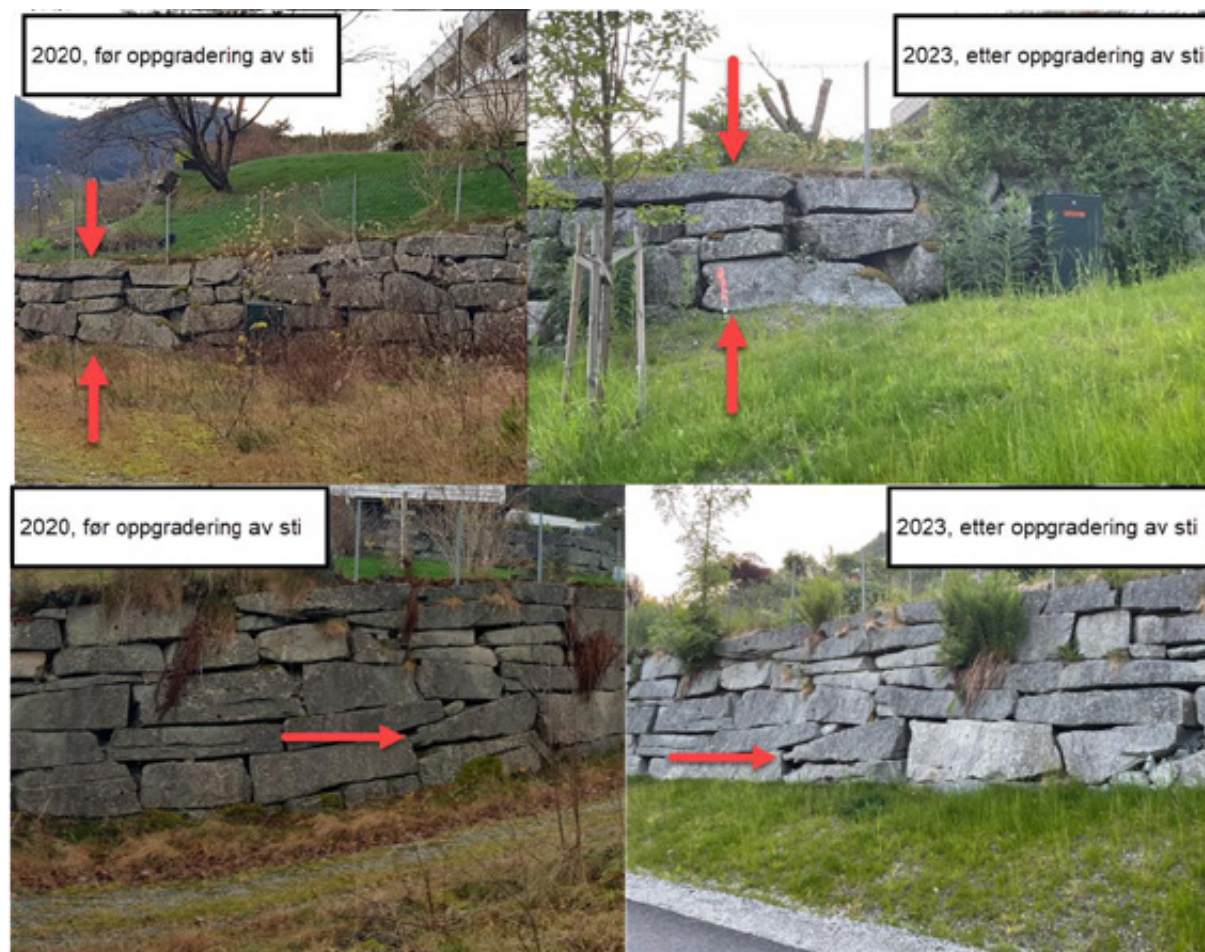
Rekke 21 ønsker å legge til eit punkt i husordensreglane.

