

Sunnfjord - Førde

Hornnesvegen 22B, 6809 Førde



Prisantydning

2.200.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	16
Nøkkelinformasjon	17
Viktig informasjon	23
Dokumenter	82
Budskjema	95



Fakta om boligen

Prisantydning:
2.200.000,- + omk.

Fellesutgifter:
5518,- pr. mnd.

Andel fellesgjeld:
447 939,-

Byggeår:
1976

Areal:
BRA-i: 40m²
BRA-e: 4m².
TBA: 15m².

Soverom:
1

Parkering:
Andelen disponerer en fast plass i felles
garasje i kjelleren.

Tomt:
Felles tomt, 12 680m².

Eiendomstype:
Leilighet, andel.

Adresse:
Hornnesvegen 22B
Postnr Poststed:
6809 Førde





Omkostninger for kjøper

2 200 000,- (Prisantydning)
447 939,- (Andel av fellesgjeld)

2 647 939,- (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)

2 653 541,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

2-roms leilighet i Haugum BRL.

Leiligheten er de siste årene blitt modernisert innvendig med nye/moderniserte overflater, ny kjøkkeninnredning i 2021 fra Norema og nytt bad fra 2022. Badet har helflisa gulv- og vegger, varmekabler i gulv og downlight i himling.

Leiligheten ligger fint til i byggets 4.etg. og har med det bra utsikt og gode solforhold på sørvendt balkong. Balkongen er på hele 15m² og er i tillegg takoverbygd.

Tilhørende andelen er det innvendig bod i kjeller, samt fast plass i felles garasjeanlegg, her er det lagt opp strøm for montering av elbil-lader.





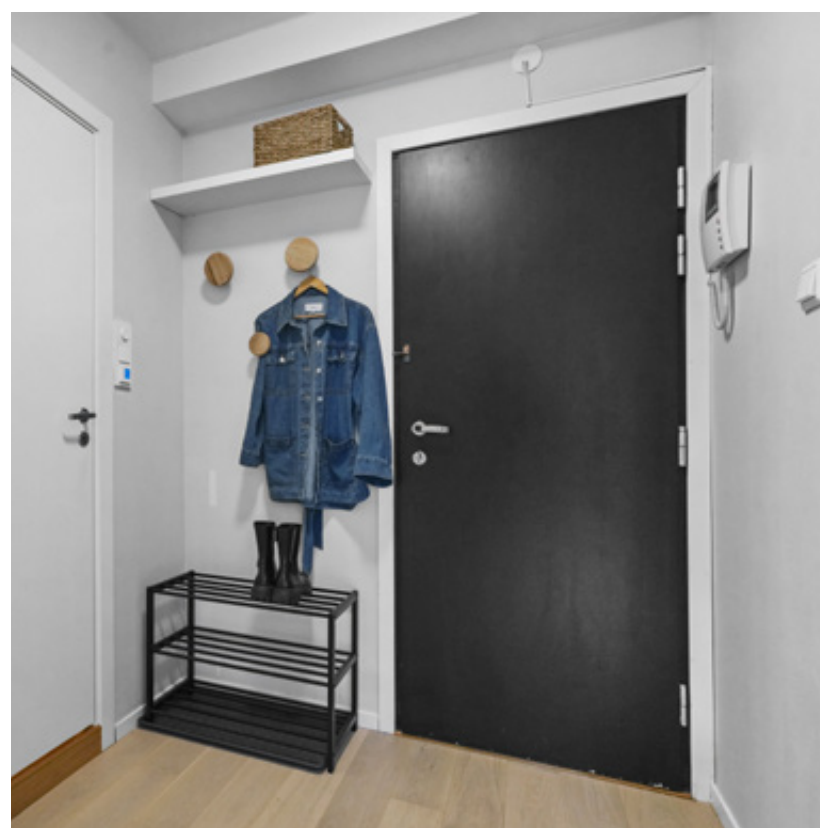
Balkongen er på hele 15 m2. og har takoverbygg



Kombinert bad og vaskerom
ble bygget nytt i 2022



Entre / gang



Romslig soverom med garderobeskap som følger med handelen



Bod tilhørende leiligheten som ligger i byggets underetasje

Andelen disponerer en fast plass i felles garasjekjeller

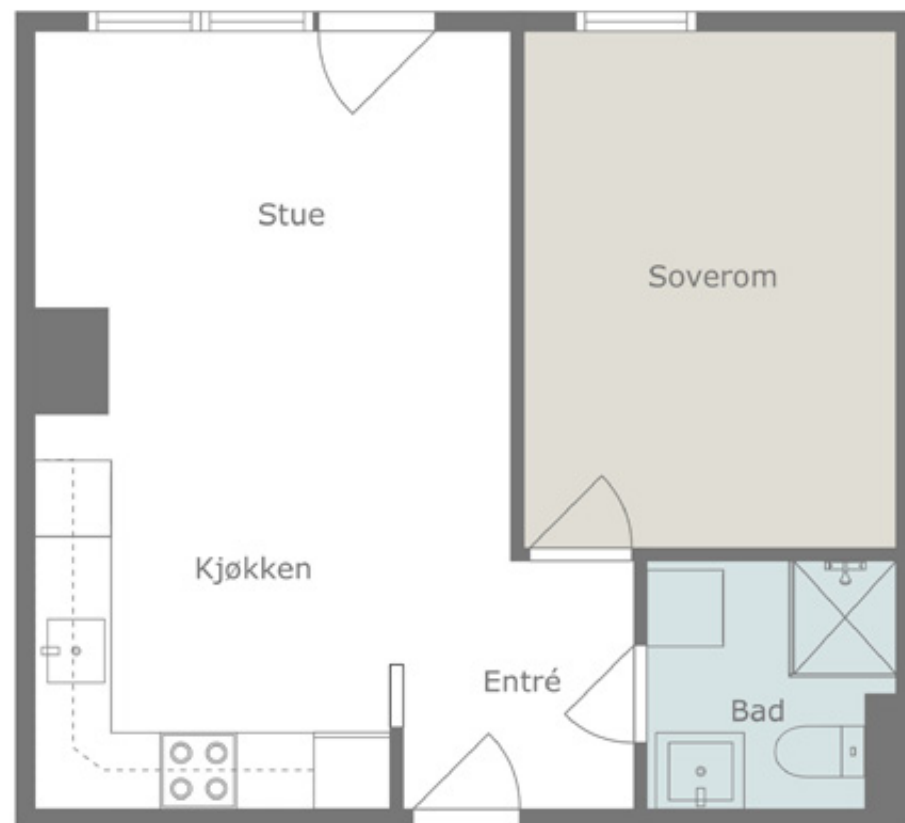


Haugum borettslag ligger fint til i etablert boligområde like nord for Førde sentrum



Plantegning

Oversikt over leiligheten



Plantegningen er ikke målt og kan avvike fra faktisk. Målingene er for alle rom og for ent. Bad. Innredning og møbler er ikke tatt med på den faktiske avbildningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Hornnesvegen 22B
6809 Førde
4. etasje

Matrikkel

Gnr. 21 bnr. 376, andelsnr. 25 i
Haugum Borettslag borettslag
med orgnr. 853031232 i
Sunnfjord kommune

Beliggenhet, adkomst

Leiligheten ligger fint til i et etablert boligområde på Hornnes som ligger nord for Førde sentrum. Enkel tilkomst fra offentlig vei.

Det er gangavstand til barnehage, ungdomsskole, videregående skole og til sentrum med offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Bybussen har endestopp ved borettslaget med avganger inn til sentrum og videre opp til FSS.

Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere veibeskrivelse.

Type, eierform og byggeår

Leilighet Borettslag, oppført i 1976

Bygninger og byggemåte

Boligbygg fra 1976 med flere boenheter. Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG0/TG1: 18 stk.

- Utvendig vinduer
- Innvendige overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Pipe og ildsted
- Innvendige dører
- Andre innvendige forhold
- Overflater gulv
- Sluk, membran og tettesjikt bad/vaskerom
- Sanitærutstyr og innredning bad/vaskerom
- Ventilasjon bad/vaskerom
- Overflater og innredning kjøkken
- Avtrekk stue/kjøkken
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannstank
- Brann tekniske forhold

TG2: 5 stk.

- Utvendige dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Andre utvendige forhold
- Overflate vegger og himling bad/vaskerom
- Elektrisk anlegg

Byggemåte:

Fundament i betong på planert steinfylling. Blokken er oppført i betongkonstruksjon.

Ytterveggene mot sør- og nord er av 4" isolert bindingsverk med utvendig kledning av trepanel, andre vegger har utvendig kledning av

fasadeplater. Ytterveggen mot sør er etterisolert og har nå totalt 20 cm isolasjon, og det er montert ny bordkledning. På andre fasader er det montert nye fasadeplater. Ytterveggen mot nord er etterisolert med 5 cm.

Horisontal branncelleinndeling mellom leilighetene er av betongkonstruksjon. Etasjeskiller av betongdekke.

