

Sunnfjord - Førde

Kvietunet 28, 6812 Førde



Prisantydning

3.050.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	18
Nøkkelinformasjon	20
Viktig informasjon	26
Dokumenter	52
Løsøre og tilbehør.	96
Budskjema	99



Fakta om boligen

Prisantydning:
3.050.000,- + omk.

Fellesutgifter:
7 039,- pr. mnd.

Andel fellesgjeld:
317 669,-
Andel fellesformue:
45 430,-

Byggeår:
2005

Areal:
BRA-i: 88m²
BRA-e: 5m².

Soverom:
2

Parkering:
Andelen har en fast plass i felles carportanlegg. Det er installert elbil-lader. Ellers gjesteparkeringsplasser på felles tomt for borettslaget.

Eiendomstype:
Tomannsbolig, borettslagsandel.

Adresse:
Kvietunet 28
Postnr Poststed:
6812 Førde





Omkostninger for kjøper

3 050 000,- (Prisantydning)
317 669,- (Andel av fellesgjeld)

3 367 669,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
4 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

5 602,- (Omkostninger totalt)

3 373 271,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Del av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Viebøen i Førde.

Boligen ligger fint til i fremste rekke i borettslaget og har utsikt mot Hafstadjellet og nedover mot sentrum. Mot sør er det fint opparbeida hage med terrasse, plen og beplantning.

Boligen går over to plan og inneholder bla. 2 soverom, kombinert bad/vaskerom, separat stue og kjøkken i 2.etg. Tilhørende andelen er det sportsbod ved inngangspartiet og fast plass i felles carportanlegg.

Borettslaget ligger fint til på Vie med gangavstand til FSS, skule, barnehage og dagligvarebutikker. Til Førde sentrum er det ca. 3km.





Boligen ligger i fremste rekke og har flott utsikt nedover Viebøen



Kombinert bad og vaskerom
med flislagt gulv med
varmekabler



Soverom nr.2



Hovedsoverom med adgang ut til hagen mot sør



Kjøkkenet ligger i tilknytning til stua i 2.etg.



Kjøkkenet er av god størrelse med plass til spisebord



Terrassen er delvis takoverbygd



Eiendommen har en fint opparbeida hage som vender mot sør



Boligen har en fast plass i felles carportanlegg



Plantegning

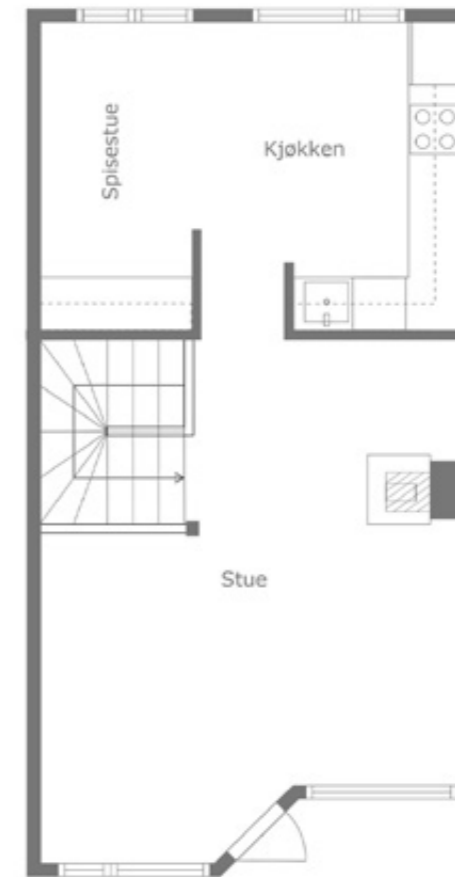
Oversikt over 1. etg.



Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelser for ikke annet for evt. tall.
Innebygning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

Oversikt over 2. etg.



Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelser for ikke annet for evt. tall.
Innebygning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Kvietunet 28
6812 Førde

Matrikkel

Gnr. 43 bnr. 277, andelsnr. 28 i
Viebøen Borettslag borettslag
med orgnr. 984202776 i
Sunnfjord kommune

Beliggenhet, adkomst

Vertikaldelt tomannsbolig i
Viebøen borettslag, i ett
attraktivt boligområde på Vie i
Førde.

Lett tilkomst fra offentlig veg
og borettslaget sine interne
veier.

Nærområdet

Boligen har en fin og attraktiv
beliggenhet på Vie i Førde.
Eiendommen vender mot sør
og har en solrik plassering. Her
kan du bo tilbaketrukket i rolige
omgivelser, men samtidig ha
enkel tilgang til det urbane
bylivet.

Fra boligen har du umiddelbar
nærhet til naturen, med blant
annet tursti opp til
Dagsturhytta. Videre har du gå-
og sykkelavstand til barnehage,
skule, fotballbane, høyskole og
dagligvarebutikk - alt godt
tilrettelagt med gode og trygge
gangveier. Ytterligere
servicetilbud som blant annet
butikker, kulturhus, legesenter,
restauranter, bank,
treningssenter m.m. finner du i

Førde, ca. 3 km unna boligen.
Sunnfjords største arbeidsplass,
Sentralsjukehuset finner du
bare ca. 1 km unna. Ringbussen
med hyppige bussavganger inn
til sentrum har stopp i
Vievegen.

Type, eierform og byggeår

Tomannsbolig Borettslag,
oppført i 2005

Bygninger og byggemåte

Del av tomannsbolig med
sportsbod og parkeringsplass i
felles carport.

Boligen er oppført i tradisjonell
konstruksjon i forhold til
byggeåret 2005, og har
normalt god standard i forhold
til byggeåret. Boligen har i
ettertid hatt vanlig vedlikehold
med modernisering etter
behov, og har
konstruksjonsmessig standard,
og i stor grad installasjoner og
overflater med standard fra
byggeåret. Behov for
vedlikehold og teknisk
oppgradering ut over
kommenterte avvik må derfor
kunne forventes som følge av
naturlig elde og slitasje.

BOLIG

Det er i tilstandsrapporten
påpekt følgende avvik:

TG0/TG1: 21 stk.

- Veggkonstruksjon
- Balkonger, terrasser og rom
under balkonger
- Innvendige overflater

- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Pipe og ildsted
- Innvendige dører
- Garderobeskap/garderobeskap
- Sanitærutstyr og innredning
bad 1.etg
- Ventilasjon
- Overflate og innredning
kjøkken
- Avtrekk kjøkken
- Vannledninger
- Andre VVS-installasjoner
- Varmtvannstank
- Varmepumpe
- Avløpsrør
- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Utvendige vann- og
avløpsledninger
- Terrengforhold
- Brann tekniske forhold

TG2: 12 stk.

- Taktekking
- Vinduer utvendig
- Dører utvendig
- Balkonger, terrasser og rom
under balkonger
- Radon
- Innvendige trapper
- Overflater vegger og himling
bad 1.etg
- Overflater gulv bad 1.etg
- Sluk, membran og tettesjikt
bad 1.etg
- Ventilasjon
- Sentralstøvsuger
- Elektrisk anlegg

TGIU: 3 stk.

- Innvendige taknedløp
- Takkonstruksjon/loft
- Tilliggende konstruksjoner

våtrom bad 1.etg

Boligen er oppført på ringmur
av betong. Gulv mot grunn av
betong. Etasjeskille av
trebjelkelag. Yttervegger av
bindingsverk med utvendig
kledning av malt trepanel,
delvis med horisontale spiler.
Skillevegg mot naboboligen av
betong. Takkonstruksjon med
tosidig pulttak, oppført i
trekonstruksjon med
taktekking av PVC-takbelegg.
Vindu med malte trekarmen
med 2-lags glass. Inngangsdør
med malte overflater med
2-lags glass. Terrassedør i malt
treverk med 2-lags glass.
Altandør i malt treverk med
2-lags glass.

Fra stuen er det tilkomst til
altan oppført i trekonstruksjon
med dekke av terrassebord og
plater for å leie vekk vann, ca. 6
m2. Rekkverk i malt treverk.

Fra ene soverommet og
uteområdet er det tilkomst til
delvis overbygget terrasse med
dekke av terrassebord, ca. 20
m2.

Overbygget inngangsparti med
belegningsstein.

SPORTSBOD

Andelen har bruksrett til
sportsbod med utvendig
tilkomst, ca. 5m2.
Gulv og fundament av betong.
Yttervegger av bindingsverk

med utvendig kledning av
trepanel. Takkonstruksjon med
tosidig pulttak, oppbygd av
trekonstruksjon. Taktekking av
PVC-takbelegg og undertak av
osb-plater.
Ytterdør med malte overflater.
Elektrisk anlegg er installert.

CARPORT

Andelen har bruksrett til
parkeringsplass i felles carport.
Ringmur av betong.
Asfaltert dekke.
Yttervegger av bindingsverk
med utvendig kledning av malt
trepanel.
Takkanstruksjon med
pulttakform, oppbygd av
trekonstruksjon med undertak
av osb-plater og taktekking av
PVC-takbelegg.
Elektrisk anlegg er installert.
Lader for elbil er installert.

Antall rom

Soverom: 2,
Bad: 1

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '93 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 88
kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5
kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal)

Det totale bruksarealet fordeler
seg som følger:
Første etasje:
- BRA: 44 m²

- BRA-i: 44 m² (bad, to soverom,
entrè, gang, bod)

Andre etasje:

- BRA: 44 m²
- BRA-i: 44 m² (stue, kjøkken)

Sportsbod:

- BRA-e: 5 m²
- BRA: 5 m²

Vedlagte plantegninger er ikke
målbare, og oppgitte arealer er
hentet fra vedlagte
tilstandsrapport.

Møblering / utstyr

Hvitevarer på kjøkken følger
med.
Garderobeskap følger med.
Fibertilkobling.
Elbil-lader.

Innvendige overflater og innredninger

OVERFLATER
Gulv med laminat, fliser og
belegg. Vegger med malte
slette overflater på underlag av
plater, malte slette overflater
på underlag av plater, malte
slette overflater på underlag av
betong, og malte profilerte
plater. Himlinger med malt
MDF-panel og malte plater.
Malte fyllingsdører innvendig.
Innvendig trapp i treverk med
malte vanger og rekkverk.
Skyvedørgarderobe med
garderobeinnredning i entréen
og gangen.