Under paragraf 6. Kjøring og parkering. Ønsker vi å legge til :
Campingvogner, bubilar og hengarar skal kun parkerast mellombels i burettslagets parkeringsareal. Ifb. Pålessing/avreise/retur/vask

6.2

Ang at ny gangveg ved ny sykkel tunnel, nedanfor mur mot Rv 5, at den vart liggande mykje høgare, når fekk styret informasjon om sette frå SVV/FP v Markeset (StatensVegVesen/FørdePakken)? Eg var i muntleg dialog med dåverande Styreleiar og eg oppfatta heilt klart at styreleiar var enig med meg i at dersom muren vår vart heva av Førdepakken prosjektet så stod SVV/FP fritt til å heve ny gangveg tilsvarande. Dette oppfatta eg heilt klart som at styreleiar ikkje hadde tenkt på og var enig med meg i at det var et godt forhandlingskort. Eg har etterlyst tilbakemelding på kva som skjedde kva styret visste vedr dette. Dersom SVV/FP ikkje har informert styret om at ny gangveg ville ligge høgare i terrenget ,er det då mogeleg vi kan søke om erstatning? Det er vesentlig stor ulempe med innsyn, større fare for uvedkomande kan klatre opp, dette er absolutt forringing av verdi på hagane våre.

Vedlagte bilder frå styret som samanliknar mur før og etter arbeidet med sykkel tunnelen:



Sak 6.3 a

Eg har etterlyst informasjon vedr husvask etter vegarbeidet. Er blitt fortalt at det ikkje blir anbefalt. Eg er uenig i det, vi var lova husvask, penger til det føremål er komt burettslaget ihende men huset er ikkje blitt vaska. Husa skulle vore vaska når arbeidet var ferdig i september22, det trengs å vaske huset,få bort masse støv frå sprenging og vegarbeid. Har styret lov til å overprøve noko som bebruarane forventar og burettslaget har fått midlar til å utføre ? Utan dialog/ fleirtal?

Sak 6.3 b

Husvask – kompensasjon etter tunellarbeidet - til generalforsamling 23

Viser til orientering på generalforsamling 14.06.22 der styret svarar på innkomne spørsmål punkt 8.2.3. Husvask. Svar: kompensasjonen på 115 000 vert brukt på nedvask av alle bustadane i burettslaget. Dette vil skje raskt etter at anleggsperioden er over.

Viser vidare til forsøk på kontakt med styret for å avklare kva og når dette skal skje.

Vi fekk svar 31.10. der styret har handsama saka.

Fasadevask : sak 2022-129 av 28.10.22

«Fasadevask vart vedtatt på årsmøtet 2022 og er forankra i referatet. Spørsmål har i etterkant kome opp om det vil slite på fasaden unødvendig eller om det er ok med ein fasadevask.

BOB har kome med tilbakemelding om sin vurdering på dette punktet.

Vedtak

Fasadevask vert ikkje utført i 2022. Dette etter anbefalingar frå BOB.

Pris på fasadevask vert henta inn før våren 2023.»

Eg ønskjer å få ei orientering om BoB si vurdering av fasadevask. Kva betyr det at det vil slite unødvendig på fasaden? Det var munnleg sagt at bygningsmassen ikkje ville tole ei vask. Er dette tilfelle? Kva tenkjer styret i såfall om at manglande vedlikehald har gått så langt at bygningsmassen ikkje toler det som er anbefalt som årleg vedlikehald.

Eg ber også om at de greier ut om korleis de har jobba for å oppfylle vedtak 129-22 der de seier at pris på fasadevask vert henta inn før våren 23.

Husvask var lova, vi har fått dette som kompensasjon frå Statens vegvesen. Det er verkeleg trong for ein husvask, i alle fall i rekke 29. Huset er veldig ulekkert og skitent og bukvalitet og trivsel er forringa som ein følge av dette.

Spørsmålet til styret vert difor om når vil de gjennomføre husvask som lova og føresett i mange år no?

Vedlegg – E-post BOB om husvask

Kay Arne Kalstad <kayarne.kalstad@bob.no>

on. 12.10.2022 15:09

Til: Stranda Burettslag <stranda@mittbob.no>

Hei

Eg har ikkje fått konkrete tilbakemeldingar på dei elektriske kolbingane du sende bilde på.
Dette er noko vi har med i vidare arbeid i prosjektet. Det er ingen som har sett såne koblinger før.