Takkonstruksjonen er flat med taktekkning av papp. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdør i trevirke med malt overflate. Fra stuen er det tilkomst til balkong med areal på 15 m² med flislagt betongdekke. Renne i fremkant av dekke for bortledning av regnvann. Rekkverk av aluminium og med vindusfelt i enkelte felt. Malt levegg i trevirke mot naboen. Overbygg over hele balkongen. Det er montert stikkontakt og utelampe. Balkongdør fra 2011.

Leiligheten har elementpipe. Det er ikke montert vedovn. Sotluke av nyere dato. Fra gateplan er det enkel tilkomst til felles gangareal/trapperom i blokken.

Leiligheten disponerer egen bod med tilkomst via fellesareal. Veggene har overflater av betong og panel.

Gulv av betong. I tak er det eternittplater. Plassbygd benk og hyller. Elektrisk anlegg er installert. Boden har ett gulvareal på 3,8 m².

Eternittplater er asbestholdig og må ved eventuell utskiftning behandles som spesialavfall. Boden har i vesentlig grad enkel standard fra byggeåret.

Leiligheten har parkeringsplass i felles garasjeanlegg i blokken. Garasje med betongvegger, himling av eternittplater og gulv med dekke av asfalt. Garasjeport i stål med portåpner. Elektrisk anlegg. Det er klargjort for montering av lader for elbil. Det er installert kamera i garasjeanlegget. Parkeringsplassen har en lengde på ca. 5,5 m og en bredde på 2,2 m.

Antall rom

Soverom: 1,
Bad: 1

Arealer

Totalt BRA '44 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 40 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 15 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

- BRA: 40 m²
- BRA-i: 40 m² (stue/kjøkken,

entrè, soverom, bad/vaskerom)
- TBA: 15 m²

Bod
- BRA-e: 4 m²

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

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Møblering / utstyr

Hvitevarer på kjøkken følger med.
Fibertilkobling. Dekoder følger med etter nærmere avtale.
Garderobeskap på soverom følger med.

Innvendige overflater og innredninger

Leiligheten er modernisering de siste årene og det er bla:

- 2012: Rehabilitering av fasade, nye vinduer og ny balkongdør.

- Ny porttelefon.

- 2021: Har installert seriekoblet brannvarslingsanlegg isamtlig leiligheter. Har installert sensor ikjøkkenbenken medmagnetventil i fordelerskap for rør i rør i bad/vaskerom.

- 2021: Nye laminatgulv. Nymalte overflater på underlag av rehab gipsplater. Satt opp

en enkel spaltevegg mellom gang og stue/kjøkken. Nymalte himlinger.

- 2021: Ny kjøkkeninnredning. Noe nye el-installasjoner i forbindelse med ny kjøkkeninnredning. Nye lysbrytere og stikkontakter.

- 2022: Rehabilitering av bad og installert nye vann- og avløpsrør.

Overflater:

Parkett på gulvene, malte gipsplater og betong på veggene. Innvendige tak har malt betongdekke. Innvendige dører av finèr. Det er garderobeskap i soverommet.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og tak med malte gipsplater og innfelte LED-spotter. Rommet har innredning med servant i underskap, dusjhjørne, speilskap med lysarmatur, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk tilknyttet rommet.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning fra Norema med malte fronter av finèr og integrerte hvitevarer. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board. LED-belysning under overskapene. Det er

kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

* Sanitæranlegget er oppgradert med rør i rør system med fordelerskap i bad/vaskerom.
* Det er avløpsrør av plast.
* Leiligheten har naturlig ventilasjon.
* Varmtvannstanken er på ca. 120 liter som er plassert i underskap på kjøkkeninnredningen.
* Boligen har elektrisk anlegg fra byggeåret med stedvise oppgraderinger. Normal standard på anlegget i henhold til alder.
* Sikringsskap med automatsikringer, fiberinstallasjon, LED-spotter i tak i bad/vaskerom og porttelefon.
* Leiligheten har seriekoblet brannvarslere og brannslukningsapparat.

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom.
Ellers elektriske ovner. Det er pipe i leiligheten, men ikke montert vedovn.

Parkering

Andelen disponerer en fast plass i felles garasje i kjelleren. Det er lagt opp strøm for montert av elbil-lader på plassen.

Gjesteparkering på fellesareal i borettslaget.

Areal og eierform

Areal: 12 680 kvm,
Eierform: Felles eiet tomt.

Fellesareal og hage

Borettslaget ligger sørvendt og er fint opparbeida med asfaltert trafikk- og gangareal, grøntareal med beplanting og leikeplass.

Eier

Guro Austreim

Vei, vann og avløp

Offentlig vei fram til borettslaget fellestomt. Interne veier i borettslaget er asfalterte.

Offentlig vann og avløp via borettslaget sine private vann- og avløpsledninger.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse. Hundvebakke
Nasjonal arealplanID: 4647_143219730011
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 01.11.1973
Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/158>
Kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030
Nasjonal arealplanID: 4647_143220170008

Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 23.10.2019
Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/492>

Diverse opplysninger

Borettslag: Haugum Borettslag, Orgnr.: 853031232
Andelsnr.: 25
Medlemskontingent: 300
Andel fellesgjeld: 447939, Andel fellesformue: 24348, Total gjeld: 67306940, Oppdatert pr: 05.08.2024
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-salgsoppgaven 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 4,6%
Andel av saldo: 91 872,-
Innfrielsesdato: 03.10.2038

Lån 2
Handelsbanken annuitetslån
Rente 5,24%
Andel av saldo: 356 066,-
Innfrielsesdato: 30.06.2029

Forkjøpsrett

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

Prisantydning

2 300 000,- /
Felleskostnader: 5 518,- pr. mnd
Inkl. renter og avdrag
fellesgjeld, kommunal avgifter,
felles forsikring, fiber-pakke, div.
andre driftskostnader.

Beregnet totalkostnad

2 200 000,- (Prisantydning)
447 939,- (Andel av fellesgjeld)

2 647 939,- (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)

2 653 541,- (Totalpris inkl.
omkostninger)

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

Tilstandsrapport

Utført av : Trond Gjesdal
Takstdato : 30.08.2024
Markedsverdi : 2 300 000,-
Teknisk verdi : 2 800 000,-

Formuesverdi : 363 126,-
Sekundær formuesverdi :
1 379 878,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter E

Forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP4866454

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet
boligselgerforsikring og
interessenter oppfordres til å
sette seg inn i selgers
egenerklæring før det gis bud
på eiendommen.

Pliktig medlemskap i

velforening/sameie

Alle som bor i borettslaget må
være medlem i BOB. Ny eier
må melde seg inn før
innflytting.

Før innflytting må også ny eier
godkjennes av styret.

Oppgjør

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

Meglervederlag og utlegg

Markedspakke (Kr.18 900)
Oppgjørshonorar (Kr.3 900)
Eierskiftegebyr til
forretningsfører - BOB (Kr.6 385)
Panterett med urådighet -
Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon(Kr.40 000)
Tilrettelegging (Kr.8 500)

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 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,
gjærne 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 nødvendigvis
utbedringer. Normal slitasje og
skader som nødvendigvis
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:

03.01.2025

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

Boligbygg med flere boenheter

Hornnesvegen 22 B, 6809 FØRDE

SUNNFJORD kommune

gnr. 21, bnr. 376

Andelsnummer 25



Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 14.08.2024

Rapportdato: 30.08.2024

Oppdragsnr.: 22102-1341

Referansenummer: FX6966

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™



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.



Rapportansvarlig

Trond Gjesdal

Trond Gjesdal

Uavhengig Takstingeniør

tg@verdsett.no

481 30 333



NITO

verdsett™

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 fuktøk.

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 BYGNINGSDELENE 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
 - Ytterdør i trevirke med malt overflate.
- Brannklassifisering B30.
- Balkongdør fra 2011.
 - Fra stuen er det tilkomst til balkong med areal på 15 m² med flislagt betongdekke. Renne i fremkant av dekke for bortledning av regnvann. Rekkverk av aluminium og med vindusfelt i enkelte felt. Malt levegg i trevirke mot naboen. Overbygg over hele balkongen. Det er montert stikkontakt og utelampe.
 - Fundament i betong på planert steinfylling. Blokken er oppført i betongkonstruksjon. Ytterveggene mot sør- og nord er av 4" isolert bindingsverk med utvendig kledning av trepanel, andre vegger har utvendig kledning av fasadeplater. Ytterveggen mot sør er etterisolert og har nå totalt 20 cm isolasjon, og det er montert ny bordkledning. På andre fasader er det montert nye fasadeplater. Ytterveggen mot nord er etterisolert med 5 cm. Horisontal branncelleinndeling mellom leilighetene er av betongkonstruksjon. Takkonstruksjonen er flat med taktekkning av papp. Fra gateplan er det enkel tilkomst til felles gangareal/trapperom i blokken. Det er ikke heis i blokken.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det parkett, på veggene er det malte gipsplater og betong. Innvendig tak har malt betongdekke.

- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Leiligheten har elementpipe. Det er ikke montert vedovn. Sotluke av nyere dato.
- Innvendig dører av finér.
- Det er garderobeskap i soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og tak med malte gipsplater og innfelte LED-spotter. Rommet har innredning med servant i underskap, dusjhjørne, speilskap med lysarmatur, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk tilknyttet rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura. Bad/vaskerom ble renoveret i 2022.

På veggene er det fliser og i taket er det malte gipsplater.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet er innredet med servant i underskap, dusjhjørne, speilskap med lysarmatur, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Mekanisk avtrekk tilknyttet rommet.

Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot vaskemaskin uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

På grunn av garderobeskap i soverommet ble det utført hulltaking på vegg mellom vaskemaskin og dusjhjørne.

Måleapparatet klarer ikke lese verdier under 6%. Apparatet viser 0% ved måling, noe som indikerer at trevirke i dette området har mindre enn 6% fuktighet.

Definisjon av de ulike nivåene ved måling av vektprosent ved 20 °C:

- Verdier under 11.9% defineres som tørt.
- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.
- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.
- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.
- Verdier over 27% defineres som vått.

Merk: Råtesopp trenger 25 vektprosent før den kan "starte/etablere seg". Men om det allerede har vært angrep på trevirket kan soppen leve ned til 20%.

(Måleapparat som blir benyttet av takstingeniøren har automatisk temperaturkorreksjon ved måling i trevirke).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning fra Norema med malte fronter av finér og integrerte hvitevarer. På veggene over benkeplaten er det montert kitchen board. LED- belysning under overskapene. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Sanitæranlegget er oppgradert med rør i rør system med fordelerskap i bad/vaskerom.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter som er plassert i underskapet på kjøkkeninnredning.
- Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår med stedvise oppgraderinger. Normal standard på anlegget i henhold til alder. Sikringsskap med automatsikringer, fiberinstallasjon, LED- spotter i tak i bad/vaskerom og porttelefon.
- Leiligheten har seriekoblet brannvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	44 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	40 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for denne andelen.

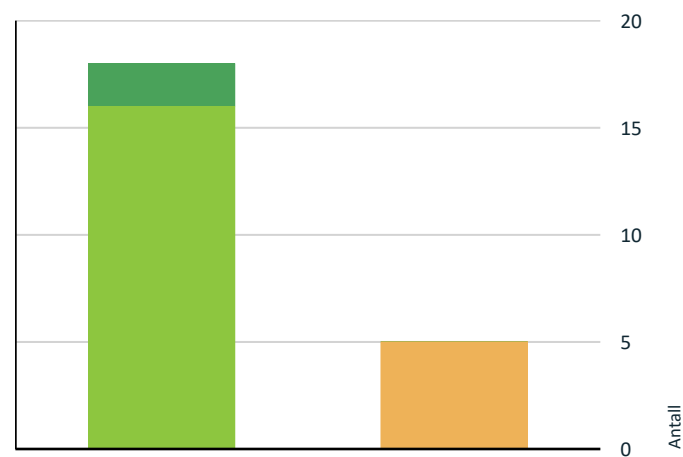
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for sportsboden.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Vi ønsker også å informere om at 3D-modellen blir lagret i en skytjeneste hos Verdsett i opptil 5 år. Det er mulighet til å kjøpe tegningspakker av boligen i flere filformater, både i 2D og 3D, fra Verdsett AS. Disse tegningspakkene inneholder detaljerte og nøyaktige tegninger som kan være nyttige for planlegging av eventuelle oppgraderinger eller endringer i eller på boligen.

Tvillingen kan som oftes også benyttes til å detaljere og energimerke boligen i forbindelse med søknad til Enova-støtte ved oppgraderinger av bygningskroppen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1976

Anvendelse
Leilighet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Rehabilitering av fasade, nye vinduer og ny balkongdør. Ny porttelefon.
2021	Modernisering	Har installert seriekoblet brannvarslingsanlegg i samtlige leiligheter. Har installert sensor i kjøkkenbenken med magnetventil i fordelerskap for rør i rør i bad/vaskerom.
2021	Modernisering	Nye laminatgulv. Nymalte overflater på underlag av rehab gipsplater. Satt opp en enkel spaltevegg mellom gang og stue/kjøkken. Nymalte himlinger.
2021	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning. Noe nye el-installasjoner i forbindelse med ny kjøkkeninnredning. Nye lysbrytere og stikkontakter.
2022	Modernisering	Rehabilitering av bad og installert nye vann- og avløpsrør.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

- Ytterdør i trevirke med malt overflate. Brannklassifisering B30.
- Balkongdør fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

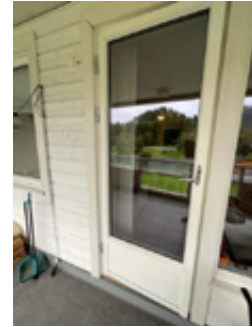
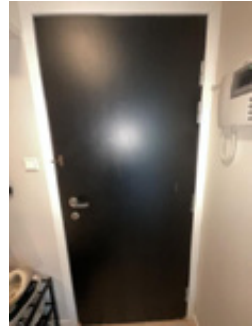
Ytterdøren har standard fra byggeåret med naturlig elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det tilkomst til balkong med areal på 15 m² med flislagt betongdekke. Renne i fremkant av dekke for bortledning av regnvann. Rekkverk av aluminium og med vindusfelt i enkelte felt. Malt levegg i trevirke mot naboen. Overbygg over hele balkongen. Det er montert stikkontakt og utelampe.

Vurdering av avvik:

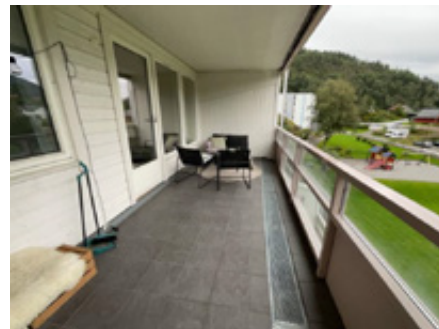
- Det er avvik:

Punkterte glass på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene i rekkverket bør skiftes.



1 TG 2 Andre utvendige forhold

Fundament i betong på planert steinfylling. Blokken er oppført i betongkonstruksjon. Ytterveggene mot sør- og nord er av 4" isolert bindingsverk med utvendig kledning av trepanel, andre vegger har utvendig kledning av fasadeplater. Ytterveggen mot sør er etterisolert og har nå totalt 20 cm isolasjon, og det er montert ny bordkledning. På andre fasader er det montert nye fasadeplater. Ytterveggen mot nord er etterisolert med 5 cm. Horizontal branncelleinnndeling mellom leilighetene er av betongkonstruksjon. Takkonstruksjonen er flat med takteking av papp. Fra gateplan er det enkel tilkomst til felles gangareal/trapperom i blokken. Det er ikke heis i blokken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVEDIG

1 TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

På gulvene er det parkett, på veggene er det malte gipsplater og betong. Innvendig tak har malt betongdekke.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 TG 0 Radon

Leiligheten ligger fire etasjer over ventilert garasjeanlegg i kjelleren, radonmålinger er derfor ikke relevant.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har elementpipe. Det er ikke montert vedovn. Sotluke av nyere dato.



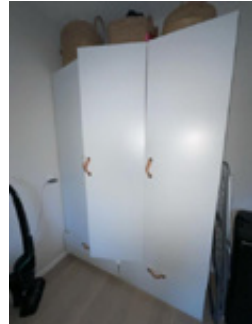
1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører av finér.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Det er garderobeskap i soverommet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

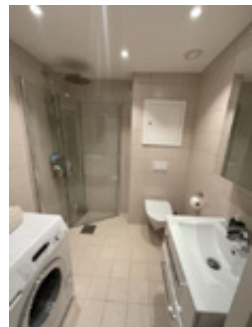
Generell

Bad/vaskerom har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og tak med malte gipsplater og innfelte LED-spotter. Rommet har innredning med servant i underskap, dusjhjørne, speilskap med lysarmatur, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk tilknyttet rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Bad/vaskerom ble renoveret i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det fliser og i taket er det malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtzone er 0.5 meter ut fra servant. Innvendig dør er plassert innenfor 0.5 meter fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket ved befaringen. Ideelt sett bør listverk og foring ved dør være i fuktbestandig materialer, vær oppmerksom ved bruk. Dersom det forekommer hyppig vannsøl bort til døren bør det gjøres tiltak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant i underskap, dusjhjørne, speilskap med lysarmatur, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk tilknyttet rommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot vaskemaskin uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%. På grunn av garderobeskap i soverommet ble det utført hulltaking på vegg mellom vaskemaskin og dusjhjørne.

Måleapparatet klarer ikke lese verdier under 6%. Apparatet viser 0% ved måling, noe som indikerer at trevirke i dette området har mindre enn 6% fuktighet.

Definisjon av de ulike nivåene ved måling av vektprosent ved 20 °C:

- Verdier under 11.9% defineres som tørt.
- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.
- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.
- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.
- Verdier over 27% defineres som vått.