VÅTROM

Bad med flislagt gulv med varmekabler, vegger med malte strier og flislagt veggflate i dusjsone, himling med malte plater, klosett, baderomsinnredning med servantplate, veggmonterte skap med speil, veggmontert dusj med svingdører, veggmontert laminatbenkeplate og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter, heltre benkeplate, integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøle/fryseskap. Flislagt veggflate mellom benkeplaten og overskapene.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Skorstein med lettklinkerelement, innvendig med malte murpusa overflater og utvendig med heldekkende beslag. Sentralstøvsuger er installert.

Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast. Varmtvannstank på 198 liter er installert i boden. Utvendig hagekran.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer. Belysning er delvis med led-downlights.

Oppvarming

Peisovn i stuen. I tillegg til badet er det varmekabler i gulvet i entréen og gangen i 1. etasje. Panelovn er installert i kjøkkenet, stuen, og i ene soverommet. Luft til luft varmepumpe er installert i stuen. Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Parkering

Andelen har en fast plass i felles carportanlegg. Det er installert elbil-lader. Ellers har borettslaget flere gjesteparkeringsplasser på egen tomt.

Areal og eierform

Areal: 9 256 kvm,
Eierform: Fellestomt

Fellesareal og hage

Boligen står sørvendt i fremste boligrekka, med utsikt til nærliggende område. Arealet som ligg naturlig inntil andelen er flott opparbeidet med platting ved inngangspartiet- og gangareal med belegningsstein, treterrasse, bed og hage med grøntareal med planter. Borettslaget sine fellesareal er normalt flott opparbeidd med asfalterte gang- og trafikkareal, lekeareal og grøntareal.

Eier

Björg Kristin Fossen

Vei, vann og avløp

Kommunal vei til tomtegrensen. Leiligheten er tilkoblet kommunalt vannverk og avløpsanlegg via borettslaget sitt private ledningsnett.

Reguleringsplan

Regulert bustadområde.
Link til reguleringsplan:
<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/261>

Diverse opplysninger

Borettslag: Viebøen Borettslag,
Orgnr.: 984202776
Andelsnr.: 28
Andel fellesgjeld: 317669, Andel fellesformue: 45430, Total gjeld: 13850160, Oppdatert pr: 11.07.2024
Forkjøpsrett: Intern og øvrige medlemmer i BOB.
Forkjøpsretten avklares etter budaksept.
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).

Vedtekter, regler, regnskap ol.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter,

husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsopp-gaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregne trappevask, dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Fellesgjeld:
Lån 1:
Husbanken
Flytende rente, 4,69%
Andel av saldo: 154 540,-
Innfrielsesdato: 30.04.2029

Lån 2:
Husbanken
Fastrente til 1/5-31: 3,46%
Andel av saldo: 163 128,-
Innfrielsesdato: 30.04.2031

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter budaksept.

Prisantydning

3 050 000,- /
Felleskostnader: 7 039,- pr. mnd
Inkl. kommunale avgifter, lån- og avdrag fellesgjeld, felles forsikring, div. andre driftskostnader - se utfyllende oversikt i regnskapet til borettslaget.

Beregnet total kostnad

3 050 000,- (Prisantydning)
317 669,- (Andel av fellesgjeld)

3 367 669,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
4 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

5 602,- (Omkostninger totalt)

3 373 271,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Tilstandsrapport

Utført av : Førde Takstkontor as / Ole Andre Roska
Takstdato : 08.08.2024
Markedsverdi : 3 050 000,-
Teknisk verdi : 3 600 000,-

Formuesverdi : 729 172,-
Sekundær formuesverdi : 2 770 854,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Energiforbruk og energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje
- Energikarakter C

Selger opplyser at hun har hatt et strømforbruk på ca. 9200kWh i 2023.

Forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP0001362952

Pliktig medlemskap i velforening/sameie

Alle eiere må være medlem i BOB før innflytting i borettslaget.

Oppgjør

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke inkl. foto (Kr.18 900)
Provisjon (forutsatt salgssum: 0,-) (Kr.40 000)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.6 385)
Eierskiftegebyr til forretningsfører (Kr.6 385)
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)
Visninger (900,- pr. stk.) (Kr.900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Tilrettelegging (Kr.8 500)
Totalt kr. (Kr.86 470)

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring og interessenter oppfordres til å

sette seg inn i selgers egenerklæring før det gis bud på eiendommen.

Arealangivelser i salgsoppgaven

Arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport. Megler har ikke kontrollmålt arealene.

Andre opplysninger

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

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 vil heller ikke formidle bud med forbehold om at budet er hemmelig for andre budgivere. 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

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

Visning

Kontakt megler for påmelding til visning. Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning vil denne bli avlyst.

Salgsoppgave datert

12.08.2024

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 nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, 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.

Tilstandsrapport

- Tomannsbolig
- Kvietunet 28, 6812 FØRDE
- SUNNFJORD kommune
- # gnr. 43, bnr. 277
- # Andelsnummer 28

Markedsverdi

3 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 14.07.2024

Rapportdato: 08.08.2024

Oppdragsnr.: 20724-1568

Referansenummer: CM4467

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole André Roska

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarne Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under navnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniører som utfører takstopdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breddekompetanse innan taksering har Førde Takstkontor etablert seg som eit leiande takstfirma i midtre del av Vestlandsregionen. Førde takstkontor har levert over 15 000 rapportar i området, og har med det eit stort arkiv med relevante opplysningar. Med stort fokus på kvalitet, og spisskompetanse innan taksering, har vi opparbeidd ei solid kundegruppe som består av privatpersonar, eigedomsmeklarar, advokatar, næringslivet, offentleg etater og domstolane.



Rapportansvarlig

Ole André Roska

Uavhengig Takstingeniør

ole@fordetakstkontor.no

959 91 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bustaden er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2005, og har normalt god standard i høve til byggeåret. Bustaden har i ettertid hatt vanleg vedlikehold med modernisering etter behov, og har konstruksjonsmessig standard, og i stor grad installasjonar og overflater med standard frå byggeåret. Behov for vedlikehold og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må difor kunne påreknast som følgje av naturleg elde og slitasje. I eldre bygningar må det påreknast at det kan vere avvik i lukka konstruksjonar som ikkje kan avdekkast uten inngrep i konstruksjonen.

Ved kjøp og sal av bustadar er det viktig å ikkje samanlikne eldre bygningar med nybygg. I eldre bygningar vil det alltid kunne oppstå behov for oppgradering/utskiftning av eldre bygningskomponentar sjølv om det ikkje er registrert vesentlege avvik på tidspunktet for synfaringa.

Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve til byggeåret sine føreskriftskrav, men ligg under dagens krav for nybygg.

Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking.no".

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

Bustaden er oppført på ringmur av betong.
Golv mot grunn av betong.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel, delvis med horisontale spiler.
Skillevegg mot nabobustaden av betong.
Takkonstruksjon med tosidig pulttak, oppført i trekonstruksjon med taktekkning av pvc-takbelegg.
Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas.
Inngangsdør med malte overflater med 2-lags glas.
Terrassedør i malt treverk med 2-lags glas.
Altandør i malt treverk med 2-lags glas.

Frå stova er det tilkomst til altan oppført i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og plater for vekkeliing av vatn, ca. 6m².
Rekkverk i malt treverk.

Frå eine soverommet og uteområdet er det tilkomst til delvis overbygd terrasse med dekke av terrassebord, ca. 20m².

Overbygd inngangsparti med belegningsstein.

INNVEDIG

Golv med laminat, fliser og belegg.
Veggar med malte slette overflater på underlag av plater, malte slette overflater på underlag av betong, og malte profilerte plater.
Himlingar med malt mdf-panel og malte plater.
Malte fyllingsdører innvendig.
Innvendig trapp i treverk med malte vangar og rekkverk.
Skyvedørsgarderobe med garderobeinnreiing i entréen og gangen.

VÅTROM

Bad med flislagt golv med varmekablar, veggar med malte strier og flislagt veggflate i dusjona, himling med malte plater, klosett, baderomsinnreiing med servantplate, veggmontert skap med speil, veggmontert dusj med svingdører, veggmontert laminatbenkeplate og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, heiltre benkeplate, integrert induksjonstopp, steikeomn, oppvaskmaskin og frittstående kjøle/fryseskap. Flislagt veggflate mellom benkeplata og overskapa.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Peisomn i stova.
Skorstein av lettklinkerelement, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heildekkande beslag.
I tillegg til badet er det varmekablar i golvet i entréen og gangen i 1. etasje.
Panelomn er installert i kjøkkenet, stova, og i eine soverommet.
Luft til luft varmepumpe er installert i stova.
Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Sentralstøvsugar er installert.

Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast.
Varmtvastank på 198 liter er installert i boda.
Utvendig hagekran

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringskap med automatsikringer.
Belysning er delvis med led-downlights.
Fiber er installert.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

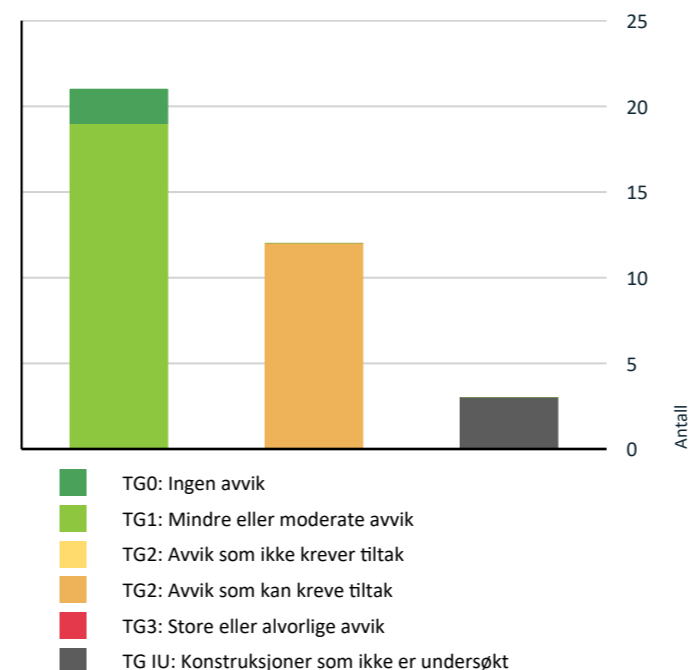
Tomannsbolig

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

I 1. etasje er innvendig takhøgde målt til 2,39 meter, og i 2. etasje er innvendig takhøgde målt fra 2,18 meter til 3,25 meter.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på gjennomgang av bustaden, opplysninger framlagt og gitt under synfaring og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og Ambita/Eiendomsverdi. Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalt, andre høgdeforskjellar kan difor forekomme i del av golva. Mindre arealavvik kan forekomme som følgje av blant anna eventuelle retningsavvik i ulike konstruksjonar, manglande kjennskap til tjukkeleiken på innvendige skilleveggar, matematiske avrundingsreglar, eller avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren. Tilleggsbyggingar blir skildra, men ikkje vurdert med tilstandsgrad. Kostnadsestimat blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3. Tilstandsrapporten har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Innvendige taknedløp [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

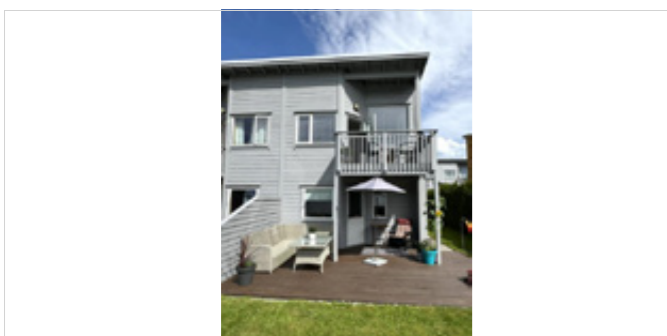
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2023	Utskiftning av utvendig hagekran.
2023	Installering av luft til luft varmepumpe.
	Innvendige overflater er modernisert etter behov.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av pvc-takbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Meir enn halvparten av forventa brukstid på taktekinga er oppnådd med omsyn til alder og forventa brukstid for pvc-takbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald etter behov.

Innvendige taknedløp

Innvendig taknedløp ligg skjult og er difor kontrollert.

Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel, delvis med horistontale spiler.
Skillevegg mot nabobustaden av betong.

Dei nederste kledningsborda har liten avstand til terrenget, og vil med omsyn til dette kunne ha eit auka vedlikehaldsbehov. Mellom kledningsbord av trepanel og terrenget bør det minimum vere avstand på 30 cm. Det er ikkje unormalt med avstand på under 30 cm mellom kledningsbord og terrenget, og blir av kosmetisk årsak sjeldent utbetra.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tosidig pulttak, oppført i trekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er lukka, og er difor ikkje kontrollert. Om muleg bør det innhentast dokumentasjon frå utbyggaren på utføring av konstruksjonen.

Vinduer

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas.

Innvendig er det persienner i dei fleste vindua, og plissegardin i eine vinduet i stova.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindua har oppnådd rundt halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder.

Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vassbrettet i underkant av vindua, listverket er difor meir utsett for fukt.

Del av vindua har behov for utvendig vedlikehald med overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring av klaring mellom listverk og vassbrett er anbefalt. Elles utføre normalt vedlikehald med overflatebehandling.



Dører

Tilstandsrapport

Inngangsdør med malte overflater med 2-lags glas.
Terrassedør i malt treverk med 2-lags glas.
Altandør i malt treverk med 2-lags glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har med omsyn til alder oppnådd rundt halvparten av forventa brukstid for dører med 2-lags glas.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald etter behov.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stova er det tilkomst til altan oppført i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og plater for vekkling av vatn, ca. 6m².
Rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket har høgde på ca. 90 cm, etter dagens forskrift er det krav til rekkverk med høgde på minimum 100 cm for nybygg. Rekkverkshøgde på 90 cm var innafor forskriftskravet på oppføringstidspunktet, og det er ikkje krav til utbetring av rekkverkshøgde.

Altanen har hatt normalt godt vedlikehald, og har naturleg elde og slitasje i høve til alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald etter behov.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Frå eine soverommet og uteområdet er det tilkomst til delvis overbyggt terrasse med dekke av terrassebord, ca. 20m².

Terrasseborda har hatt normalt godt vedlikehald, og har naturleg elde og slitasje i høve til alderen.



INNVENDIG

Overflater

Golv med laminat, fliser og belegg.
Veggar med malte slette overflater på underlag av plater, malte slette overflater på underlag av betong, og malte profilerte plater.
Himlingar med malt mdf-panel og malte plater.

Det er glis mellom laminatgolvet og foringa for altandøra.
Innvendige overflater er modernisert etter behov, og har naturleg elde og brukslitasje i høve til alderen. Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunn av betong.
Etasjeskille av trebjelkelag.

Det er ikkje registrert vesentleg høgdeforskjell i golva.
Største målte høgdeforskjell i golvet i 1. etasje er på 5 mm over ein avstand på 2 meter.
Største målte høgdeforskjell i golvet i 2. etasje er på 5 mm over ein avstand på 2 meter.

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikkje framlagt radonmåling, og bygningen er ikkje utført med radonsperre mot grunnen. Normal utføring for byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling er anbefalt for å kartlegge eventuelle behov for tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisomn i stova.
Skorstein av lettklinkerelement, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heildekkande beslag.

15.02.2024. utførte Sunnfjord kommune branntilsyn, og det vart ikkje registrert avvik.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk med malte vangar og rekkverk.

Vurdering av avvik:

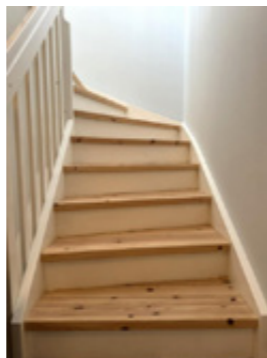
- Det er avvik:

Del av trappa er uten handløpar. Etter dagens forskrift skal det vere handløparar på begge sidene i trappeløpet.
Under synfaringa vart det registrert noko knirk i trappa, men det vart ikkje registrert knirk ut over kva som er normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

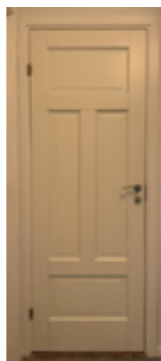
Montering av handløpar er anbefalt.



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører innvendig.

Innvendige dører har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.



TG 1 Garderober/garderobeskap

Skyvedørgarderober med garderobeinnreiing i entrèen og gangen.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad med standard frå byggeåret 2005.
Det er ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggar med malte strier og flislagt veggflate i dusjsona.
Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre riss i enkelte flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje registrert avvik med behov for utbetring per i dag, men behov for framtidig omfuging av del av flisfugene kan ikkje utelukkast.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt golv med varmekablar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i enkelte flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Framtidig omfuging av enkelte flisfuger må kunne påreknast.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsona.
Membran/tettesjikt, antatt av smøremembran med ukjent utføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg i sluken og er difor ikkje muleg å kontrollere.

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Minste forventa brukstid for smøremembran er normalt rundt 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag, men behov for oppgradering kan ikkje utelukkast med omsyn til alder og forventa brukstid på membran/tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Klosett, baderomsinnreiing med servantplate, veggmontert skap med speil, veggmontert dusj med svingdører, veggmontert laminatbenkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Benkeplata mangla ei mindre endelist på enden mot servanten.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon, luftespalte i døra for tilluft, og opningsvindu.

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggande konstruksjonar. (Dusjsona vender mot yttervegg)

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, heiltre benkeplate, integrert induksjonstopp, steikeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøle/fryseskap.
Flislagt veggflate mellom benkeplata og overskapa.

Kvitevarene er av varierende alder.
På veggflata mellom benkeplata og overskapa er det eit lokalt område med avskalling av fugemasse i ei flisfuge.
Kjøkkenet har naturleg bruksslitasje i høve til alderen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

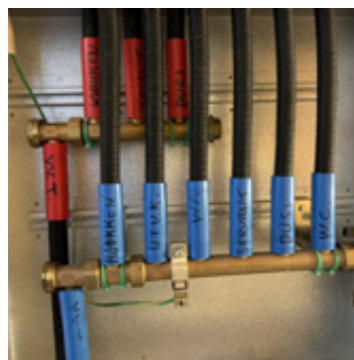
Avtrekshette i kjøkkenet tilknyttet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vassrør med rør-i-rør system.
Rørsentralen er installert i fordelingsskap i boda.

Vurdert til TG1 basert på alder, og kontroll av synleg del av røra.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdert til TG1 basert på alder, og kontroll av synleg del av røra.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ventilasjonsanlegget er installert i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er antatt med frå byggeåret, og har oppnådd normal forventa brukstid med omsyn til alder. Ventilasjonsanlegg for bustadhus har normalt ei forventa brukstid på 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald etter behov.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig hagekran.
Hagekrana vart skifta 2023.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 198 liter frå 2005 er installert i boda.

TG 1 Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe er installert i stova.
Varmepumpa vart installert i 2023.



TG 2 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsugar er installert, behaldaren er plassert i boda.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er opplyst frå eigaren at sentralstøvsugaren har låg effekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utvida kontroll og utbetring må kunne påreknast om støvsugaren skal nyttast.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringskap med automatsikringer.

I tilegg til badet er det varmekablar i golvet i entréen og gangen i 1. etasje.
Panelomn er installert i kjøkkenet, stova, og i eine soverommet.
Belysning er delvis med led-downlights.
Fiber er installert.

Inntak og sikringskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elektrisk anlegg er ikkje kontrollert i tilstandsrapporten, kontroll av godkjent elektroinstallatør/eltakst bør utførast. TG2 er sett med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll av det elektriske anlegget/eltakst utført i løpet av dei fem siste åra. Med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll/eltakst kan det ikkje utelukkast at det ikkje er feil, eller manglar på anlegget.