Når det gjelder fasade vask: det skal i utgangspunktet ikkje være noko problem og vaske fasaden no. Det som er utfordringa, er at den er så slitt mange plasser at den bør behandlas. Det er ikkje beste tida å behandle kledning no, og er best å få utført på våren. Samtidig bør ein vurdere om ein skal spare dei pengane i påvente av oppgradering av fasaden. Dette reknar eg med vi klarer å få avklara i løpet av hausten. (Om det ikkje skulle bli noko av, kan ein vaske og male til våren).

Vennlig hilsen

Kay Arne Kalstad
Teknisk rådgiver
Mob: +47 90282844

6.4

Kva har burettslaget fått i erstatning for at stien frå sykkel tunnel opp til Hornnesvegen gjer at tomta vi ville bygge leiligheter på no er gitt bort til ålmenta , kva kompensasjon har vi fått for det? Såvidt eg hugsar har vi kun stemt over at fleirtal sa ja til å gi bort nødvendig grunn til å bygge ny gangveg frå tunnell til rv5, og vi fekk erstatningssum for å avstå frå det området. Generell Styret har generelt vore svært prega av manglande kommunikasjon ,har fortsatt ikkje fått svar på fleire spørsmål ,det har tatt veldig lang tid og mange purringar måtte til for å få noko info. Med en påliteleg, ryddig, effektiv og åpen dialog hadde desse sakene vore unngått.

PROTOKOLL FRA
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Sted: Førde, Hornnes

Dato: 20.09.2023

Møtet ble åpnet av: Sissel Aarseth

Til stede fra styret: Sissel Aarseth

Birgitte Knapstad

Martin Bøyum

Til stede fra BOB: Kay Arne Kalstad

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 20

+ Antall fullmakter: 5

= Antall stemmeberettigede: 25

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Sissel Aarseth

Vedtak: _____ Vedteke _____

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Birgitte Knapstad

Vedtak: _____ Vedteke

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Mari Bente Beinnes

Vedtak: Vedteke

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Nadia Romero Nadelli, Julia Mørk

Vedtaks: _____ Vedteke _____

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Saker til behandling

(Sak som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

1. Forprosjekt oppgradering av Stranda burettslag

Kay Arne Kalstad, BoB, orienterer og summerer opp forprosjektet.

Viser til vedlagte rapport.

Sissel Aarseth orienterer om innspel som har kome inn i medverknadsprosessen.

Viser til vedlagte oppsummering og styret si vurdering.

Framlegg til vedtak:

1. Orientering om forprosjektet vert tatt til vitande og legg grunnlag for rehabilitering av Stranda burettslag.
2. Rapport og rekneskap for forprosjektet vert godkjent på EOGF 25.10.23. der forprosjektet vert avslutta.
3. ARKI vert valt som arkitekt for rehabilitering av Stranda burettslag.

Spørsmål:

- Skal ikkje rekke 21 vere med? Svar: Det skal dei.
- Det kom spørsmål om branskilte i rekke 28. Svar: Taket står på første prioritet, men då kan ein ta branskilte i same prosess.
- Spørsmål om balansert ventilasjonsanlegg ang. Utførsel og løysing. Svar frå Kay Arne: Her vil det vere opp til entreprenør korleis utførsel vert, den ligg som opsjon.
- Spørsmål om kva som ligg inne i dei forskjellige prisane på 15, 20 og 25 mill. Svar: Må få prisane frå entreprenørane for å sjå kva som er aktuelt å ta med og ikkje.

Vedtak: Ingen nye forslag. Samrøystes vedteke.

2. Oppstart av prosjektet: Eit moderne burettslag - rehabilitering av Stranda burettslag

Kay Arne Kalstad, BoB, orienterer om alternativ for rehabilitering av Stranda burettslag.