Merk: Råtesopp trenger 25 vektprosent før den kan "starte/etablere seg". Men om det allerede har vært angrep på trevirket kan soppen leve ned til 20%.

(Måleapparat som blir benyttet av takstingeniøren har automatisk temperaturkorreksjon ved måling i trevirke).

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Norema med malte fronter av finér og integrerte hvitevarer. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board. LED-belysning under overskapene.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Sanitæranlegget er oppgradert med rør i rør system med fordelskap i bad/vaskerom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter som er plassert i underskapet på kjøkkeninnredning.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår med stedvise oppgraderinger. Normal standard på anlegget i henhold til alder. Sikringskap med automatsikringer, fiberinstallasjon, LED- spotter i tak i bad/vaskerom og porttelefon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1976 Det er utført oppgraderinger over tid, sist var i 2022 hvor det ble gjort nye installasjoner i forbindelse med rehabilitering av

Tilstandsrapport

bad/vaskerom og toalettrom.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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 Undertegnede har ikke kompetanse som elektriker, og vurderingen av anlegget i denne takstrappen er basert på en ren visuell besiktigelse av anlegget for å oppdage åpenbare synlige feil og mangler.

Ved befaringen ble det ikke registrert noen forhold ved kontakter, brytere eller ledninger som åpenbart krever tiltak. Imidlertid må det påpekes at undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen som elektriker, og derfor kan ikke garantere at det ikke finnes avvik i anlegget som kan oppdages av en fagperson.

Generelt anbefaler vi at en fagkyndig elektriker kontrollerer anlegget for å sikre at det har tilstrekkelig kapasitet i henhold til dagens forventede bruk og for å sikre brannsikkerheten. Vi anbefaler også at anlegget kontrolleres av en elektriker dersom det ikke har blitt gjennomført en el-tilsyn de siste fem årene.



TC 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Leiligheten har seriekoblet brannvarsler 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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

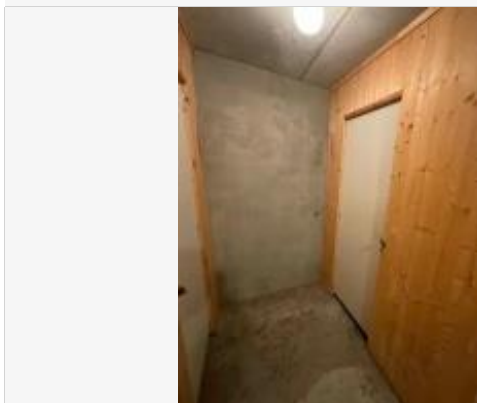
4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Sportsbod med tilkomst via fellesareal.

Byggeår

1976

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Leiligheten disponerer egen bod med tilkomst via fellesareal.

Veggene har overflater av betong og panel. Gulv av betong. Det ligger er løst teppe som skal følge leiligheten ved et eventuelt salg.

I tak er det eternittplater.

Plassbygd benk og hyller.

Elektrisk anlegg er installert.

Boden har et gulvareal på 3,8 m².

- Eternittplater er asbestholdig og må ved en eventuell utskifting behandles som spesialavfall. Boden har i vesentlig grad enkel standard fra byggeåret.

Garasje

**Anvendelse**

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg i blokken.

Byggeår

1976

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med betongvegger, himling av eternittplater og gulv med dekke av asfalt. Garasjeport i stål med portåpner. Elektriske anlegg. Det er klargjort for montering av lader for elbil. Det er installert kamera i garasjeanlegget. Parkeringsplassen har en lengde på ca 5.5m og en bredde på ca 2.2m.

Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Lagt opp el-anlegg med mulighet for installasjon av ladeboks for el-bil.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

40 m²/40 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Bad/vaskerom

*Andre bygg: Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 4 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 2 800 000

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		2 700 000
Tillegg for andel fellesformue	+	24 348
Fradrag for andel felles gjeld	-	447 939
Konklusjon markedsverdi		2 300 000

Markedsvurdering

Takstingeniøren utfører en grundig verdivurdering av eiendommen basert på faktorer som sammenlignbare salg, tilstand, beliggenhet, størrelse, og andre relevante faktorer som påvirker dagens markedssituasjon.

Markedsverdien som fastsettes reflekterer en objektiv verdivurdering av eiendommen og er ikke basert på en antatt maksimal oppnåelig salgssum.

Verdien som settes av takstingeniøren er skjønnsmessig og representerer en sum som man mener at minst én person vil være villig til å betale for eiendommen ut fra sammenlignbare salg.

Men det er viktig å være klar over at faktorer som endringer i markedet, økonomisk usikkerhet eller trygghet, samt tilfeldigheter ved tidspunktet eiendommen blir lagt ut for salg og antall interesserte kjøpere, kan påvirke endelig salgssum og om denne er høyere eller lavere enn markedsverdien satt i taksten. Derfor må markedsverdien til takstingeniøren anses som en veiledende indikator på eiendommens verdi, og ikke nødvendigvis den endelige salgssummen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hornnesvegen 22A ,6809 FØRDE 38 m ² 1976 1 sov	22-03-2023	1 600 000	1 650 000	458 392	2 108 392	55 484
2 Hornnesvegen 18B ,6809 FØRDE 41 m ² 1976 1 sov	17-10-2023	1 750 000	1 600 000	455 294	2 055 294	50 129
3 Hornnesvegen 18C ,6809 FØRDE 47 m ² 1976 1 sov	17-10-2023	1 850 000	1 850 000	482 985	2 332 985	49 638
4 Hornnesvegen 18B ,6809 FØRDE 39 m ² 1976 1 sov	20-06-2022	1 900 000	1 800 000	106 385	1 906 385	48 882
5 Hornnesvegen 18A ,6809 FØRDE 51 m ² 1976 1 sov	17-01-2023	1 990 000	1 990 000	410 938	2 400 938	47 077
6 Hornnesvegen 22B ,6809 FØRDE 57 m ² 1976 1 sov	17-01-2023	1 990 000	1 950 000	441 137	2 391 137	41 950
7 Hornnesvegen 20B ,6809 FØRDE 57 m ² 1976 1 sov	30-11-2023	1 900 000	1 800 000	522 185	2 322 185	40 740
8 Hornnesvegen 18A ,6809 FØRDE 57 m ² 1976 1 sov	24-06-2024	1 850 000	2 100 000	220 709	2 320 709	40 714

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader kr 4 787,- Garasjeleie kr 50,- Felleskostnader kr 4 558,- Fiber kr 179,- Kr. 57 444

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 57 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 750 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 550 000

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Kr. 2 200 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 50 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 10 000

Sum teknisk verdi - Bod Kr. 40 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 250 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 70 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 180 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 420 000

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. 400 000

Beregnet tomteverdi Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 800 000

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

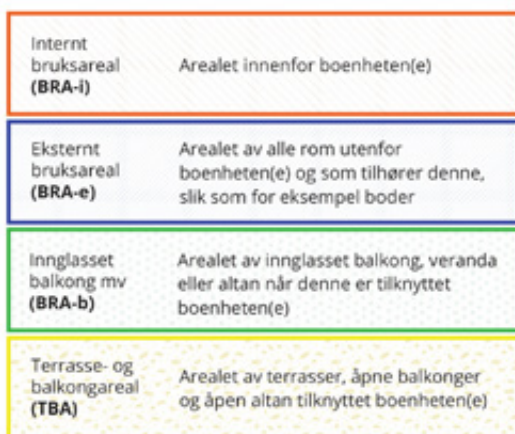
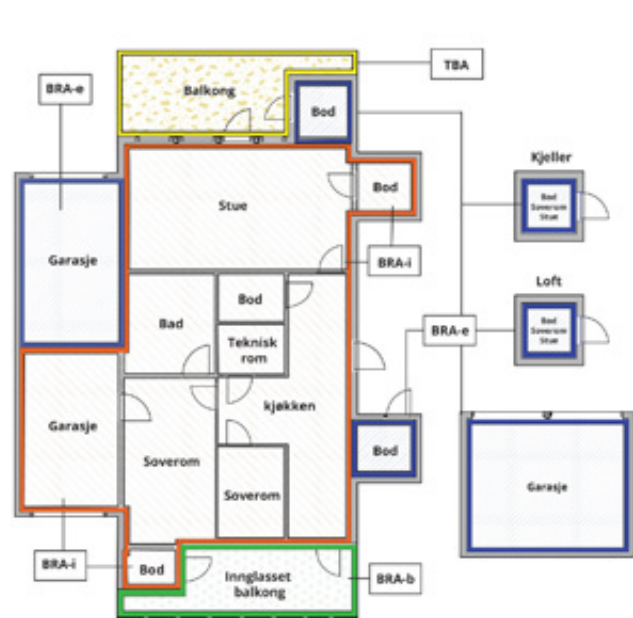
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningsakkyndig 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje	40			40
SUM	40			
				15

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Bad/vaskerom		

Kommentar

• Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Merk: Boenhetens totale BRA-I er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, dette fordi areal som opptas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for denne andelen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til oppsummering under punkt Tilbygg/modernisering.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Kjeller		4		4
SUM		4		



SUM BRA 4

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for sportsboden.

