

Sunnfjord - Førde

Hornnesvegen 22B, 6809 Førde



Prisantydning

1.950.000,- + 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:
1.950.000,- + 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

1 950 000,- (Prisantydning)
447 939,- (Andel av fellesgjeld)

2 397 939,- (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)

2 403 541,- (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.





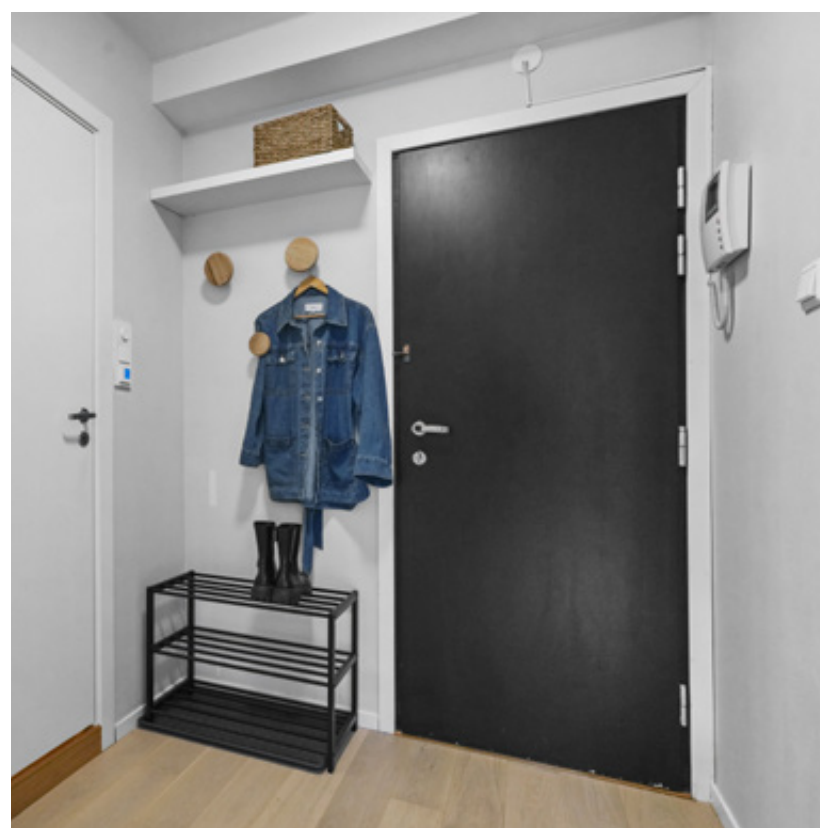
Balkongen er på hele 15 m2. og har takoverbygg



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

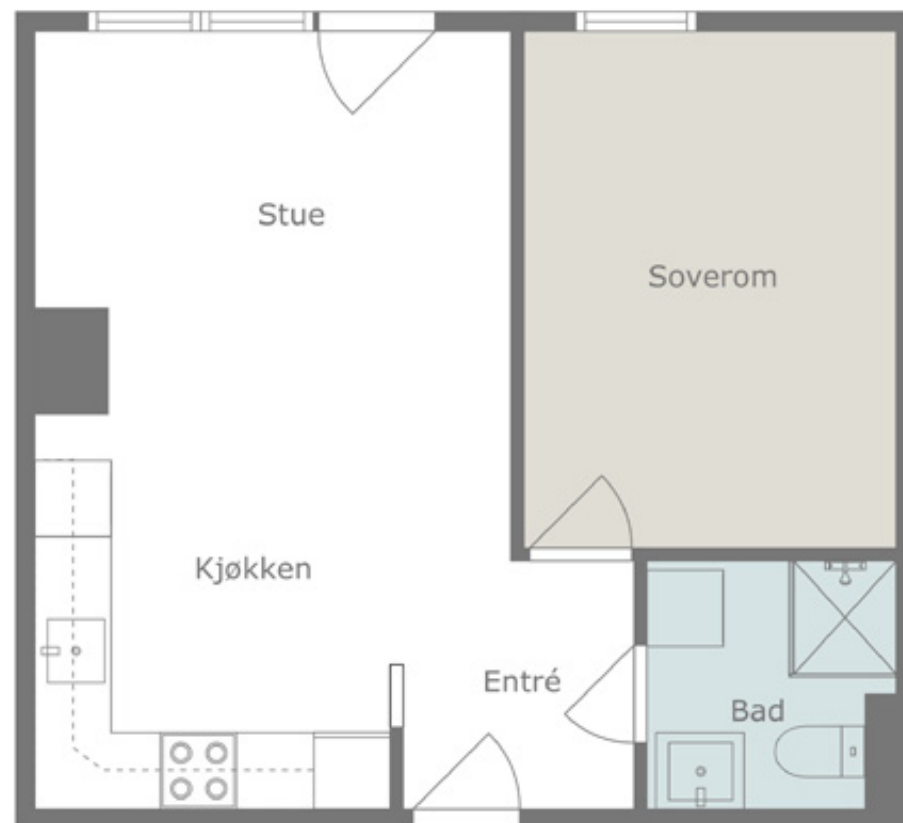


Haugum borettslag ligger fint til i etablert boligområde like nord for Førde sentrum