Det er opplyst frå eigaren at termostaten til varmekablane i badet lagar litt lyd etter justering av temperatur, og at lyden gir seg etter ei stund. Utvida kontroll av termostaten til badet er anbefalt, og behov for utskifting av termostat kan ikkje utelukkast.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslarar og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikkje kjennskap til byggegrunnen.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alle ytterveggene er over terrenget.
Antatt naturleg drenering.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bustaden er oppført på ringmur av betong.

TG 0 Terrengforhold

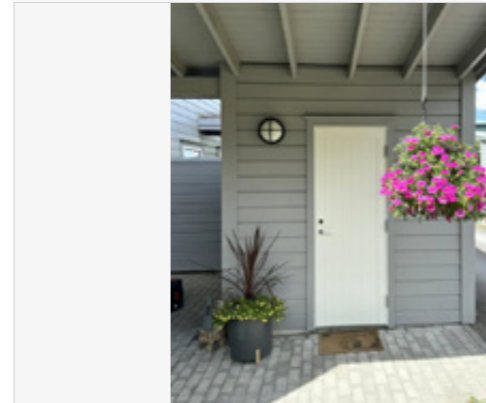
Normalt flott opparbeidd tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledningar for vatn og avløp ligg skjult og er difor ikkje muleg å kontrollere, men er vurdert til TG1 basert på alder og anbefalte brukstid.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod



Anvendelse

Byggeår

2005

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.

Beskrivelse

Andelen har bruksrett til sportsbod med utvendig tilkomst, ca. 5m².

Golv og fundament av betong.

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Takkonstruksjon med tosidig pulttak, oppbygd av trekonstruksjon.

Taktekking av pvc-takbelegg og undertak av osb-plater.

Ytterdør med malte overflater.

Elektrisk anlegg er installert.

Boda har normal standard i høve til byggeåret 2005.

Parkeringsplass i felles carport



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Andelen har bruksrett til parkeringsplass i felles carport.

Ringmur av betong.

Asfaltert dekke.

Yttervegg av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Takkonstruksjon med pulttakform, oppbygd av trekonstruksjon med undertak av osb-plater og taktekking av pvc-takbelegg.

Elektrisk anlegg er installert.

Ladar for elbil er installert.

Carporten har normal standard i høve til byggeåret 2005.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

88 m²/88 m²

Tomannsbolig: Bad, 2 Soverom, Entré, Gang, Bod, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Sportsbod, Parkeringsplass i felles carport

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 050 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 300 000

Tillegg for andel fellesformue + 45 430

Fradrag for andel felles gjeld - 317 670

Konklusjon markedsverdi

3 050 000

Markedsvurdering

Vertikaldelt tomannsbustad i Viebøen Burettslag, i eit attraktivt bustadområde på Vie i Førde, med gangavstand til barnehagar, skular, høgskulen, sjukehuset, butikkar og med avstand til sentrum på ca. 3km. Bustaden er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2005, og har normalt god standard i høve til byggeåret, med delmodernisering i ettertid. Andelen har sportsbod med utvendig tilkomst og parkeringsplass i felles carport. Bustaden står sørvendt i fremste bustadrekka, med utsyn til nærliggande område. Arealet som ligg naturleg inntil andelen er flott opparbeidd med plattning ved inngangspartiet- og gangareal med belegningsstein, treterrasse, bed, og hage med grøntareal med plantar. Burettslaget sine fellesareal er normalt flott opparbeidd med asfalterte gang- og trafikkareal, leikeareal og grøntareal.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Råkane 30 ,6812 FØRDE 59 m ² 2019 2 sov	25-01-2022	3 490 000	3 700 000	0	3 700 000	62 712
2 Råkane 32 ,6812 FØRDE 59 m ² 2011 2 sov	02-02-2022	3 450 000	3 550 000	0	3 550 000	60 169
3 Råkane 36 ,6812 FØRDE 56 m ² 2011 1 sov	04-06-2024	3 350 000	3 200 000	2 500	3 202 500	57 188
4 Råkane 28 ,6812 FØRDE 59 m ² 2011 2 sov	20-09-2023	3 400 000	3 300 000	0	3 300 000	55 932
5 Kvietunet 25 ,6812 FØRDE 117 m ² 2003 3 sov	17-06-2024	3 950 000	5 000 000	374 370	5 374 370	45 935
6 Kvietunet 2 ,6812 FØRDE 116 m ² 2003 3 sov	30-08-2023	3 350 000	3 700 000	412 837	4 112 837	35 455
7 Kvietunet 6 ,6812 FØRDE 86 m ² 2005 2 sov	15-04-2024	2 700 000	2 700 000	333 988	3 033 988	35 279

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Andelen sin del av felleskostnader, felleskostnader vil kunne variere.	Kr.	84 000
Tv og fiber	Kr.	468
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	84 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 450 000

Sportsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Sum teknisk verdi - Sportsbod	Kr.	70 000

Parkeringsplass i felles carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Sum teknisk verdi - Parkeringsplass i felles carport	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 690 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	44			44	20
2. Etasje	44			44	6
SUM	88				26
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Soverom , Soverom 2, Entré , Gang , Bod		
2. Etasje	Stue , Kjøkken		

Kommentar

Opgitt opent areal (TBA) er ca. areal og gjeld altanen og terrassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1. etasje er innvendig takhøyde målt til 2,39 meter, og i 2 etasje er innvendig takhøyde målt fra 2,18 meter til 3,25 meter.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Sportsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Sportsbod	

Parkeringsplass i felles carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

Kommentar

Open carport er ikke å definere som målbart areal etter NS 3940 sine måleregler, carporten er difor ikke oppgitt med BRA arealoppsettet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	86	2
Sportsbod	0	5
Parkeringsplass i felles carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2024	Ole André Roska	Takstingeniør
	Bjørn Kristin Fossen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	43	277		0	9256.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvietunet 28

Hjemmelshaver

Viebøen Burettslag

Kommentar

Oppført tomteareal er burettslaget sitt samla areal.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VIEBØEN BURETTSLAG	984202776		BOB BBL	Fossen Bjørg Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
28	45 430 31.12.2023	317 670 11.07.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbustad i Viebøen Burettslag, i eit attraktivt bustadområde på Vie i Førde, med gangavstand til barnehagar, skular, høgskulen, sjukehuset, butikkar og med avstand til sentrum på ca. 3km.

Adkomstvei

Lett tilkomst frå offentleg veg og burettslaget sine private vegar.

Tilknytning vann

Leilegheita er tilkopa kommunalt vassverk via burettslaget sitt private leidningsnett.

Tilknytning avløp

Leilegheita er tilkopa kommunalt avløpsanlegg via burettslaget sitt private leidningsnett.

Regulering

Regulert bustadområde.

Link til reguleringsplan:

<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/261>

Om tomten

Bustaden står sørvendt i fremste bustadrekka, med utsyn til nærliggande område. Arealet som ligg naturleg inntil andelen er flott opparbeidd med platting ved inngangspartiet- og gangareal med belegningsstein, treterrasse, bed, og hage med grøntareal med plantar. Burettslaget sine fellesareal er normalt flott opparbeidd med asfalterte gang- og trafikkareal, leikeareal og grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

Dersom ein andel skiftar eigar, har andelseigarane i burettslaget og deretter dei øvrige andelseigarane i bustadbyggelaget forkjøpsrett.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP0001362952			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	14.07.2024	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	14.07.2024	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi/Ambita	14.07.2024	Matrikelopplysningar.	Gjennomgått		Nei
NVE	14.07.2024	Kontroll av NVE sine temakart.	Gjennomgått		Nei
BOB BBL	11.07.2024	Opplysningar om burettslaget og økonomi.	Gjennomgått		Nei
Teikningar	25.11.2005	Kontroll av teikningar.	Gjennomgått		Nei
Eigar/rekvirent	14.07.2024	Omvisning/opplysningar om bustaden.	Gjennomgått		Nei
Eigar/rekvirent	11.07.2024	Egenerklæringsskjema er kontrollert, men er ikkje vedlagt i tilstandsrapporten, då det blir vedlagt i salsoppgåva til meklaren.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CM4467>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240081	
Selger 1 navn	
Björg Kristin Fossen	
Gateadresse	
Kvietunet 28	
Poststed	Postnr
Førde	6812
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF skadeforsikring AS
Polise/avtalenr.	SP0001362952

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

Initialer selger: BKF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 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
- 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

Initialer selger: BKF

2

Document reference: 2240081

Document reference: 2240081

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 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
- 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

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Björg Kristin Fossen	72d7f3bd0f05dc4a1ee6b7b 8e636286da07d74e3	10.07.2024 19:13:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Boligselskapets navn	8072	VIEBØEN BURETTSLAG
Budsjett år	2023	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	190 000	5 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	541 200	14 %
Driftskostnader	863 319	22 %
Renter lån	484 601	12 %
Avdrag lån	1 946 281	49 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-75 573	-2 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	3 952 828	100 %

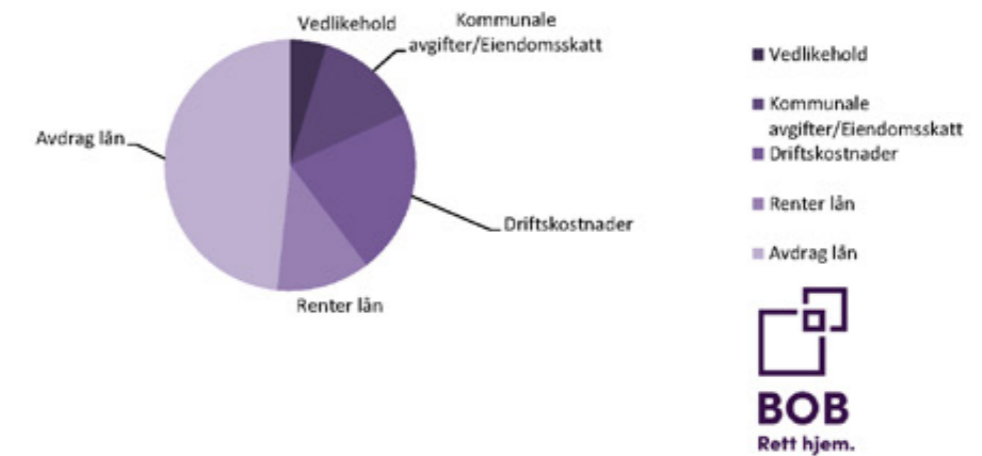
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2023



Document reference: 2240081

BOB BBL
desember 2022

- 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>

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I VIEBØEN BORETTSLAG

Sted: Førde

Dato: 06.05.2024

Møtet ble åpnet av: Sondre Austreim

Til stede fra styret: Sondre Austreim

Odd Are Jensen

Anders Valaker Tisthamar

Stig Øksenberg

Til stede fra BOB: Morten Skrede

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: 17

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 18

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Sondre Austreim

Vedtak: Godkjent

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. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Martin Inge Grotle

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Kristine B. Solbjørg, Sigrid Nesheim.