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	40	0
Bod	0	4
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2024	Trond Gjesdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	21	376		0	12680.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hornnesvegen 22 B

Hjemmelshaver

Haugum Burettslag A/I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGUM BURETTSLAG A/L	853031232		BOB Nordvest, pb 234, 6802 Førde	Austreim Guro

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
25	24 348 31.12.2023	447 939 05.08.2024



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andel i Haugum borettslag som ligger nord for Førde sentrum med gangavstand til barnehage, ungdomsskole, videregående skole og til sentrum med offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Ringbussen har endestopp ved borettslaget.

Adkomstvei

Enkel tilkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann via borettslaget sine private vannledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via borettslaget sine private avløpsledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse.

Hundvebakke
Nasjonal arealplanID: 4647_143219730011
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 01.11.1973

Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/158>

Kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030
Nasjonal arealplanID: 4647_143220170008
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 23.10.2019

Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/492>

Om tomten

Borettslaget ligger sørvendt og er pent opparbeidet med asfaltert trafikk- og gangareal, grøntareal med beplantning og lekeplass. Gjesteparkering på fellesareal i borettslaget. Leiligheten har eksklusiv bruksrett til parkering i garasjeanlegg i blokken.

Tinglyste/andre forhold

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og deretter de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
BOB			Ingen		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 brukeren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/FX6966>

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.	
2240089	
Selger 1 navn	
Guro Austreim	
Gateadresse	
Hornesvegen 22B	
Poststed	Postnr
Førde	6809
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
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	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Gjennomført 2021 i regi av borettslag
Arbeid utført av: Sansbygg
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Gjennomført 2021 i regi av borettslag
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 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: Nei
- 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: Nei
- 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
- 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: Nei
- 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
- 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 sikt 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 oppdragsinnngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet 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
Guro Austreim	6276bfcf249aa46b5d0e899 85b00f8b7702a41a0	04.09.2024 16:07:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Hornnesvegen 22 B, 6809 FØRDE

Vår ref.: 8007-1-025, Kristine Pedersen Fjeld
Dato: 05.08.2024

Deres henvendelse av 05.08.2024 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon/andel nr. 025 i Haugum Burettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Haugum Burettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	853031232
Seksjons-/andelsnr.:	025
Seksjons-/andelseier:	
Adresse:	Hornnesvegen 22 B, 6809 FØRDE

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP4866454

Fellesutgifter:

Garasjeleie	50,00	Månedlig
Felleskostnad	4 558,00	Månedlig
Fiber	179,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 4 787,00

Restanse felleskostnader

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

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

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

Document reference: 2240089

- 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>



Spesifikasjon av lån

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13559519
Lånebeskrivelse: Husbanken Flytende rente
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,60%
Andel av saldo: 91 872,66
Innfrielsesdato: 03.10.2038

Bank: Handelsbanken
Lånenr.: 9521.75.29159
Lånebeskrivelse: Byggelån, Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Andel av saldo: 356 066,71
Innfrielsesdato: 30.06.2029

Fellesgjeld pr. 05.08.2024: 447 939,38

Total fellesgjeld for Haugum Borettslag pr. 05.08.2024: 67 306 940,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Sandra Stine Hellevang Mikalsen
Styrets e-post:
Styreleders e-post: sandra@mikalsen.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2023 453 882
Andel formue pr 31.12.2023 24 348

Bygning/eiendom

Byggeår: 1976
Gårds-/bruksnr: 21/376

Særskilte opplysninger

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

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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

På ekstraordinær generalforsamling 23.09.2021 ble det vedtatt å gå for rehabilitering av rør i burettslaget. Prosjektet ble gjennomført i 2022 og er nå avsluttet.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL

Kristine Pedersen Fjeld
Tlf: 413 62 385
E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	8007	HAUGUM BURETTSLAG
Budsjett år	2024	

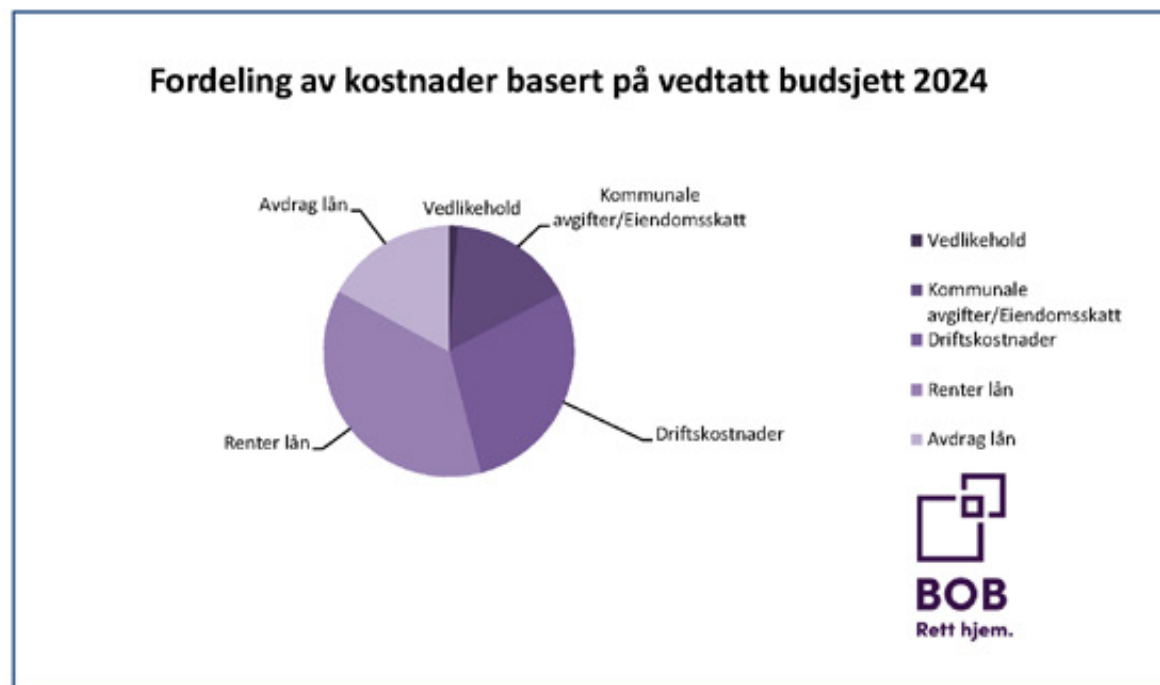
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	114 000	1 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 550 000	18 %
Driftskostnader	2 741 734	32 %
Renter lån	3 550 000	41 %
Avdrag lån	1 635 000	19 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-924 691	-11 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	8 666 043	100 %

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

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

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

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



BOB BBL
januar 2024

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023 I HAUGUM BORETTSLAG

Dato: 15. Mai 2023 kl. 18:00

Sted: Kletten Grendahus

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Førde, 02/05-2023

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling i Haugum borettslag, 15/5-2023

Navn: _____ Leilighet 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!

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023 I HAUGUM BURETTSLAG

Det innkalles til ordinær generalforsamling

Mandag 15.05.2023 kl. 18:00 – Kletten Grendahus

DAGSORDEN

1. Konstituering

- 1.1 Godkjenning av innkalling
- 1.2 Antall fremmøtte
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent/protokollfører
- 1.5 Valg av protokollunderskriver
- 1.6 Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 Rapport fra styret (valgfridd punkt)

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2022

4 Godtgjørelse/honorar til styret

5 Valg av styret

6 Innkomne saker

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret følger vedlagt.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

4. Godtgjørelse/honorar til styret

Oversikt over timer for styremedlem siden sist generalforsamling:

Styremedlem (Timepris styrearbeid kr 250,-) :

Ingvild Bjørnson : 12 timer Sum kr 3 000,-

Naim Sahiti: 14 timer Sum kr 3 500,-

Linn-Karin Hansen: 2 timer Sum kr 500,-

Finn Sætrebakke: 10 timer Sum kr 2 500,-

Sveinung Straume: 10 timer Sum kr 2 500,-

Sum styremedlem Kr 12 000,-

Styreleder: Lars Handeland Kr 100 000,-

Total sum honorarer og dugnad til styret: kr 112 000,-

5. Valg av styret

Valgkomiteen har kommet med følgende forslag til ny styresammensetting:

Styreleder:

- Sandra Mikalsen

Styremedlem velges for 2 (1) år:

- Heidi-Merethe Kvalheim 1 år
- Finn Sætrebakke 2 år
- Runar Mjåseth 2 år

Varamedlemmer velges for 1 år: Sveinung Straume og Regat Kahsai

Valgkomite velges for 1 år: Astrid Magnussen og Siri Ane Hestad

Styremedlem Naim Sahiti er ikke på valg i år.