Plantegning

Oversikt over leiligheten



Plantegningene er ikke målt og kan avvike fra faktisk. Byggherren er ikke ansvarlig for eventuelle feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, 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
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
- Branntekniske 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 i kjøkkenbenken 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 beplantning 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 Burettslag, 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).	500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL – Statens Kartverk)
Fellesgjeld: Lån 1 Husbanken, flytende rente 4,6% Andel av saldo: 91 872,- Innfrielsesdato: 03.10.2038	----- 5 602,- (Omkostninger totalt) ----- 2 403 541,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Lån 2 Handelsbanken annuitetslån Rente 5,24% Andel av saldo: 356 066,- Innfrielsesdato: 30.06.2029	NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Forkjøpsrett Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter budaksept.	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
Prisantydning 2 300 000,- / Felleskostnader: 5 518,- pr. mnd Inkl. renter og avdrag fellesgjeld, kommunal avgifter, felles forsikring, fiber-pakke, div. andre driftskostnader.	Energimerking Oppvarmingskarakter Rød – Energikarakter E
Beregnet totalkostnad 1 950 000,- (Prisantydning) 447 939,- (Andel av fellesgjeld) ----- 2 397 939,- (Pris inkl. fellesgjeld)	Forsikring If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP4866454
Omkostninger 4 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt)) 202,- (Pantattest kjøper) 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte – Statens Kartverk)	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.
	Meglere vederlag 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, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.	Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en	

tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.	Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).	
Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en	

fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Lov om hvitvasking

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

Oppdragsansvarlig

Fjordane Eiendomsmegling AS
Fjellvegen 10
6800 Førde
Foretaksregistrert orgnr:
992225173

Ansvarlig megler:
Ole Rune Døskeland

Visning

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

Salgsoppgave datert:

10.07.2025

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

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30

minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er inntatt i salgsoppgaven.



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hornnesvegen 22 B, 6809 FØRDE

 SUNNFJORD kommune

 gnr. 21, bnr. 376

 Andelsnummer 25

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.

Norsk takst

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



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

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

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

VERDSETT AS

Verdsett ble etablert i 2021 av Finn Barlund og er i dag tre ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte takstmenn fra Norsk Takst for verditaksering av privateiendommer, skadetaksering, naturskadetaksering, skjønn og tilstandsvurderinger.

Barlund har bakgrunn som tømrer og byggmester, med videreutdanning til takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstingeniør på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 50 års yrkeserfaring og mer enn 25 års erfaring som takstingeniører!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, verditakst av landbruk, forhåndstakst, reklamasjons-takst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll.

Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Trond Gjesdal

Uavhengig Takstingeniør

tg@verdsett.no

481 30 333



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovligheit (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 taktekking av papp. Fra gateplan er det enkel tilkomst til felles gangareal/trapperom i blokken. Det er ikke heis i blokken.

INNVEDIG

[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 renoverert 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 veggen 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 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	40 m²
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.

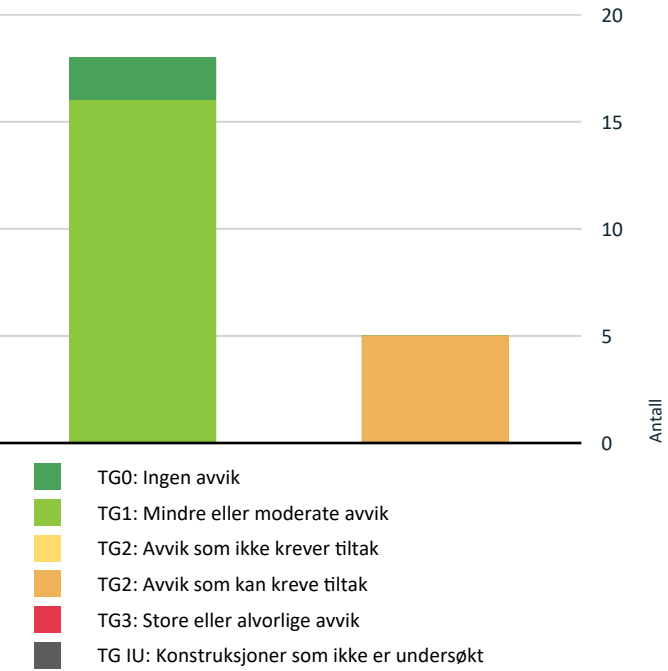
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for sportsboden.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1976

Anvendelse
Leilighet.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør 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 fordelskap 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:

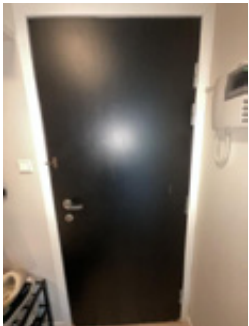
Ytterdøren har standard fra byggeåret med naturlig elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport



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.