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Odd Are Jensen,

Vedtak: Ikkje nødvendig

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

Merknader: Ingen merknader.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Godkjent

Merknader:

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Justere honorar etter konsumprisindeksen (3,9%):
Styreleiar: 37 600 kr
Styremedlem: 7850 kr
Varamedlem: 710 kr per oppmøte

Avstemt i henhold til forslag i forhold til konsumprisindeks.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av styre

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

Forslag til kandidater:

Styreleder (ikkje på val): Sondre Austreim er valgt for 2023-2025

Styremedlem (ikkje på val): Vegard Ovrud for 2023-2025

Styremedlem: Odd Are Jensen er på val for 2024-2026

Vara: Stig Øksenberg for 1 år

Vara: Anders Valaker Tisthamar for 1 år

Valnemnd: Ørjan Turøy

Valnemnd: Karen Marie Eide

Slik er sammensetningen i styret etter dagens val/vedtak:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Sondre Austreim	23 - 25
Styremedlem	Vegard Ovrud	23 - 25
Styremedlem	Anders Tisthamar	24- 26
Varamedlem	Ørjan Turøy	24 - 25
Varamedlem	Stig Øksenberg	24 - 25

Valkomité	Heidi Seljesæter	24 - 25
Valkomité	Odd Mario Andersen	24 - 25

Andre saker

1. Det går fram av generalforsamlingsprotokollen for 2023 punkt 2 Rapport frå styret at styret hadde bestemt at nedbetalingstida på låna skulle forlengast. Dette bør omgjeras sidan dette påfører andelseigarane auka rentekostnader. Nedbetalingstida bør vere slik den var før styret gjorde dette vedtaket.

I fjor etterlyste eg på e-post fleire ganger fakta frå styret om kor mykje rentekostnader vedtaket om å forlenge nedbetalingstida ville påføre andelseigarane. Styret svaret meg aldri på dette. Eg gjentek derfor spørsmålet slik at dette kan framleggast på generalforsamlinga.

Vedtak: Ikkje godkjent (1 for, 17 mot)

2. Neste år skal vi måle bygningane utvendig. Kva fargar vi skal ha bør avgjerast på generalforsamlinga, ikkje av styret.

Merknad:

Vi stemmer over at kva fargar vi skal ha skal avgjerast på generalforsamling.

Vedtak: Godkjent (18 for)

3. Ifølge vedtektene er det ikkje burettslaget, som eig bygningsmassen, men andelseigarane som er pliktige å vedlikehalde bygningsmassen utvendig. Dette bør endrast. Punkt 5-1 (8) seier: "Den enkelte andelseigar er pliktig til å utføre utvendig malingsarbeid ihht foreliggende vedlikehaldsplan. Herunder husveggar, veranda, gjerde, skillevegg, carport. Vedlikehaldsplan vert utarbeidd av styre. Styre set dato for ferdigstilling av malararbeid med rimelig tidsfrist. Det arbeid som ikkje er utført innan tidsfristen vert utført av innleigd personell for andelseigars rekning. Maling (materielt) vert kjøpt inn av burettslaget."

Punkt 5-2 (3) seier: "Borettslagets vedlikeholdsplikt omfattar også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærande veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærande konstruksjoner med unntak av varmekabler."

Eg foreslår at punkt 5-1 (8) vert tatt vekk og at (9) dermed blir nummer (8), og at punkt 5-2 (3) blir endra slik: "Burettslaget si vedlikeholdsplikt omfattar også utvendig målingsarbeid, herunder husveggar, veranda, gjerde, skillevegg og carport, samt utskifting av vindu, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærande veggkonstruksjonar, sluk, samt rør eller ledningar som er bygd inn i bærande konstruksjonar med unntak av varmekablar.

Vedtak: Ikkje godkjent (1 for, 17 mot)

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I VIEBØEN BURETTSLAG

Dato: 06.05.24 kl: 18:00

Sted: Viebøen barnehage

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Kvietunet, Førde 25.04.2024

Viebøen burettslag
Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Viebøen burettslag, 06.05.2024

Navn: _____ Andel nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret 2023

3. Behandling og godkjenning av årsreknskap 2023

4. Vederlag til styremedlem

5. Val av styre

6. Innkomne saker

ÅRSRAPPORT 2023 FOR VIEBØEN BURETTSLAG

1. Laget si verksemd

"Burettslaget sitt hovudføremål er å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i selskapet sin eigedom."

Laget held til i Sunnfjord kommune.

2. Styret og styret sitt arbeid

2.1 Styret si samansetning

Styreleiar:	Sondre Austreim
Styremedlem:	Odd Are Jensen
Styremedlem:	Vegard Ovrud
Varamedlemmer:	Anders Valaker Tisthamar Stig Øksenberg

2.2 Møteverksemd

Sidan siste ordinære generalforsamling har styret hatt 6 møter der i alt 24 protokollerte saker har vorte handsama.

Styret har hatt kontakt med forretningsfører om den daglege drifta av laget.

Varamedlemmer er kalla inn til eit av møta, begge varamedlemene er kalla inn i samband med forfall til styremøte.

2.3 Saker som har vore handsama

Det har ikkje blitt handsama større saker.

3. Laget si drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for burettslaget er i samsvar med kontrakt, utført av BOB BBL Region NordVest.

Burettslaget sin revisor er Pricewaterhouse Coopers.

3.2 Burettslaget sin eigedomsmasse og forsikring

Burettslaget har i alt 42 andelar.

Burettslaget er tilknyttet BOB BBL. Medlemmer i BOB BBL har forkjøpsrett til andelen.

Burettslaget er medlem av Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Burettslaget sine eigedommar er fullverdiforsikra ved bygningskasko i IF skadeforsikring AS og har polisnr: SP0001362952-Hovedpolis.

Forsikringa dekker ikkje innbu og lausøyre ,slik forsikring må teiknast av andelseigar eller leigetakar.

Dersom burettslaget si forsikring skal nyttast må styret/bebuar straks ta kontakt med forsikringsselskapet slik att skademelding kan sendast omgåande.

3.3 Økonomi

3.3.1 Vedlikehald

Styret meiner at det gjennomførde vedlikehaldet er tilstrekkelig for å vege opp for verdinedgang av bygningane, og at verkeleg verdi av bygningane er høgare enn den bokførte verdien som står oppført i rekneskapet.

Det er utført utbetring av terrasser, der avdekning er lagt over bærebjelke for å hindre fuktskade. Tiltaket har synt seg effektivt, og vert iverksett på einingar der dette er nødvendig i 2024.

3.3.2 Kommenterarar til resultatrekneskapen for 2023

Rekneskapet vart gjort opp med eit positivt resultat på 1.899.681,-, mot eit budsjettert resultat på 1.766.147. Laget har per 31. desember 2023 disponible midlar på kr 1.880.122,-. Eigenkapitalen til laget er positiv med 23.578.986,-.

Det er styret si vurdering at årsrekneskapet viser eit rettvise bilete av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

3.3.3 Endringar i disponible midlar

Endringa i dei disponible midlane i år vart *positiv* med kr 578.951, -.

4. Dugnad

Det vert kvart år gjennomført dugnad på ca 4 timer for alle med godt oppmøte. Det vert plassert ein konteiner som andelseigarar kan nytte dersom det er tilgjengeleg rom i etterkant av dugnaden.

5. Tilhøve som har oppstått etter utgangen av rekneskapsåret

Det har ikkje oppstått vesentlege tilhøve etter utgangen av rekneskapsåret som har påverknad på vedlagde årsrekneskap.

6. Føresetnad om fortsatt drift

Styret stadfester at føresetnaden om fortsatt drift av burettslaget er lagt til grunn ved utarbeidinga av årsrekneskapet.

7. Likestilling

Burettslaget har ingen tilsette.

Styresamansetning: Styret er samansett av 3 menn. Styret meiner at den faktiske tilstanden når det gjeld likestilling er tilfredsstillande, og at det derfor ikkje er nødvendig å planlegge eller sette i verk spesielle tiltak for å betre situasjonen.

8. Forureining av det ytre miljø

Burettslaget kan ikkje seiast å ureine det ytre miljø gjennom forureining . I denne samanheng kan det for eksempel nemnast at handtering av avfall er forsvarleg og at det vert handtert gjennom godkjente kanalar. Vidare kan det opplysast om tiltak i samband med kjeldesortering er det også startet opp med matavfall sortering.