6. Innkomne saker

- Det må iverksettestilt tiltak mot problemer med nedslag av røyk fra pipeløp

Styret i Haugum Burettslag

Rapport frå styret HAUGUM BURETTSLAG for 2022

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, Lars Handeland, Skyttarkvia 24
Styremedlem, Cathrine Bruland, Hornnesvegen 20B
Styremedlem, Naim Sahiti, Hornnesvegen 20A
Styremedlem, Ingvild Haavet Bjørnson, Hornnesvegen 20A
Styremedlem Linn-Karin Hansen, Hornnesvegen 20B
Varamedlem, Finn Sætrebakke, Hornnesvegen 20A
Varamedlem, Sveinung Straume, Hornnesvegen 22B

Etter vedtak p GF i 2017 blir varamedlem kalla inn til alle styremøte i burettslaget.

2.2 Møteverksemd

Sidan siste ordinære generalforsamling har styret hatt 6 møte der i alt 17 protokollerte saker har vorte handsama.

6 nye godkjente andelseigarar sidan GF i 2022

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

Vara-medlemmar har vorte innkalla til møte og er oppdaterte på saker som vi jobbar med.

2.3 Saker som har vorte handsama

HMS, rekneskap og budsjett, skifte av forsikringsselskap, reforhandling av Telenor avtale, utarbeiding av informasjonsbrosjyre, diverse søknader / henvendelsar frå bebuarar m.m.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Av nye prosjekter i nærare framtid, vil skifte av glassfrontane på verandaene bli prioritert. Styret startar planlegginga av dette arbeidet.

3. Laget si drift og økonomi

3.1 Forretningsføring og revisjon

Forretningsføringa for burettslaget er i samsvar med kontrakt, utført av BOB BBL.

Burettslaget sin revisor er PWC.

3.2 Burettslaget sin eigedomsmasse og forsikring

Burettslaget har i alt 117 andelar.

Burettslaget er tilknytt BOB BBL. Medlemmar i BOB BBL har forkjøpsrett til andelane. Burettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsordning

Burettslaget sine eigedommar er fullverdifsikra ved bygningskasko i Gjensidige Forsikring og har avtalenummer: 765 80 145. Forsikringa dekker blant anna bygningsmessige tilleggsinnreiingar i rom i bustaden innanfor opphoveleg byggevolum

kosta av eigar, samt skader på ruter i vindauge og sanitærporselen i rom som brukast i bustad. **Forsikringa dekker ikkje innbu og lausøyre, slik forsikring må teiknast av andelseigar eller eventuelt av leigetakar om det skjer utleige.**

Eigenandel ved skade vil i 2022 utgjere kr. 10 000,-.

Dersom burettslaget si forsikring skal nyttast, må bebuar straks ta kontakt med styret slik at skademelding kan verte sendt til forsikringsselskapet.

3.3 Økonomi

3.3.1 Vedlikehald

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

3.3.2 Kommenterarar til resultatrekneskapen for 2022

Rekneskapen vart gjort opp med eit underskot på kr 56 285 240,- grunna rehabiliteringa. Budsjettet for rehabiliteringa var på 61, 6 mill. Faktisk kostnad blei ca. kr 58,2 mill.

Ser ein bort frå rehabiliteringa, vart resultatet for 2022 positivt med kr 1 929 805,-

Rehabiliteringa har medført ein årleg reduksjon av forsikringspremien med ca. kr 155 000,-

Det er styret si vurdering at årsrekneskapen viser eit korrekt bilete av resultat og stilling pr. 31. desember 2022.

3.3.3 Endringa i dei disponible midla i år vart negativ med kr 3 513 034,-

Disponible middel var pr 31.12.2022 kr 3 997 932,-

4. Bumiljø / sosiale aktivitetar / dugnadsarbeid

Jonsok-feiring har vi tradisjon for å ha ilag med Kletten grendalag.

Det vil bli lagt opp til dugnadsarbeid i 2023 med maling av trappeoppgangane. Elles blir det moglegheit for å kunne vere med og jobbe dugnad på sjekk av bossdunkar, plenklipping, snøfresing og div vedlikehald av uteområde. Dugnadslistar finn de i oppgangane, eventuelt ved å kontakte styret.

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

Haugum Burettslag 2022

Resultatregnskap 2022

Haugum Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Re gns k ap 2022	Re gns k ap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	6 827 322	6 087 456	6 838 817	7 489 774
Andre inntekter	3	81 060	93 672	93 672	103 039
Sum inntekter		6 908 382	6 181 128	6 932 489	7 592 813
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	117 197	206 886	237 630	182 000
Styre honorar	5	86 760	143 630	127 500	115 000
Arbeidsgiveravgift		18 283	40 234	24 874	31 482
Avskrivninger	6	1 762	5 286	5 300	5 300
Felles strøm og varme		116 860	112 707	132 600	132 600
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 593 204	1 602 943	1 725 611	1 710 900
Andre driftskostnader	7	1 350 258	1 466 189	1 330 600	1 341 882
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	50 448	716 078	75 000	25 000
Vedlikehold	9	115 330	388 760	265 860	119 000
Rehabilitering	10	58 215 045	0	61 600 000	0
Forretningsførsel		407 004	406 363	407 000	433 500
Revisjonshonorar		17 375	15 938	16 400	18 800
Andre konsulent honorarer		0	-26 095	0	0
Kontingent		46 700	46 700	35 100	35 100
Forsikring		393 694	364 203	400 620	433 000
Sikringsfond		6 933	6 121	6 120	6 120
Sum driftskostnader		62 536 853	5 495 943	66 390 215	4 589 684
Driftsresultat		-55 628 471	685 185	-59 457 726	3 003 129
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		138 626	14 918	0	0
Andre renteinntekter		1 173	2 572	0	0
Andre finansinntekter		41 524	40 397	0	0
Sum finansinntekter		181 323	57 887	0	0
Rentekostnader lån		838 092	138 005	1 774 268	2 964 314
Andre rentekostnader		0	1	0	0
Sum finanskostnader		838 092	138 006	1 774 268	2 964 314
Resultat av finansposter		-656 769	-80 119	-1 774 268	-2 964 314
Resultat		-56 285 240	605 065	-61 231 994	38 815
Til/fra annen EK		-12 745 314	605 065	0	0
Til/fra udekket tap		-43 539 926	0	0	0
Sum disponeringer		-56 285 240	605 065	0	0

Balanse pr. 31.12.2022

Haugum Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 14	26 854 562	26 854 562
Tomt	11, 14	1 007 850	1 007 850
Andre driftsmidler	6	441	2 203
Sum varige driftsmidler		27 862 852	27 864 615
Sum anleggsmidler		27 862 852	27 864 615
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		672 687	212 582
Andre fordringer		138 623	19 648
Sum fordringer		811 310	232 230
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		7 401 684	7 619 021
Skattetrekk		31 479	36 530
Sum bankinnsk. og kontanter		7 433 163	7 655 551
Sum omløpsmidler		8 244 474	7 887 781
SUM EIENDELER		36 107 326	35 752 395

Balanserapport 2022 for Haugum Burettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Haugum Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 600	11 600
Sum innskutt egenkapital		11 600	11 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	12 745 314
Udekket tap	12	-43 539 926	0
Sum opptjent egenkapital		-43 539 926	12 745 314
SUM EGENKAPITAL		-43 528 326	12 756 914
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	68 886 111	16 115 667
Borettsinnskudd	14	6 503 000	6 503 000
Sum langsiktig gjeld		75 389 111	22 618 667
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		24 656	6 143
Leverandørgjeld		3 969 968	134 022
Skyldige off. myndigheter		52 009	64 460
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		112 296	140 390
Påløpne renter		54 450	19 072
Annen kortsiktig gjeld		33 162	12 727
Sum kortsiktig gjeld		4 246 541	376 815
SUM GJELD		79 635 652	22 995 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 107 326	35 752 395

Bergen,
Styret for Haugum BurettslagLars Handeland
Styrets lederNaim Sahiti
StyremedlemCathrine Bruland
StyremedlemLinn-Karin Hansen
StyremedlemIngvild Haavet Bjørnson
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Haugum Burettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800 Andel felleskostnader	6 510 384	5 812 284	6 509 565	7 160 522
3801 Andel driftskostnader	254 538	212 772	255 612	255 612
3804 Utleie garasjeplasser	62 400	62 400	62 400	62 400
3810 Utleie lokaler	0	0	11 240	11 240
Sum felleskostnader	6 827 322	6 087 456	6 838 817	7 489 774

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3849 Diverse inntekter	81 060	93 672	93 672	103 039
Sum andre inntekter	81 060	93 672	93 672	103 039

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,20
Lønnsgodtgjørelse til styret:	0

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330 Styrehonorar	107 500	128 240	127 500	115 000
5331 Avsetning styrehonorar	-20 740	15 390	0	0
Sum styrehonorar	86 760	143 630	127 500	115 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Fellesmålingsa nlegg straum	Plenraktor	Snøfres
Anskaffelseskost pr.01.01	565 098	36 999	25 110
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	565 098	36 999	25 110
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	1 762	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	565 098	36 558	25 110
Bokført verdi pr.31.12	0	440	0
Anskaffelsesår	2002	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