Framlegg til vedtak:

1. Generalforsamlinga tek orienteringa til vitande
2. Styret får fullmakt til å gå vidare med arbeidet med rehabilitering av Stranda burettslag etter dei innspel som har kome fram på ekstraordinær generalforsamling.
3. Førespurnad om tilbod på rehabilitering av burettslaget vert sendt ut til aktuelle tilbydarar.
4. Plan for rehabilitering av Stranda burettslag vert lagt fram for vedtak i ekstraordinær generalforsamling 25.10.23

Spørsmål:

- Blir det vurdert panel? Svar: Leverandør kan komme med pris på det som er alternativ. Det vil vere meir vedlikehald i forhold til gesims t.d.
- Kor god er kvalitet på steniplate? Bør tenke langsiktig med tanke på vedlikehald. Svar: Trengje berre vask, og har god levetid så lenge ein følger opp i innfesting av plater regelmessig.
- Korleis vert inngangspartiet på rekke 29/31? Svar: Entreprenøren må definere i lag med Arki. Her er det ikkje gått i detalj endå.
- Kva er best plate? Svar: Steni pr. no.
- Er det mogleg å etterisolere innover? Svar: nei.
- Står vindu på må-liste? Svar: Ja.
- Kan ein la vere å etterisolere rekke 28? Svar: Her tar vi tak først og laga plass til etterisolering.
- Kor lang tid er det til anbudet? Svar: Det blir sendt ut i morgon og det vil vere tre veker til svar kjem inn.

Vedtak: Samrøystes vedteke

3. Avståing grunn bnr. 301: gangsti frå Hornnesvegen til Klettentunellen.

Sissel Aarseth orienterer om saka.

Viser til vedlagte orientering om saksgangen og styret si vurdering.

Framlegg til vedtak:

1. Tilbodet frå Statens vegvesen av 05.09.2023 på kr 50 000 som ein eingongssum vert ikkje akseptert.
2. Styret har fullmakt til å forhandle vidare med SVV etter desse alternativa:
 - 2.1. Avståing av grunn som vart gjort med arealet med gang og sykkelsti til tunell.
 - 2.2. Ein kompensasjon, årleg eller eingongskompensasjon. Ansvar for vedlikehald ligg på kommunen, ansvar ved ev. ulykker og erstatning ligg på kommunen. Den årlege festeavgifta vert justert slik at vi ikkje betalar for området med gang og sykkelsti og heller ikkje for stien. Tilbakebetaling av for mykje betalt festeavgift frå 21.04.21.

Vedtak: Samrøystes vedteke

4. Val av ny styreleiar

Styreleiar har seld bustaden i burettslaget og flytter 1.11.23. Det må difor veljast ny styreleiar ved særskild val på ekstraordinær generalforsamling 20.09.23 jf. vedtektene § 8-1 (3). Ved intern rekruttering frå eksisterande styre må ein også rekruttere til andre funksjonar i styret.

Styreleiar var valt ekstraordinært utanom vanleg funksjonstid, og ny styreleiar går inn i denne perioden og vert valt fram til generalforsamling juni 24.

Eksisterande styre:

Styreleiar:	Sissel Lillebø Aarseth: 2023-2024
Styremedlem:	Birgitte Endestad Knapstad: 2 år 2023-2025
Styremedlem:	Vegard M. Benjaminsen: 2 år 2023-2025
1. vara (møtande):	Martin Fløtre Bøyum: 1 år 2023-2024
2. vara:	Benedikte Raad: 1 år 2023-2024
3. vara:	Mads Masdal: 1 år 2023-2024

Framlegg frå valnemnda til nytt styre:

Styreleiar:	Vegard M. Benjaminsen: 2023-2024
Styremedlem:	Birgitte Endestad Knapstad: 2 år 2023-2025
Styremedlem:	Gro Øksland: 2 år 2023-2025
1. vara (møtande):	Lars Laache: 1 år 2023-2024
2. vara:	Benedikte Raad: 1 år 2023-2024
3. vara:	Mads Masdal: 1 år 2023-2024

Vedtak: Samrøystes vedteke

Underskrifter:

Møteleder

Sissel Aarseth

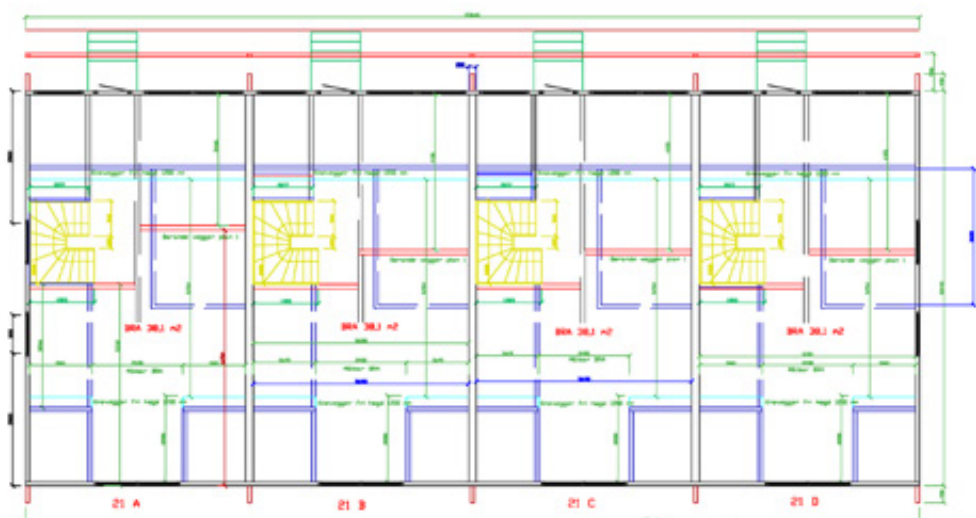
Referent

Birgitte Knapstad

Protokollunderskriver

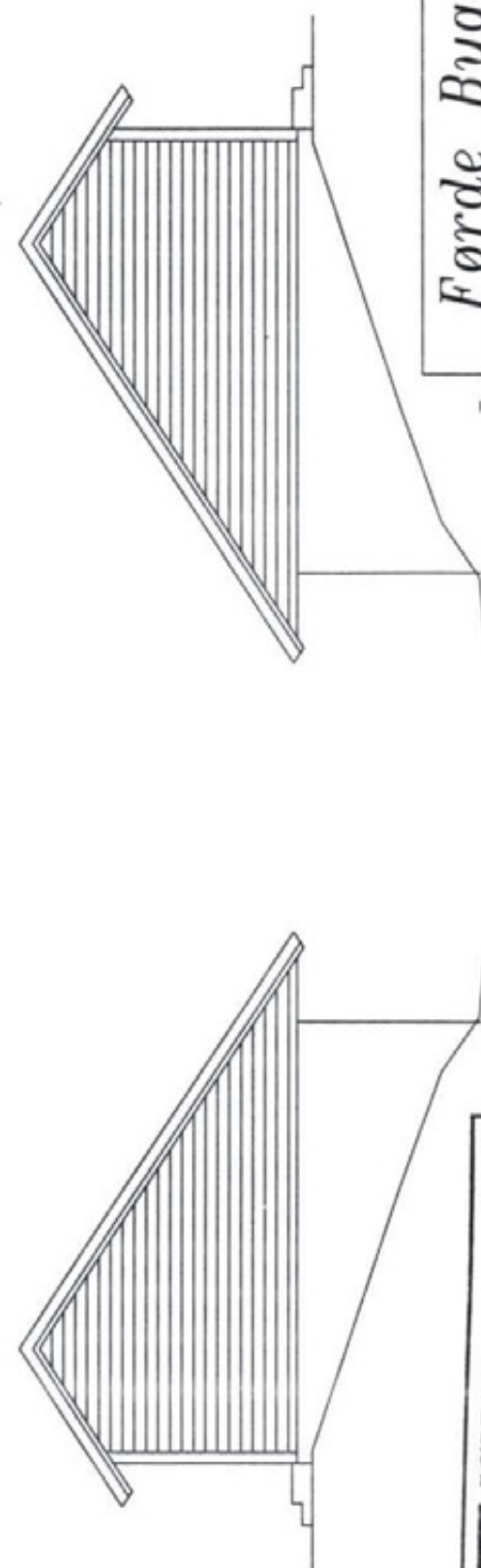
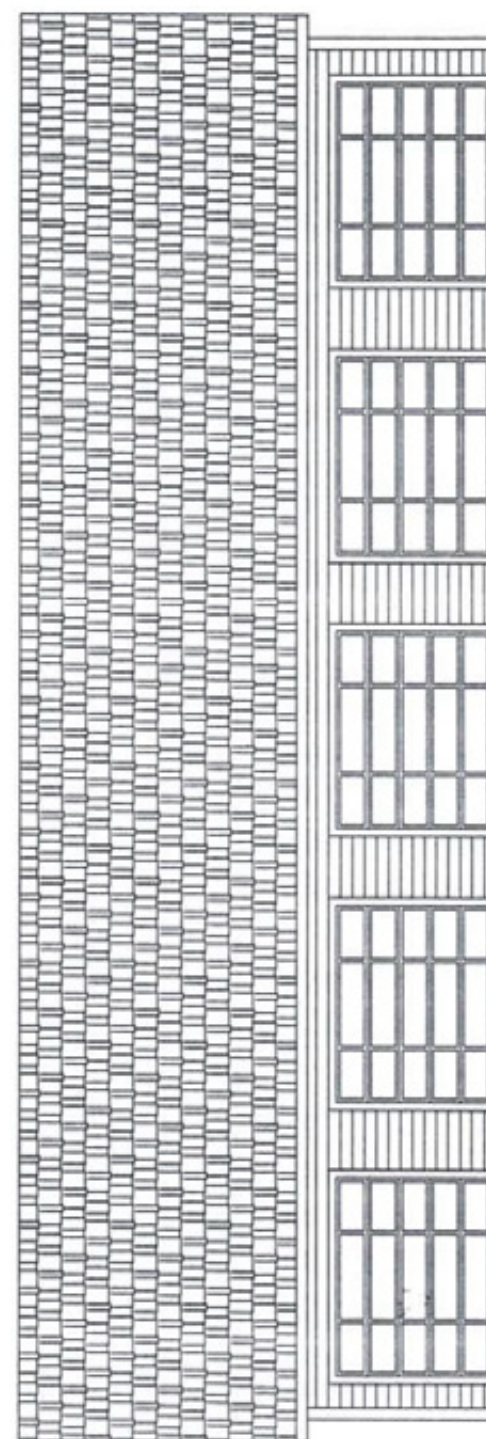
Man Benne