Førde den 12.04.2024

Sondre Austreim
Styreleder

Odd Are Jensen
Styremedlem

Vegard Ovrud
Styremedlem

Viebøen Burettslag 2023

Resultatregnskap 2023

Viebøen Burettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Felleskostnader	2 3 949 974	3 702 408	3 952 828	3 721 492
Andre inntekter	3 0	24 309	0	0
Sum inntekter	3 949 974	3 726 717	3 952 828	3 721 492
Driftskostnader				
Styrehonorar	44 952	65 843	67 550	75 000
Arbeidsgiveravgift	4 4 765	6 979	7 160	7 160
Avskrivninger	6 104 561	104 561	104 561	104 561
Felles strøm og varme	41 550	45 359	48 500	48 500
Kommunale avg. og eiendomsskatt	555 076	510 361	541 200	604 500
Andre driftskostnader	7 339 535	328 357	366 142	134 156
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8 3 487	29 913	10 000	14 000
Vedlikehold	9 134 613	203 850	193 000	143 000
Forretningsførsel	188 715	175 428	186 850	195 800
Revisjonshonorar	10 875	10 750	10 875	11 600
Andre konsulenthonorarer	2 500	0	2 000	2 000
Kontingent	12 600	12 600	12 600	12 600
Forsikring	147 641	130 656	147 642	159 500
Sikringsfond	3 917	3 702	4 000	4 000
Sum driftskostnader	1 594 786	1 628 359	1 702 080	1 516 377
Driftsresultat	2 355 189	2 098 358	2 250 748	2 205 115
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter bank	81 897	31 221	0	40 000
Andre renteinntekter	81	308	0	0
Sum finansinntekter	81 978	31 529	0	40 000
Rentekostnader lån	504 590	298 945	484 601	550 166
Andre rentekostnader	32 896	0	0	0
Sum finanskostnader	537 486	298 945	484 601	550 166
Resultat av finansposter	-455 508	-267 416	-484 601	-510 166
Resultat	1 899 681	1 830 942	1 766 147	1 694 949
Til/fra annen EK	1 899 681	1 830 942	0	0
Sum disponeringer	1 899 681	1 830 942	0	0

Balanse pr. 31.12.2023

Viebøen Burettslag
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Bygninger	10, 11 59 763 215	59 763 215
Tomt	10, 11 2 746 000	2 746 000
Andre driftsmidler	6 87 134	191 695
Sum varige driftsmidler	62 596 349	62 700 909
Sum anleggsmidler	62 596 349	62 700 909
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	160 618	148 064
Andre fordringer	81 895	31 221
Sum fordringer	242 513	179 285
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	2 003 490	1 340 674
Sum bankinnsk. og kontanter	2 003 490	1 340 674
Sum omløpsmidler	2 246 003	1 519 959
SUM EIENDELER	64 842 352	64 220 868

Balanse pr. 31.12.2023

Viebøen Burettslag
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital	4 200	4 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	23 574 786	21 675 105
Sum opptjent egenkapital	23 574 786	21 675 105
SUM EGENKAPITAL	23 578 986	21 679 305
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12 14 561 630	15 987 281
Borettsinnskudd	11 26 335 854	26 335 854
Sum langsiktig gjeld	40 897 484	42 323 135
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	21 117	14 996
Leverandørgjeld	180 430	17 796
Skyldige off. myndigheter	6 318	13 278
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	59 610	125 268
Påløpne renter	98 407	47 090
Sum kortsiktig gjeld	365 881	218 428
SUM GJELD	41 263 365	42 541 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 842 352	64 220 868

Bergen,
Styret for Viebøen Burettslag

Sondre Austrheim
Styrets leder

Odd Are Jensen
Styremedlem

Vegard Ovid
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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	3 662 304	3 451 416	3 661 836	3 661 836
3817 Bredbånd	250 992	250 992	250 992	19 656
3825 Leieinntekter EI-bil	36 678	0	40 000	40 000
Sum felleskostnader	3 949 974	3 702 408	3 952 828	3 721 492

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885 Andre inntekter	0	24 309	0	0
Sum andre inntekter	0	24 309	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	110 610	0	67 550	75 000
5331 Avsetning styrehonorar	-65 658	65 843	0	0
Sum styrehonorar	44 952	65 843	67 550	75 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Ladestasjon for el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01	522 803
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	522 803
Årets av- og nedskr. pr.31.12	104 560
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	435 669
Bokført verdi pr.31.12	87 134
Anskaffelsesår	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	1

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Leiekostnader	750	0	5 000	5 000
6325 Renovasjon	1 927	0	0	0
6326 Snømåking og brøyting	63 297	50 459	50 000	50 000
6335 Containerleie/ -tømming	9 875	14 045	12 000	12 000
6336 HMS	0	0	5 000	5 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	0	2 000	2 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	0	8 784	0	5 000
6370 Garasjer	2 538	0	0	0
6375 TV/Bredbånd	252 819	250 992	250 992	19 656
6376 Vaktmestertjenester	0	0	5 000	5 000
6390 Andre driftskostnader	0	4 104	0	0
6400 Leie maskiner og utstyr	0	299	0	0
6630 Egenandel ved skade	0	-10 000	0	0
6800 Kontorkostnader	0	0	12 650	1 000
6860 Kursutgifter	0	0	10 000	10 000
6900 Telefonutgifter	5 070	5 879	0	6 000
6940 Porto	330	165	0	0
7000 Drivstoff	0	410	0	0
7740 Øreavrunding	0	-1	0	0
7770 Bankgebyr	2 830	2 784	3 500	3 500
7779 Andre gebyr	100	438	0	0
7782 Kostnader bomiljø	0	0	5 000	5 000
Sum driftskostnader	339 535	328 357	366 142	134 156

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502 Brannvernustyr	0	23 394	0	3 000
6503 Annet driftsmateriell	842	1 718	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	189	2 000	2 000
6510 Verktøy og redskap	1 195	468	3 000	3 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	1 375	4 144	0	5 000
6541 Kontorutstyr og inventar	0	0	5 000	1 000
6553 Abonnement og lisenser	75	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	3 487	29 913	10 000	14 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	47 878	126 215	80 000	50 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	21 907	0	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	3 884	3 255	5 000	5 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	42 139	41 764	50 000	50 000
6614 Vedlikehold maling	13 307	4 312	8 000	8 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	5 498	28 304	0	30 000
6626 Service porter	0	0	50 000	0
Sum vedlikehold	134 613	203 850	193 000	143 000

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

Note 10 - Bygninger

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	59 763 215	2 746 000
Anskaffelseskost pr.31.12	59 763 215	2 746 000
Bokført verdi pr.31.12	59 763 215	2 746 000
Anskaffelsesår	2004	2002

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	40 897 484	42 323 135
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	62 509 215	62 509 215

Note 12 - Langsiktig gjeld

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2004	19 820 000	
Nedbetalt tidligere	14 011 782	
Nedbetalt i år	556 918	
Lånesaldo 31.12		5 251 300
Beregnet innfrielsesdato: 21.05.2029		

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2006	18 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 820 937	
Nedbetalt i år	868 733	
Lånesaldo 31.12		9 310 330
Beregnet innfrielsesdato: 10.05.2031		

Sum langsiktig gjeld **14 561 630**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt **2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner 6 811 590

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13539798	16,00	189 294,00	3 028 704,00
	18,00	160 625,00	2 891 250,00
	8,00	135 395,00	1 083 160,00
Lån Husbanken 13539798-20	16,00	204 307,00	3 268 912,00
	18,00	173 364,00	3 120 552,00
	8,00	146 133,00	1 169 064,00

Note 13 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	1 301 531	1 341 421
Periodens resultat	1 899 681	1 830 942
Årets avskrivninger	104 561	104 561
Avdrag lån	-1 425 651	-1 975 393
Endring i disponible midler	578 591	-39 890
Disponible midler 31.12.	1 880 122	1 301 531

4. Vederlag til styremedlem

Justere honorar etter konsumprisindeksen (3,9%):
Styreleiar: 37 600 kr
Styremedlem: 7850 kr
Varamedlem: 710 kr per oppmøte

5. Val av styre

Forslag til styret for Viebøen burettslag:
Styreleiar: Sondre Austreim (2023-2025)
Styremedlem: Vegard Ovrud (2023-2025)
Styremedlem: Anders Tisthamar (2024-2026)

Vara: Ørjan Turøy
Vara: Stig Øksenberg

Mvh valnemnd 2024

6. Innkome saker

Sak 1

Det går fram av generalforsamlingsprotokollen for 2023 punkt 2 Rapport frå styret at styret hadde bestemt at nedbetalingstida på låna skulle forlengast. Dette bør omgjeras sidan dette påfører andelseigarane auka rentekostnader. Nedbetalingstida bør vere slik den var før styret gjorde dette vedtaket.

I fjor etterlyste eg på e-post fleire ganger fakta frå styret om kor mykje rentekostnader vedtaket om å forlenge nedbetalingstida ville påføre andelseigarane. Styret svaret meg aldri på dette. Eg gjentek derfor spørsmålet slik at dette kan framleggast på generalforsamlinga.