Noe 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	575	0	0	0
6300 Leiekostnader	0	4 000	20 000	5 000
6326 Snømåking og brøyting	45 776	2 500	10 000	15 000
6335 Containerleie/ -tømming	11 865	19 585	20 000	12 000
6336 HMS	9 063	9 000	0	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	7 483	3 546	0	0
6360 Renhold og matteleie	94 603	100 448	90 000	98 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	3 160	0	0	0
6370 Garasjer	1 153	22 778	8 000	8 000
6371 Grendahus/miljøkafe	0	0	11 600	11 600
6375 TV/Bredbånd	850 608	819 665	827 000	855 400
6376 Vaktmestertjenester	813	1 612	0	0
6390 Andre driftskostnader	1 191	3 481	30 000	20 000
6391 Diverse serviceavtaler	237 679	148 176	178 000	216 382
6395 Andre leiekostnader	0	2 400	0	0
6400 Leie maskiner og utstyr	0	1 452	0	0
6630 Egenandel ved skade	10 000	0	50 000	20 000
6640 Serviceavtale ventilasjon ol	51 850	0	0	0
6731 Konsulentonorar tekniske fag	0	271 078	0	0
6800 Kontorkostnader	0	7 910	12 000	7 000
6845 Kopiering	6 105	24 321	0	0
6860 Kursutgifter	1 979	0	0	0
6900 Telefonutgifter	10 958	12 158	10 000	10 000
6940 Porto	440	114	1 000	500
7000 Drivstoff	949	2 245	2 500	2 500
7740 Øreavrunding	0	0	0	0
7770 Bankgebyr	3 146	2 452	10 500	10 500
7779 Andre gebyr	865	7 270	0	0
7782 Kostnader bomiljø	0	0	50 000	50 000
Sum driftskostnader	1 350 258	1 466 189	1 330 600	1 341 882

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500 IT utstyr	7 079	0	0	0
6502 Brannvernustyr	0	674 431	0	0
6503 Annet driftsmateriell	1 469	80	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	35 155	27 750	10 000	10 000
6510 Verktøy og redskap	6 745	13 818	65 000	15 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	50 448	716 078	75 000	25 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	19 239	92 260	196 860	50 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	0	13 979	10 000	10 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	15 104	101 367	10 000	10 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	12 873	18 963	10 000	10 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	6 857	0	0	0
6608 Vedlikehold garasjer	7 746	0	0	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	40 671	142 166	10 000	10 000
6614 Vedlikehold maling	12 177	19 111	10 000	10 000
6616 Vedlikehold tak	0	0	10 000	10 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	664	0	0	0
6635 HMS og brannvernkostnader	0	913	9 000	9 000
Sum vedlikehold	115 330	388 760	265 860	119 000

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

Note 10 - Rehabilitering

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
6650 Rehabilitering	0	0	61 600 000	0
9036 Honorar annen teknisk bistand	63 000	0	0	0
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse	1 208 903	0	0	0
9069 Andre Byggeplasskostnader	28 499	0	0	0
9290 Totalentreprise	52 242 100	0	0	0
9815 Tilleggsarbeid byggentrepriser	4 672 543	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	58 215 045	0	61 600 000	0

Note 11 - Bygninger

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	26 854 562	1 007 850
Anskaffelseskost pr.31.12	26 854 562	1 007 850
Bokført verdi pr.31.12	26 854 562	1 007 850
Anskaffelsesår	1977	1976

Note 12 - Udekket tap

	2022	2021
Sum udekket tap	-43 539 926	0

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken			
Renter 31.12.22: 1,73%, løpetid 25 år			
Opprinnelig 2013	18 300 000		
Nedbetalt tidligere	2 456 657		
Nedbetalt i år	849 339		
Lånesaldo 31.12		14 994 004	
Beregnet innfrielsesdato: 03.10.2038			
Sparebanken Sogn Og Fjordane			
Renter 31.12.22: 4,70%, løpetid 15 år			
Opprinnelig 2008	1 870 000		
Nedbetalt tidligere	1 597 676		
Nedbetalt i år	180 217		
Lånesaldo 31.12		92 107	
Beregnet innfrielsesdato: 02.07.2023			
Handelsbanken			
Renter 31.12.22: 3,74%, løpetid 7 år			
Opprinnelig 2022	53 800 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	0		
Lånesaldo 31.12		53 800 000	
Beregnet innfrielsesdato: 04.07.2029			
Sum langsiktig gjeld		68 886 111	
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2022		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 002 885		

Haugum Burettslag org.nr. 853031232

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13559519	24,00	152 342,00	3 656 208,00
	40,00	140 067,00	5 602 680,00
	20,00	113 523,00	2 270 460,00
	16,00	105 001,00	1 680 016,00
	16,00	98 981,00	1 583 696,00
	1,00	78 184,00	78 184,00
	1,00	74 275,00	74 275,00
	1,00	48 474,00	48 474,00
Lån Sparebanken Sogn Og Fjordane 37061041312	24,00	936,00	22 464,00
	40,00	860,00	34 400,00
	20,00	697,00	13 940,00
	16,00	645,00	10 320,00
	16,00	608,00	9 728,00
	1,00	480,00	480,00
	1,00	456,00	456,00
	1,00	298,00	298,00
Lån Handelsbanken 9521.75.29159	24,00	552 233,00	13 253 592,00
	40,00	507 737,00	20 309 480,00
	20,00	411 518,00	8 230 360,00
	16,00	380 626,00	6 090 016,00
	16,00	358 803,00	5 740 848,00
	1,00	175 717,00	175 717,00

Note 14 - Pantstillelser

	2022	2021
Pantstillelser	75 389 111	22 618 667
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	27 862 412	27 862 412

Note 15 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	7 510 966	7 946 030
Periodens resultat	-56 285 240	605 065
Årets avskrivninger	1 762	5 286
Opptak lån	53 800 000	0
Avdrag lån	-1 029 556	-1 045 415
Endring i disponible midler	-3 513 034	-435 064
Disponible midler 31.12.	3 997 932	7 510 966

Haugum Burettslag org.nr. 853031232

Dokumentet er elektronisk signert

12-8007 - Årsop...

Name	Date	Name	Date
Hansen, Linn-Karin	2023-05-01	Sahiti, Naim	2023-04-24

Identification
 Hansen, Linn-Karin

Identification
 Sahiti, Naim

Name	Date	Name	Date
Handeland, Lars	2023-04-25	Bjørnson, Ingvild Haavet	2023-04-25

Identification
 Handeland, Lars

Identification
 Bjørnson, Ingvild Haavet

Name	Date
Bruland, Cathrine Kleiven	2023-05-01

Identification
 Bruland, Cathrine Kleiven



Til generalforsamlingen i Haugum Burettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



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

PricewaterhouseCoopers AS, Naustdalsvegen 1B, NO-6800 Førde
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Førde, 2. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jan Flølo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PROTOKOLL - ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I

HAUGUM BURETTSLAG

Dato: 30.05.2024 kl: 17.30 – 19.30
Sted: Grendahuset på Haugum

DAGSORDEN

1. Konstituering
 - a) Godkjenning av innkalling OK
 - b) Antall fremmøtte (antall andeler representert) 16 frammøte + 1 fullmakt
 - c) Valg av møteleder Sandra Mikalsen
 - d) Valg av referent/protokollfører Heidi-Merethe Kvalheim
 - e) Valg av protokollunderskriver Sveinung Straume 16 Ragnhild Mork 102
 - f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig) Magne Olav Jangård Rema 73 Alice Skilbrei 13
 - g) Godkjenning av dagsorden OK
2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023
4. Vederlag til styremedlemmer generelt
5. Vederlag til styremedlemmer spesielt
6. Valg av styre
7. Andre/Innkomne saker

2. Rapport fra styret følger vedlagt

Styreleiar presenterer rapporten i korte drag på forsamlinga

3. Årsregnskapet følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forretningsfører Morten Skrede frå BOB presenterer. Generalforsamlinga godkjenner årsregnskapen for 2023.

4. Godtgjørelse/honorar til styret

Oversikt over timer for styremedlem siden sist generalforsamling

Styremedlem (Timepris styrearbeid kr 300,- kr, for styremøter føres minimum 2 timer, går ofte over)

Heidi-Merethe Kvalheim: 8,5 timer sum 2.550,- kr
Naim Sahiti: 17 timer sum 5100,- kr
Finn Sætrebakke: 42 + x timer sum 12.600,- kr
Runar Mjåseth: 14 timer sum 4.200,- kr
Sveinung Straume: 8 timer sum 2.400,- kr
Regat Kohsai: 9 timer sum 2.700,- kr

Sum styremedlem: 29.550,- kr OK

Styreleder: Sandra Mikalsen 120.000,- kr OK

Total sum honorar til styret: 149.500,-kr OK

5. Valg av styret

Valgkomiteen framlegger forslag til ny styresammensetning på generalforsamlingen

Styreleder: Sandra Mikalsen

Styremedlem velges for 2 år:

- Naim Sahiti
- Vanja Enstad

Varamedlem velges for 1 år:

- Regat Khasai
- Magne Olav Jangård Reme

Valgkomite velges for 1 år:

- Heidi-Merethe Kvalheim
- Rønnaug Moen
- Vara: Astrid Magnussen

Styremedlem Finn Sætrebakke og Runar Mjåseth er ikkje på valg i år.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Sandra Mikalsen	24-25
Styremedlem	Runar Mjåset	23-25
Styremedlem	Finn Sætrebakke	23-25
Styremedlem	Naim Sahiti	24-26
Styremedlem	Vanja Enstad	24-26
Varamedlem	Regat Khasai	24-25
Varamedlem	Magne Olav Jangård Reme	24-25

Det nye styret og valnemnd er vedteke godkjent av generalforsamlinga.