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 branncelleinndeling 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.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

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



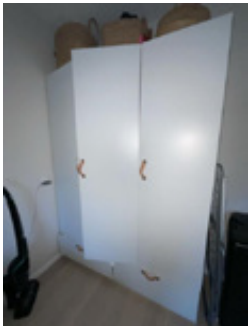
TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører av finér.

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 renoverert 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:

Våtsone 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

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

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

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

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

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.

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 varmtvannsbereder, jåmfør 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 takstrapporten 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.



1

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

Leiligheten har seriekoblet brannvarslere og brannslukningsapparat.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr 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.

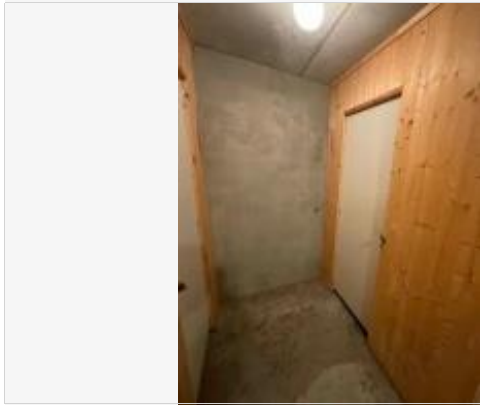
Er det skader på røykvarslere?

Nei



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Sportsbod med tilkomst via fellesareal.

Byggeår

1976

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør 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 - jamfør 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 tilfældigheter 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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hornnesvegen 22A ,6809 FØRDE 38 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 korrigert 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	40			40	15
SUM	40				15
SUM BRA	40				

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 byggteknisk 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
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 avvik 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 m²	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 innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, 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 godkjenning 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 godkjenning 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?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 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 uflaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- 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 forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: GA

4



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guro Austreim	6276bfcf249aa46b5d0e89985b00f8b7702a41a0	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 salgsoppdrag 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

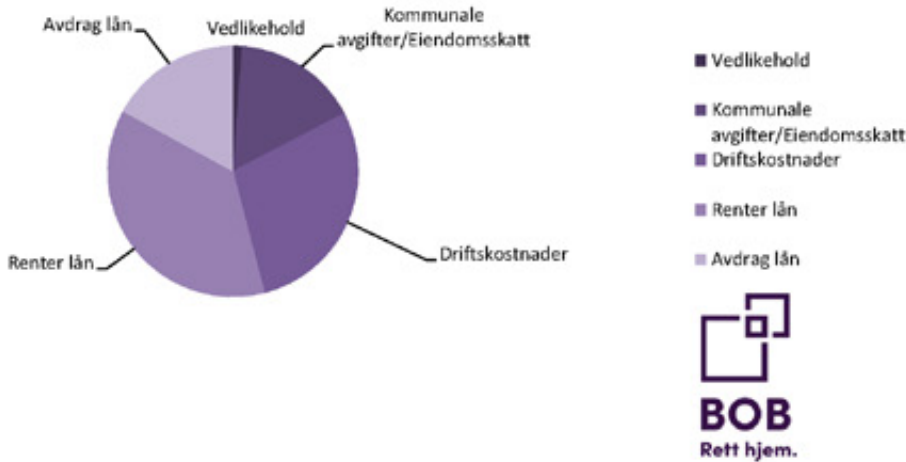
Kristine Pedersen Fjeld
Tlf: 413 62 385
E-post: Meglerpakke@bob.no

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.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2024