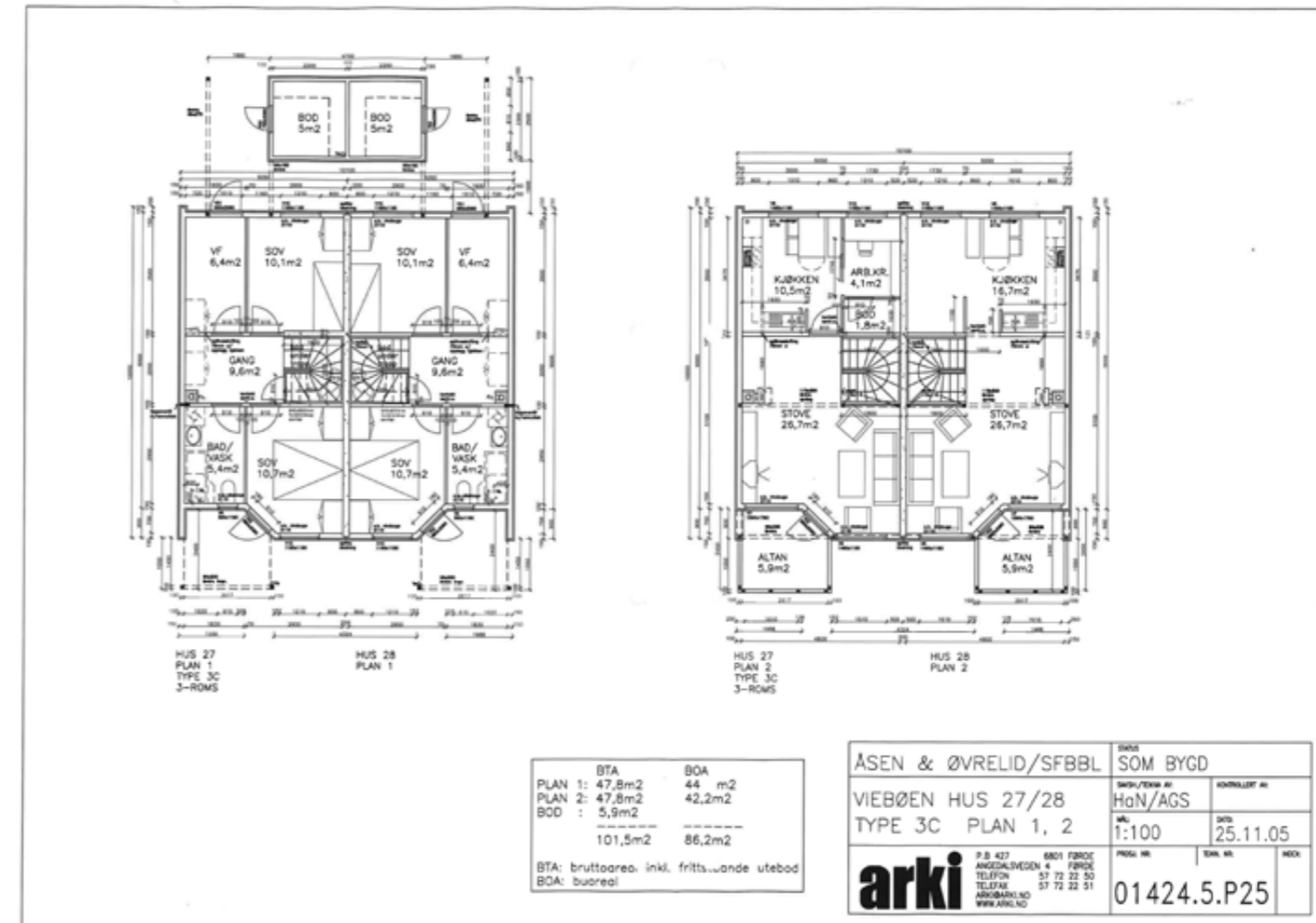
Sak 2

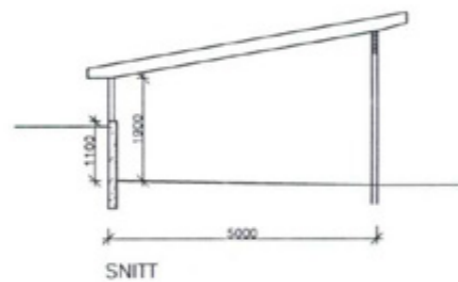
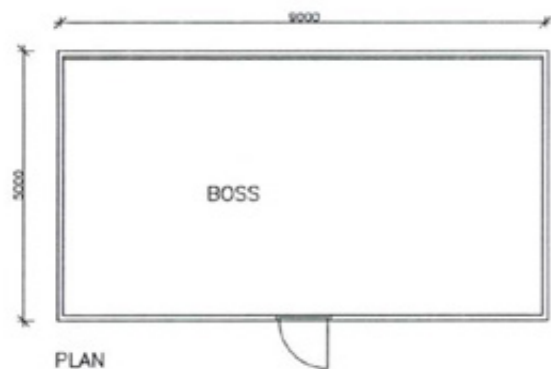
Neste år skal vi måle bygningane utvendig. Kva fargar vi skal ha bør avgjerast på generalforsamlinga, ikkje av styret.

Sak 3

Ifølge vedtektene er det ikkje burettslaget, som eig bygningsmassen, men andelseigarane som er pliktige å vedlikehalde bygningsmassen utvendig. Dette bør endrast. Punkt 5-1 (8) seier: "Den enkelte andelseigar er pliktig til å utføre utvendig malingsarbeid ihht foreliggende vedlikehaldsplan. Herunder husveggar, veranda, gjerde, skillevegg, carport. Vedlikehaldsplan vert utarbeidd av styre. Styre set dato for ferdigstilling av malearbeid med rimelig tidsfrist. Det arbeid som ikkje er utført innan tidsfristen vert utført av innleigd personell for andelseigars rekning. Maling (materielt) vert kjøpt inn av burettslaget." Punkt 5-2 (3) seier: "Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler." Eg foreslår at punkt 5-1 (8) vert tatt vekk

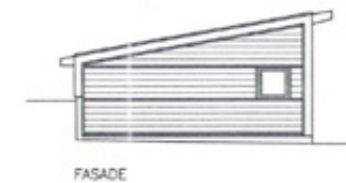
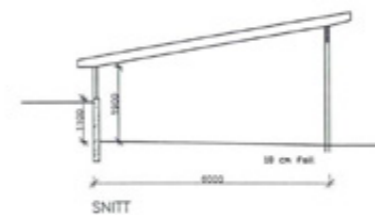
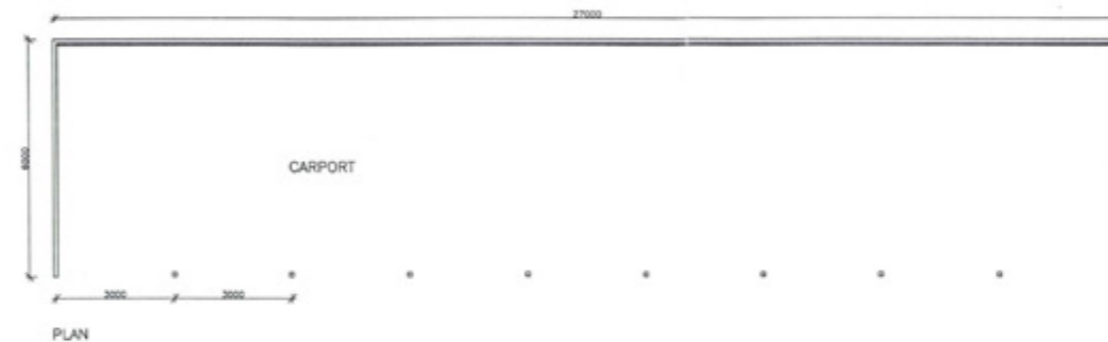
og at (9) dermed blir nummer (8), og at punkt 5-2 (3) blir endra slik: "Burettslaget si vedlikehaldsplikt omfattar også utvendig målingsarbeid, herunder husveggar, veranda, gjerde, skillevegg og carport, samt utskifting av vindu, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærande veggkonstruksjonar, sluk, samt rør eller ledningar som er bygd inn i bærande konstruksjonar med unntak av varmekablar."





ÅSEN & ØVRELID/SFBBL		FORPROSJEKT	
VIEBØEN BOSSHUS		HA/AGSH	KONTROLLERT AV
skala: 1:100		dato: 10.04.02	
P.B. 427 0801 FØRDE ARBEIDSGÅRDEN 4 FØRDE TELEFON 57 72 22 50 TELEFAX 57 72 22 51 WWW.ARKI.NO		PROJ. NR.	TEK. NR.
arki		01424.1.F7	

FØRDE KOMMUNE
Teknisk sjef
ADM. VEDTAK
GODKJENT I SAK 2002/00363



ÅSEN & ØVRELID/SFBBL		FORPROSJEKT	
VIEBØEN CARPORT		HA/AGSH	KONTROLLERT AV
skala: 1:100		dato: 10.04.02	
P.B. 427 0801 FØRDE ARBEIDSGÅRDEN 4 FØRDE TELEFON 57 72 22 50 TELEFAX 57 72 22 51 WWW.ARKI.NO		PROJ. NR.	TEK. NR.
arki		01424.1.F6	

TEK. 8.02.0000012
Saksbehandler
ARVI VESTER
www.arki.no ark@arki.no



Ferdigattest

etter plan- og bygninglova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarelig søker:	Tiltakshavar:
Åsen & Øvrelid A/S p.b. 506 6803 FØRDE	Sogn og Fjordane bustadbyggelag p.b. 234 6801 FØRDE

Ferdigattest er gjeve for:			
Gnr: 43	Bnr: 278/277	Fnr:	Snr:
Byggestadsadresse: Kvietunet 1-6 og 21-34			
Type tiltak/bygg: Nybygg - tomannsbustader i tun			
Saksnr.: 2002/000363	Søkn.dato: 7.2.02	Vedtak gjort av: adm. vedtak	Vedtaksdato: 24.4.02
<i>Kontrollansvarleg for utføringa har gjennomført sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Kontrollansvarleg har med dette stadfesta for kommunen at kontroll er gjennomført med tilfredstillande resultat, i samsvar med dei løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygninglova.</i>			
<i>Bygget eller tiltaket må ikkje nyttast til anna føremål enn det løyvet fastset (jf pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl. § 93).</i>			

Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:
Ferdigmelding og kontrollerklæring datert 17.11.05

Andre merknader:
Tidlegare bruksløyve datert 16.3.05, 13.5.05 og 27.10.05 utgår og vert erstatta av denne ferdigattesten.

Underskrift:	
Stad og dato: Førde 23.11.05	Underskrift: FØRDE KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING P.B. 101, 6801 FØRDE

Kopi til:	
Kopi sendt:	ARKI arkitektar as, p.b. 427, 6803 FØRDE
	Sæle AS, p.b. 346, 6802 FØRDE
	Dale Rør A/S, p.b. 163, 6801 FØRDE

Husordensreglar for Viebøen burettslag

§ 1 Føremål

Føremålet med husordensreglane er å fremje naboforhold ved å sikre ro, trivsel og tryggleik innomhus og utomhus i Viebøen Burettslag.

§ 2 Husordensreglane

Andelseigar pliktar å følge husordensreglane.

Andelseigar er ansvarleg for at medlemmene i hans/hennar husstand overheld husordensreglane.

Det same gjeld andre personar han/ho har gitt tilgang til eigedomen, ved bruksoverlating og utleige.

Brot på husordensreglane kan medføre erstatningsplikt og er sjå på som misleghald jfr. vedtektene kap. 6.

§ 3 Ro

Høge støylydar som hundebjeffing, vinkelslipar, plenklippar, bilstereo osv skal ikkje forekomme etter klokka 22:00.