TIME SS SM RM

6. Innkomne saker

Sak 1: Vi har ein sak som skal takast opp for avgjerda generalforsamling 30.05.24. Saken gjelder om vedovn røyk som kjem frå ei anna leiligheit inn til vår leiligheit. Slik opplevde vi for meir enn to vinterar. Vi prøvde å løyse med å opne alle vindu ventilane i stova, itidleg opna sølve vindu i soverommet. Då vert det fullt av kald trekk inni leili. Det er så vanskelig å leve slike opplevelser med to små barna. Eg håpar at det kjem løysing på det.

Anbefaling frå styret sak 1: Styret informerer om ventilering oftare i laget, samt alltid til nye bebuara.

Èn årsak til røykinnslag kan vere at vifte er gåen på taket, er en i tvil så kontakter en vaktmester i laget.

Vi ser at årsak til røyk i dei aller fleste tilfeller gjelder manglande ventilering i andel tilknytta pipe(brukarfeil), der er 2 andeler pr pipe, det er nok at en av disse ikkje har åpent tilstrekkelig med ventiler. En trenger ikkje å ha åpent vindu. Åpne ventiler må alle ha til ei kvar tid heile året for å unngå undertrykk og røykinnslag.

Styreleiar informerer om saka og HMS-ansvarleg informerer om utskifting av viftene på taket for nokre år sidan, service som er utført og at sjølv om det er same storleik på viftene er dei sterkare då dei er nyare og tiltak man sjølv skal gjøre i leiligheta for å unngå desse problema.

Vedtak: Styret følger opp saka slik som forslaget ligg.

STYRET I HAUGUM BURETTSLAG

16.06-2024 *Singlene*
Dato/Signatur

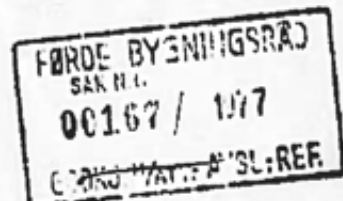
16.06. *Ragnhild Mork*
Dato/Signatur

16.06.24 *Heidi-Merethe Kvalheim*
Dato/Signatur protokollfører

16.06.24 *Sandra Mikalsen*
Dato/Signatur møteleder

Førde Boligbyggelag
6800 FØRDE

Jnr. 534
Ark. B
KU/gh



MIDLERTIDIG BRUKSLØYVE - HAUGUM BORETTSLAG

Bygningekontrollen har vore på synfaring i BLOKK 1, Haugum Borettslag og finn å kunne gje midlertidig bruksløyve.

BLOKK 1, oppført på gnr.21, bnr.376, vart funne bygd etter godkjende teikningar og etter gjeldande føresegner.

I samband med bruksløyvet syner ein til § 99, del 2 i bygningslova.

Ein vil og krevje at alt attståande arbeid på og ved BLOKK 1 vert gjort ferdig innan utgangen av september månad 1977.

Førde, den 28. juni 1977.

Klaus Undeland.
bygn.kontr.

HAUGUM BURETTSLAG HUSORDENSREGLAR

§ 1 FORMÅL

Formålet med husordensreglane er å fremje gode naboforhold ved å sikre ro, trivsel og tryggleik innomhus og utomhus i Haugum Burettslag.

§ 2 HUSORDENSREGLANE

Andelseigar pliktar å følge husordensreglane.

Andelseigar er ansvarleg for at medlemene i hans/hennar husstand overheld husordensreglane. Det same gjeld andre personar han/ho har gjeve tilgang til eigedomen, ved bruksoverlating og utleige.

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

§ 3 RO

Alle bebuarar har rett til å forvente at det er ro i bustadane og på fellesområda frå kl 23 til kl 0600 på kvardagar og fram til kl 1000 i helgane og på heilagdagane.

Fest og selskap kan akseptereast unntaksvis, men det vert forventat at nærmaste naboar vert varsla i godt tid slik at dei får høve til å innrette seg deretter. På same måte vert det forventat at naboar vert varsla ved større vedlikehaldsarbeid i god tid før oppstart, eksempelvis ved renovasjon av bad og kjøken.

§ 4 BUSTADEN

Fasaden.

Burettslaget minnar 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 skriftleg samtykke. I einkilde tilfelle vil slike tiltak også krevje godkjenning av generalforsamlinga før arbeidet kan settast i gang.

Vedlikehald.

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

Andelseigar skal kunne dokumentere overfor styre i burettslaget at vedlikehaldsarbeid 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 nye anlegg og ved endringar i eksisterande anlegg. Andelseigar skal sjå til at han mottok 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 UMLEIGE

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

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 4-2

§ 6 FELLESOMRÅDER

Fellesområda står til fri disposisjon for bebuarane.

Bebuarane vert oppmoda til å verne om fellesområda, slik som fellesrom, leikeplassar, garasjeanlegg, parkeringsplassar, grasplenar og vegetasjon elles. Vis omsyn til andre bebuarar og vegetasjon ved leik og ballspel. Forlat alltid fellesområda slik du sjølv vil finne dei.

Avfallshandtering.

Bebuarane skal til ei kvar tid rette seg etter gjeldande kommunalt regelverk for handtering av husholdningsavfall, papir og anna restavfall. Møblar, kvitevarer og liknande skal leverast på godkjent oppsamlingsplass eller på dertil anvist plass av burettslaget.

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

Reinhold.

I den grad vasking av fellesrom som trapper og gangar skal utførast av bebuar, skal dette skje etter vaskelister sett opp av styret i burettslaget.

Dugnad.

Dersom burettslaget har innført dugnadsordning skal denne ordninga administrerast av styret eller den styret gjev fullmakt.

Fyrverkeri.

Fyrverkeri er berre tillate på burettslaget sin eigedom nyttårsaftan, og då berre på dertil tilvist stad på fellesarealet.

Fri passasje.

1. Ingen må sette frå seg ski, sykler, barnevogner og lignende i trapperom, ganger. Etter brannføreskriftene skal det vere fri passasje.
2. Parkering av bil er forbode utanom dei faste plassane som er avsett.
ALL PARKERING BAK BLOKKENE ER FORBODE.
Dette for å gje fri passasje for utrykkingskøyretøy og bossbil.

§ 7 HUSDYRHALD

Bebuar kan halde husdyr.

Der er ei føresetning at bebuar søker styret i burettslaget om samtykke skriftleg, og at bebuar inngår ei avtale om ansvarlege husdyrhald med burettslaget. Ein syner elles til Avtale om husdyrhald.

§ 8 FELLES ANLEGG

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

Det er ikkje tillete å sette opp private radio og/eller tv antenner, parabolantenner, utan samtykke frå styret i burettslaget.

§ 9 GARASJE

Garasje følger enkelte leiligheter.

§ 10 STYRET

Søknader om bruksoverlating, husdyrhald, 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.

Skader.

Vasskader, lekkasjar, herverk og innbrot må meldast utan ugrunna opphald til styret og/eller forretningsfører.

Andre skader som oppstår på burettslaget sin eigedom skal meldast til burettslaget sitt styre innan 3 dagar.

Vedteke på generalforsamling 18.11.04

Vedtekter Haugum burettslag

Org nr. 853031232

Tilknyttet BOB BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.11.74, og sist endra den 09.05.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Haugum 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 Sunnfjord kommune og har forretningskontor i Sunnfjord 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 Sogn og Fjordane Teater rett til å eie inntil 3 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

(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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

All reparasjon av varmpumper (innvendig del og utvendig del), markiser og private parabolantennar skal vere andelseigar si vedlikehaldsplikt.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, **varmekabler (NB! sjå pkt.5-2(6))**, 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 oppsteking 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Varmekabler som skal skiftes for første gang skal borettslaget dekke. Fliser for gulv eller belegg dekkes også inntil kr 250 pr. kvm. Totalt dekker borettslaget inntil kr 25.000. Denne summen vil bli revidert hvert 5. år. Dette gjelder kun ved brudd på varmekabler. Borettslaget skal ha melding om brudd og rekvirere elektriker for kontroll for å få bekrefta at kablene er defekt.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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.

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”

Retts 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


Retts skal være rett. For alle.

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 tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

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