Haugum Burettslag
2024

Resultatregnskap 2024					
Haugum Burettslag					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note					
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	8 550 700	7 477 764	8 563 004	9 688 000
Andre inntekter	3	113 852	111 852	103 039	116 000
Sum inntekter		8 664 552	7 589 616	8 666 043	9 804 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	149 111	122 663	214 000	157 000
Dugnad		68 040	78 890	0	6 000
Styrehonorar	5	187 000	116 500	125 000	149 500
Arbeidsgiveravgift		42 840	33 713	31 482	33 000
Avskrivninger	6	0	441	0	0
Felles strøm og varme		119 638	132 844	120 000	124 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 605 247	1 442 428	1 550 000	1 750 000
Andre driftskostnader	7	1 465 754	1 339 861	1 334 882	1 427 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	8 639	47 802	30 000	15 000
Vedlikehold	9	81 527	129 983	114 000	60 000
Rehabilitering		0	131 628	0	0
Forretningsførsel		424 453	435 351	455 000	449 000
Revisjonshonorar		19 813	19 000	20 150	21 000
Kontingent		46 700	46 800	35 100	35 000
Forsikring		317 380	325 121	370 000	345 000
Sikringsfond		8 668	7 539	6 120	9 000
Sum driftskostnader		4 544 810	4 410 563	4 405 734	4 580 900
Driftsresultat		4 119 742	3 179 053	4 260 309	5 223 100
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		199 329	190 417	0	0
Andre renteinntekter		1 789	1 918	0	0
Andre finansinntekter		18 686	43 053	0	0
Sum finansinntekter		219 804	235 388	0	0
Rentekostnader lån		3 708 327	2 940 056	3 550 000	3 660 000
Andre rentekostnader		-2 237	5 187	0	0
Sum finanskostnader		3 706 090	2 945 243	3 550 000	3 660 000
Resultat av finansposter		-3 486 286	-2 709 855	-3 550 000	-3 660 000
Resultat		633 456	469 198	710 309	1 563 100
Til/fra udekket tap		633 456	469 198	0	0
Sum disponeringer		633 456	469 198	0	0

Balanse pr. 31.12.2024			
Haugum Burettslag			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	26 854 562	26 854 562
Tomt	10, 11	1 007 850	1 007 850
Sum varige driftsmidler		27 862 412	27 862 412
Sum anleggsmidler		27 862 412	27 862 412
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		581 591	539 807
Andre fordringer		242 793	208 872
Sum fordringer		824 384	748 679
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 385 708	3 298 607
Skattetrekk		29 044	34 982
Sum bankinnsk. og kontanter		2 414 752	3 333 589
Sum omløpsmidler		3 239 136	4 082 269
SUM EIENDELER		31 101 548	31 944 681

Balanse pr. 31.12.2024			
		Haugum Burettslag	
		Alle beløp i NOK	
Note	2024	2023	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11 600	11 600	
Sum innskutt egenkapital	11 600	11 600	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12 -42 437 272	-43 070 728	
Sum opptjent egenkapital	-42 437 272	-43 070 728	
SUM EGENKAPITAL	-42 425 672	-43 059 128	
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13 66 559 298	68 056 487	
Borettsinnskudd	11 6 503 000	6 503 000	
Sum langsiktig gjeld	73 062 298	74 559 487	
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.	48 931	78 110	
Leverandørgjeld	61 785	58 372	
Skyldige off. myndigheter	55 106	58 773	
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	163 302	123 354	
Påløpne renter	126 050	113 648	
Annen kortsiktig gjeld	9 748	12 066	
Sum kortsiktig gjeld	464 922	444 322	
SUM GJELD	73 527 220	75 003 809	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 101 548	31 944 681	

Bergen,
Styret for Haugum Burettslag

Sandra Stine Hellevang Mikalsen
Styrets leder

Naim Sahiti
Styremedlem

Finn Sætrebakke
Styremedlem

Runar Nilsen Mjåseth
Styremedlem

Vanja Enstad
Styremedlem

Noter

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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	8 237 136	7 162 200	8 236 500	8 715 000
3801	Fiber	253 464	253 464	253 464	913 000
3804	Utleie garasjeplasser	60 100	62 100	61 800	60 000
3810	Utleie lokaler	0	0	11 240	0
Sum felleskostnader		8 550 700	7 477 764	8 563 004	9 688 000

Note 3 - Andre inntekter		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Inntekt utleieboliger	111 852	111 852	103 039	116 000
3885	Andre inntekter	2 000	0	0	0
Sum andre inntekter		113 852	111 852	103 039	116 000

Note 4 - Lønnskostnader
Antall ansatte: 1
Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,30
Lønnsgodtgjørelse til styret: 0

Note 5 - Styrehonorar		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	149 500	112 000	125 000	149 500
5331	Avsetning styrehonorar	37 500	4 500	0	0
Sum styrehonorar		187 000	116 500	125 000	149 500

Noter

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	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	565 098	36 999	25 110
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0
Anskaffelsesår	2002	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