Protokollunderskriver



**BYGGMESTER
STØLSVIK AS**

REKVANT/REVIDERINGEN GJELDER	MALESTOKK	SIGN.	DATE
Ombygging tak ved Stranda BL Gnr.knr. 21/301 Hønnesvegen 21 A, B, C og D Fasader ved oppløft og plan loft	1:100	TEGN. KONTR.	23.01.17
Teikna av: Byggmester Terje S. Vallestad	SAKSBEHANDLER		REV.
	TEGNING NR.	4	



FØRDE KOMMUNE
ADM. VEDTAK
GODKJENT I SAK 04/895

Førde Bygg a/s

Dato	Konstr./Regnsk.konstruert	Skiløst
25.06.04.	K. Fausseg	
1:100		Erstatning for
Garasje til Stranda Burettslag v/ Frida Mullen 6800 Ferde		Fasade
Hverving		Beregning

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 4 400
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 12 200

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat,
kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

BUDSKJEMA

FOR EIENDOMMEN:



Meglerforetak: Fjordane Eiendomsmegling AS
Epost: post@fjordmegler.no
Telefon/Faks: 57 72 01 00

Adresse:

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr
Beløp med bokstaver Kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	Referanse og tlf nr:	
Lånt kapital:		Kr
Egenkapital:		Kr
Totalt:		Kr

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn:	Navn:		
Fødselsdato:	Fødselsdato:		
Adr:	Adr:		
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:
Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? ☐ JA ☐ NEI			

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

Mob. 41 58 91 70
csm@fjordmegler.no



FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS
Fjellvegen 10
6804 Førde
Telefon +47 57 72 01 00
www.fjordmegler.no