Alle bebuarar har rett til å forvente at det er ro i bustadane og på fellesområda frå kl 23:00 til kl 07:00 på kvardagar og fram til kl 10.00 i helgane og på heilagdagar.

Fest o.l. kan akseptarast dersom næraste naboar vert varsla i god tid slik at dei får høve til å innrette seg deretter. På same måte vert det venta at naboar vert varsla ved større vedlikehaldsarbeid i god tid før oppstart, eksempelvis ved renovasjon av bad og kjøkken.

§ 4 Bustaden

4.1 Fasaden:

Burettslaget minner om at utskifting eller andre tiltak som påverkar fasaden av bygningane, samt større bygningsmessige endringar av bustaden ikkje er tillete utan styret i burettslaget sitt skriftlege samtykke. Kan nemne parabolantennar, varmpumper, levegg, gjerde osv. I einsskilte tilfelle vil slik tiltak også krevje godkjenning av generalforsamlinga før arbeidet kan setjast i gang.

4.2 Våtrom:

VVS-installasjonar, elektrisk arbeid, samt legging av membran i våtrom skal utførast av autorisert fagpersonell og i samsvar med gjeldande føreskrifter og faglege standardar på området, samt våtromsnorma utarbeidd av fagrådet for våtrom (FFV) og tryggleikskrava i føreskrift om elektriske lågspenningsanlegg.

Andelseigar skal kunne dokumentere ovanfor styret i burettslaget at vedlikehaldsarbeidet er utført på ein fagleg forsvarleg måte. For tiltak på det elektriske anlegget i bustaden er elektroentreprenøren forplikta til å gje andelseigar samsvarserklæring ved installasjon av nytt anlegg og ved endringar i eksisterande anlegg. Andelseigar skal sjå til at han mottek samsvarserklæringa samt eventuell underlagsdokumentasjon, og er plikta til å oppbevare dette for seinare kontroll.

Ein viser elles til vedtektene kap. 5 – 1.

§ 5 Bruksoverlating og utleige

Burettslaget minner om at det som hovudregel er andelseigar som skal bu i bustaden. Når dette ikkje er mogleg, og andre skal bu i bustaden, skal andelseigar ha samtykje frå styret i burettslaget. Styret i burettslaget skal godkjenne bruksoverlating før denne fysisk skjer. Denne søknaden skal sendast til styret via Sogn og Fjordane Bustadbyggjelag.

Andelseigar skal syte for at dei som bur i bustaden til ei kvar tid har fått eit eksemplar av burettslaget sine husordensreglar.

Ein viser elles til vedtektene kap. 4 – 2

§ 6 Fellesområde

Fellesområda står til fri disposisjon for bebruarane.

Bebuarane vert oppmoda om å verne om fellesområda, slik som leikeplassar, garasje- og carportanlegg, parkeringsplassar og vegetasjon elles. Vis omsyn til andre bebruarar ved leik og ballspel. Forlat alltid fellesområda slik du sjølv vil finne dei.

Det som finst av fellesutstyr i burettslaget er oppbevart i felles reiskapsbod. Denne boda skal til ein kvar tid vere låst med kodelås som kun andelseigarane kjenner koden til.

6.1 Avfallshandtering:

Bebuarane skal til ei kvar tid rette seg etter gjeldande kommunalt regelverk for handsaming av husholdningsavfall, papir og anna restavfall. Møblar, kvitevarer og liknande skal leverast på godkjent kommunal oppsamlingsplass.

Det er ikkje tillete å leggje ut mat til fuglar, kattar, hundar eller andre dyr på burettslaget sin eigedom.

6.2 Køyring i bustadfeltet:

Køyring inne på området i Kvietunet skal berre vere for naudsynt av- og pålessing. Parkering av køyretøy i området er forbode.

I tida mellom kl. 23:00 og 07.00 er køyring med motorkøyretøy inne på området i Kvietunet forbode. Kun ved nødstilfelle.

Vegane skal til ei kvar tid vere køyrbare for evt. brann- eller sjukeutrykking. Styreleiar og dugnadsleiar skal i samråd til ei kvar tid vurdere om det er naudsynt å tilkalle brøytebil. Det same gjeld også brøyting for parkeringsplassane.

6.3 Dugnad:

Burettslaget har innført dugnadsordning, og denne skal administrerast av styret. Styret registrerer alle dugnadstimane og leverer liste over desse til styreleiar innan utgangen av oktober for utbetaling av dugnadstimane.

6.4 Leikeplassar:

Det skal haldast orden på leikeplassane.

6.5 Fyrverkeri:

Fyrverkeri er berre tillete i samsvar med kommunen sitt regelverk på området, og er berre på nyårsaftan etter klokken 18.00. Vi viser elles til Førde kommune sine brannvernføresegner.

§ 7 Husdyrhald

Husdyrhaldet skal ikkje vere til ulempe for burettslaget eller dei andre bebruarane.

Bebuar inngår automatisk ei avtale om ansvarleg husdyrhald med burettslaget ved anskaffing.

Alle hundar i burettslaget skal haldast i band gjennom heile året. Hundeeigarar skal ha med seg ein plastpose eller liknande for å plukke opp ekskrementa etter hunden sin. Ein hund skal ikkje stå uovervaka på ein slikt område at born kan komme i kontakt med den.

Hannkattar i burettslaget skal vere kastrerte, og hokattar skal anten steriliserast eller gå på p-pillar. Kattar skal vere merkte med halsband med eigar sitt namn og

telefonnummer på. Det er eit krav at alle katteigarar skal ha eigen sandkasse til katten sin ute på eigen eigedom.

Dersom husdyret er til stor sjenanse for andre i burettslaget, kan styret krevje husdyret fjerna. Det er ønskjeleg at den som føler seg brydd kontaktar dyreeigar og forsøker å kome til løysing før dette vert tatt vidare til styret.

§ 8 Felles anlegg

Burettslaget sitt felles antenne- og kabelanlegg er til fri bruk for bebruarane.

Det er ikkje tillete å setje opp private radio- og/eller tv-antenner, parabolantenner, utan skriftleg samtykkje frå styret i burettslaget.

§ 9 Garasje, Carport og Parkeringsplassar

Kvar enkelt bustad i burettslaget disponerer 1 carport samt 0,6 parkeringsplass som følger bustaden.

Ein skal ikkje parkere motorkøyretøy utanom oppmerka felt eller faste parkeringsplassar. Dette gjeld også for gjesteparkering. Parkering utanom dei ovanfor nemnde felt fører til borttauing på eigar sitt ansvar.

Uregistrete køyretøy, tilhengjarar og campingvogner skal ikkje parkerast på burettslaget sitt område, med unntak for kortare periodar og då etter skriftleg søknad til styret.

Parkering framfor brannhydrant, medfører automatisk kontakt med politiet og/eller borttauing av køyretøyet på eigar sitt ansvar.

§ 10 Styret

10.1 Søknader:

Søknader om bruksoverlating, vedlikehalds- eller andre tiltak i bustaden, samt andre saker som andelseigar ynskjer styret skal fatte vedtak om, skal skje skriftleg.

Styret har teieplikt i alle saker som dei handsamar.

10.2 Skader:

Vasskader, lekkasjar, herverk og innbrot må meldast utan ugrunna opphald til styret og/eller Sogn og Fjordane Bustadbyggjelag. Andre skader som oppstår på burettslaget sin eigedom skal meldast til burettslaget sitt styre innan 3 dagar.

Vedteke på Generalforsamling den 13.06.2007

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for Viebøen burettslag org nr. 984202776

tilknyttet BOB BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.06.01, sist endret den 28.04.14.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Førde Kommune og har forretningskontor i Førde kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har rett til å eie inntil av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

(8) Den enkelte andelseigar er pliktig til å utføre utvendig malingsarbeid ihht foreliggende vedlikehaldsplan. Herunder husvegger, veranda, gjerde, skillevegg, carport. Vedlikehaldsplan vert utarbeidd av styre. Styre set dato for ferdigstilling av malearbeid med rimeleg tidsfrist. Det arbeid som ikkje er utført innan tidsfristen vert utført av innleigd personell for andelseigars rekning. Maling (materiell) vert kjøpt inn av burettslaget.

(9) Andeleigaren pliktar å vedlikehalde eigen hage. Her forstått klippe plen og fjerne ugras som kan spreie seg til nabohagar.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomtene som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

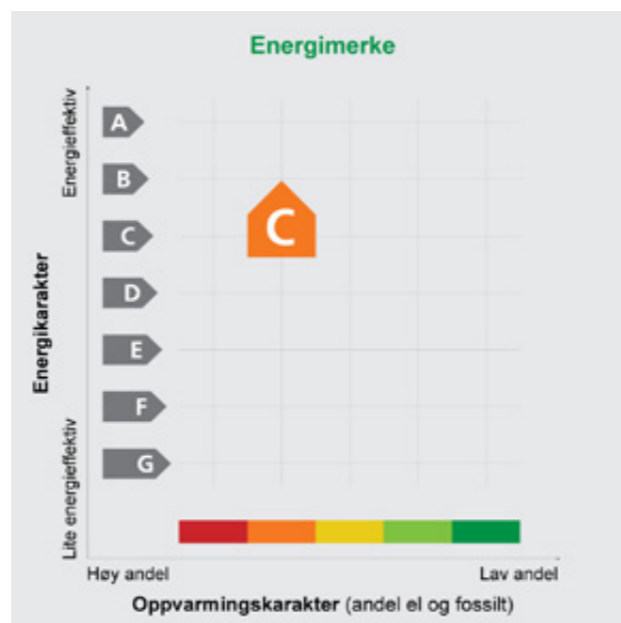
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Adresse	Kvietunet 28
Postnr	6812
Sted	FØRDE
Andels-/leilighetsnr.	28 /
Gnr.	43
Bnr.	277
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-920168
Dato	24.08.2018

Innmeldt av Tore Berqvam



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

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.



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. PLUS-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 PLUS.

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



Rett skal være rett. For alle.



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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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 bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
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:

Adresse:

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

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