Noter

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	0	22	0	0
6300 Leiekostnader	0	0	5 000	1 000
6326 Snømåking og brøyting	18 434	0	15 000	15 000
6335 Containerleie/ -tømming	18 412	14 436	12 000	19 000
6336 HMS	9 819	12 024	2 000	10 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	725	1 500	1 000
6360 Renhold og matteleie	109 083	102 709	98 000	114 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	684	0	0	0
6370 Garasjer	11 074	9 993	8 000	10 000
6371 Grendahus/miljø?kafe	0	0	11 600	5 000
6375 TV/Internett	869 843	844 086	893 000	913 000
6377 Vaktthold	0	1 970	0	0
6390 Andre driftskostnader	0	0	5 000	1 000
6391 Diverse serviceavtaler	354 010	256 773	216 382	277 000
6395 Andre leiekostnader	2 400	4 800	2 400	2 400
6400 Leie maskiner og utstyr	14 556	0	0	0
6630 Egenandel ved skade	10 000	10 000	10 000	10 000
6640 Serviceavtale ventilasjon ol	0	55 615	30 000	0
6731 Konsulenthonorar tekniske fag	16 983	0	0	10 000
6800 Kontorkostnader	334	1 015	2 000	2 000
6860 Kursutgifter	8 050	8 100	5 000	19 000
6900 Telefonutgifter	9 655	8 306	10 000	10 000
6940 Porto	0	330	500	0
7000 Drivstoff	3 146	1 956	2 500	3 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	0	1 157	0	0
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	1 975	1 229	0	0
7740 Øreavrunding	-9	-1	0	0
7770 Bankgebyr	2 907	4 616	5 000	5 000
7779 Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	2 524	0	0	0
Sum driftskostnader	1 465 754	1 339 861	1 334 882	1 427 400

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernutstyr	0	4 782	0	0
6503 Annet driftsmateriell	747	5 675	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	25 112	20 000	5 000
6510 Verktøy og redskap	7 493	5 582	10 000	10 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	399	0	0	0
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	0	6 651	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	8 639	47 802	30 000	15 000

Noter

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	5 861	3 287	50 000	10 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	3 958	5 000	5 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	13 141	8 302	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	3 309	19 961	10 000	5 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	30 160	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	29 330	14 910	10 000	10 000
6614	Vedlikehold maling	2 351	5 779	10 000	10 000
6616	Vedlikehold tak	0	63 921	10 000	5 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	-2 625	9 865	0	5 000
6635	HMS og brannvernkostnader	0	0	9 000	0
Sum vedlikehold		81 527	129 983	114 000	60 000

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

Note 10 - 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 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	73 062 298	74 559 487
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	27 862 412	27 862 412

Note 12 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-42 437 272	-43 070 728

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.

Haugum Burettslag org.nr. 853031232

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanden

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2013	18 300 000	
Nedbetalt tidligere	4 043 513	
Nedbetalt i år	677 381	
Lånesaldo 31.12		13 579 106
Beregnet innfrielsesdato: 03.10.2038		

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 7 år		
Opprinnelig 2022	53 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	819 808	
Lånesaldo 31.12		52 980 192
Beregnet innfrielsesdato: 04.07.2029		

Sum langsiktig gjeld

66 559 298

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2024
---	------

Gjeld til kredittinstitusjoner	58 570 963
--------------------------------	------------

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13559519	24,00	139 383,00	3 345 192,00
	40,00	128 153,00	5 126 120,00
	20,00	103 867,00	2 077 340,00
	16,00	96 070,00	1 537 120,00
	16,00	90 562,00	1 448 992,00
	1,00	44 351,00	44 351,00
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.75.29159	24,00	543 818,00	13 051 632,00
	40,00	500 000,00	20 000 000,00
	20,00	405 247,00	8 104 940,00
	16,00	374 826,00	5 997 216,00
	16,00	353 335,00	5 653 360,00
	1,00	173 039,00	173 039,00

Haugum Burettslag org.nr. 853031232

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	3 637 947	3 997 932
Periodens resultat	633 456	469 198
Årets avskrivninger	0	441
Avdrag lån	-1 497 189	-829 624
Endring i disponible midler	-863 733	-359 985
Disponible midler 31.12.	2 774 214	3 637 947

12-8007 - Årsop...

Name Sahiti, Naim Date 2025-05-06

Identification

 Sahiti, Naim

Name Sætrebakke, Finn Date 2025-05-07

Identification

 Sætrebakke, Finn

Name Mikalsen, Sandra Stine H Date 2025-05-06

Identification

 Mikalsen, Sandra Stine H

Name Mjåseth, Runar Nilsen Date 2025-05-06

Identification

 Mjåseth, Runar Nilsen

Name Enstad, Vanja Date 2025-05-09

Identification

 Enstad, Vanja



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I

HAUGUM BURETTSLAG

Dato: 26.05.2025 kl: 18.00 – 19.30
Sted: Grendahuset på Haugum

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Sted, Førde

Haugum Burettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Haugum Burettslag,

Navn: _____ andelseier Leilighet nr.: _____

(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/andel!

DAGSORDEN

- Konstituering
 - Godkjenning av innkalling
 - Antall fremmøtte (antall andeler representert)
 - Valg av møteleder
 - Valg av referent/protokollfører
 - Valg av protokollunderskriver
 - Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
 - Godkjenning av dagsorden
- Rapport fra styret
- Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023
- Godtgjørelse/honorar til styret
- Valg av styre
- Andre/Innkomne saker

2. Rapport frå styret følger vedlagt

3. Årsregnskapet følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

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)

Naim Sahiti: 13,5t = 4.050,- kr
Finn Sætrebakke: 26,5t = 7.950,- kr
Runar Mjåseth: 11t = 3.300,- kr
Vanja Enstad: 5,5t = 1.650,- kr
Regat Kohsai: 4,5t = 1.350,- kr
Magne Olav Jangård Reme: 7,5t = 2.250,- kr

Sum styremedlem: 20.550,- kr

Styreleder: Sandra Mikalsen 120.000,- kr

Total sum honorar til styret: 140.550,-kr

5. Valg av styret

Valgkomiteen framlegger forslag til ny styresammensetning på generalforsamlingen

På val i år:

Styreleder: 1 stk (med varighet 1 år)

-

Styremedlem: 3 stk (2stk med varighet 2 år, 1stk med varighet 1 år)
-(2 år)

-(2 år)
-(1 år)

Varamedlem: 2stk (begge med varighet 1 år)

-
-

Valgkomite: 2 stk (begge med varighet 1 år)

-
-

Ikkje på val i år:

Naim Sahiti som er valgt som styremedlem 2 år på Generalforsamlingen 2024.

6. Innkomne saker

Sak 1 - Innmeldt av andel 24 v/Rolf Arnesen som **orienteringssak**:



Står dette skiltet til pynt eller har det noken gong vore tatt bokstavelig .
Dersom bokstavelig bør ein minne om og gjere folk oppmerksom på kva som gjelder.
Frusterande att bilar kjører inn/ut av området nattestid, spesielt drosjer som står å
surrer rett utforbi soverom etc.
Det går an å gå 20m og bruke sunn fornuft. Reknar med dette stort sett er eit 22
problem..

Parkering 22 er reine parodien, no er det første man til mølla som gjelder for no er
det sommar og bilane skal stå ute..
Her må ein kunne gå inn å styre parkeringen aktivt, få flytta inaktive bilar som står å
tek opp plass og ikkje minst plassere ein av to bilar i garagen for dei som har det.
Kanskje det da blir plass til dei som ikkje har garage og eventuell gjester.
Ellers veit vi kor bilane havnar hen utan å utdype det.
Reknar med det er bestemmelser generelt i BL ein kan bruke her.

Sak 2 – Innmeldt av styret i Haugum Burettslag - **Beslutningssak**

Felles Breibandstjeneste i Haugum Burettslag.

Vi skal høst 2025 gå i gang med forhandlinger om ny avtale på Breiband og trenger
derfor å få avklart med Generalforsamlingen kva som er ønskelig felles tjeneste.

Vi ber Generalforsamlinga stemme over disse to alternativene:

- 1: Beholde Internett og TV som fast avtale
- 2: Bytte til kun å ha Internett som fast avtale

STYRET I HAUGUM BURETTSLAG

2. Rapport frå styret Haugum Burettslag

1 Laget si verksemd

Burettslaget sitt hovudføremål er å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i selskapet sin eigedom. Laget held til i Sunnfjord kommune.

2 Styret og styret sitt arbeid

2.1 Styret si samansetning

- Styreleiar, Sandra Mikalsen, Hornnesvegen 18A
- Nestleiar, Finn Sætrebakke, Hornnesvegen 20A
- Fratredd 12.2024:** Styremedlem, Vanja Enstad
- Styremedlem, Naim Sahiti, Hornnesvegen 20A
- Styremedlem, Runar Mjåseth, Hornnesvegen 18C
- Styremedlem, Regat Khasai, Hornnesvegen 18C (etter Vanja Enstad)
- Fratredd 12.2024:** Varamedlem, Magne Olav Jangård Reme, Hornnesvegen 22B

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

2.2 Møteverksemd

Sidan sist ordinære generalforsamling har styret hatt 11 møter, alle har vert fysiske møter, der i alt 35 protokollerte saker har vorte handsama.

14 nye godkjente andelseigara siden GF 2025.

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

Vara-medlem har blitt kalt inn til møter og er oppdatert på saker som vi jobbar med.

2.3 Saker som har vorte handsama

- HMS, arbeid mot brannssikkerhet, brannøving gjennomført av SFTY (utføres kvart år).
- Behandling av skadesaker som er meldt forsikringsselskapet.
- Håndtering av diverse søknader/henvendelser/klager frå bebuera, meglere og andre instanser.
- Planlegging av utredning vedlikeholdsbehov for laget.
- Arbeid knytt til reforhandling av avtaler på strøm, reinhald og fiber.

2.4 Saker som er under arbeid og planlegging

- Skifte av tak, er påbegynt prosess for vurdering av tilstand samt innhente anbud for å skifte tak i heile laget, nytter BOB som prosjektleder for utlysing av anbud.
- Utarbeide langtids vedlikeholdsplan i laget, som kan justeres elektronisk av styret. Der en kan huke av for vedlikehold som er uført, eller planlegge nye vedlikehold, om det er stort eller lite.
- Verktøy for styret i Haugum Burettslag.

3 Laget sin drift og økonomi

3.1 Forettsningsfører og revisjon

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

Burettslaget sin revisor er PRICEWATERHOUSECOOPERS AS

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 Sikringsfond

Burettslaget sine eigedommar er fullverdiforsikra ved bygningskasko i If Skadeforsikring NUF og har avtalenummer SP4866454. Forsikringa dekker blant anna bygningsmessige tilleggsinnreiingar i rom i bustaden innanfor opphavelag byggevolum kosta av eigar, samt skader på ruter i vindauge og sanitærporselen i rom som brukast i bustad. Forsikring dekkar ikkje innbu og lausøyre, slik forsikring må teiknast av andelsigar eller eventuelt av leigetakar om det skjer utleige.

Egenandelen på forsikring er inntil 10.000,- kr.

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 Kommentar til resultatrekneskapen for 2024

Regnskapet for laget er pr 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr. 633.456,- mot et budsjettert positivt resultat på kr. 710.309,-.

Kommentarer til regnskapet:
- Høgre kostnader på kommunale avgifter og andre driftskostnader (note 7).

- Lavere kostnader på vedlikehold og forsikring enn budsjett.

- Det var ikke budsjettert med renteinntekt på bankinnskudd. Dette utgjorde i 2024 kr. 219.804,-.

- Høgre rentekostnader på lån med ca kr. 156.000,-.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr. 863.733,-.

Laget har pr 31. desember 2024 disponible midler på kr. 2.774.214,-.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr.42.425.672,-.

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.

4 **Bumiljø / sosiale aktiviteter / dugnadsarbeid / hendingar**

Jonsok-feiring har vi tradisjon for å ha i lag med Kletten grandalag.

Det er planlagt felles dugnad i løpet av sommeren for laget. Typisk arbeid er klippe hekk/busker, rake plen, luke ugras, skrape mose langs kanter, og kosting av asfalt. Alle kan bidra med det en har evne til.

Vi oppfordrer bebuerane til å bidra på dugnad også elles gjennom året, då her blir færre som bidrar, og vi fortsatt har dugnadsbasert vedlikehold på mykje. Det er både nyttig og sosialt å utføre dugnad. Arbeid kan til dømes vere plenklipping, snøfresing/måking og strøing med sand, samt annet vedlikehold av uteområdet som luking, raking, kosting mm. om dette skulle vere behov for. Om en er usikker kan en kontakte styret for å komme i gang, og for hjelp til å finne redskap. Der er redskap en kan nytte seg av i laget.

En registrerer dugnadstimer via appen til BOB. Dugnadslistar kan også sendes på papir, kontakt styret om du trenger skjema.

Det er avholdt brannøvelse vår/sommer 2024. Det blir ny brannøving ca 04.06.2025.

5 **Tilhøve som har oppstått etter utgangen av rekneskapsåret**

Det har ikkje oppstått vesentlige tilhøve etter utgangen av rekneskapsåret som har påverknad på vedlagde årsregnskap. Vi har hatt skadesaker, men det er ikkje av betydelig beløp.

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 frå 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.

HMK SS SM lml

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

Varmedlem 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/varmedlem)	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
Varmedlem	Regat Khasai	24-25
Varmedlem	Magne Olav Jangård Reme	24-25

Det nye styret og valnemnd er vedteke godkjent av generalforsamlinga.

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. Ën 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

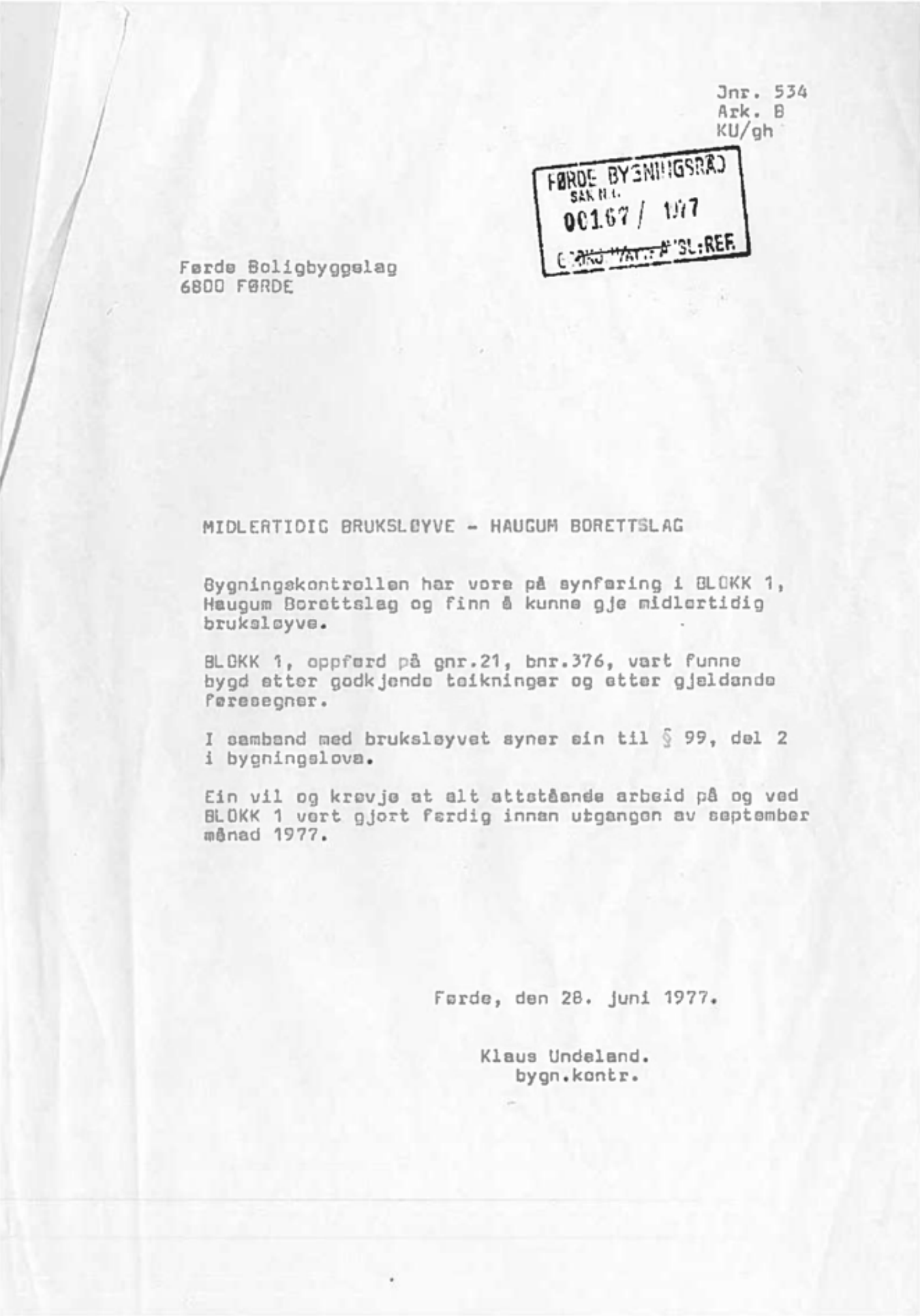
16.06-2024 Singlene
Dato/Signatur

16.06. Ragnhild Mork
Dato/Signatur

16.06.24 Heidi-Merethe Kvalheim
Dato/Signatur protokollfører

16.06.24 Sandra Mikalsen
Dato/Signatur møteleder

THMK SS SM Rme



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 medlemane 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 heilagdagar.

Fest og selskap kan aksepterst unntaksvis, men det vert forventa at nærmaste naboar vert varsla i godt tid slik at dei får høve til å innrette seg deretter. På same måte vert det forventa 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 einskilde 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 mottek samsvarserklæringa samt eventuell underlagsdokumentasjon, og er plikta til å oppbevare dette for seinare kontroll.

Ein viser elles til vedtektene kap. 5-1.

§ 5 BRUKSOVERLATING OG Utleige

Burettslaget minner om at det som hovudregel er andelseigar som skal bu i bustaden. Når dette ikkje er 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 bebruarane.

Bebuarane vert oppmoda til å verne om fellesområda, slik som fellesrom, leikeplassar, garasjeanlegg, parkeringsplassar, grasplenar og vegetasjon elles. Vis omsyn til andre bebruarar og vegetasjon ved lek 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.

Reinhald.

I den grad vasking av fellesrom som trapper og gangar skal utførast av bebruar, 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 bebruar søker styret i burettslaget om samtykke skriftleg, og at bebruar 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 bebruarane.

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

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

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

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

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

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 forretningsførereren 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”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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 Eiendoms-
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av
blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved
budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen,
herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

FOR EIENDOMMEN:



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

Adresse:

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr
Beløp med bokstaver Kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold:
.....

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Ole Rune Døskeland

Ansvarlig megler

Mob. 95 20 39 49
ord@fjordadvokat.no



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