DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Kolbeintunet 11

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kolbeintunet 11, 6812 FØRDE

SUNNFJORD kommune

gnr. 43, bnr. 201

Andelsnummer 66

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 01.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22102-1646 **Referansenummer:** IM1030

Autorisert foretak: Verdsett AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Gjesdal **Vår ref:** Trond Gjesdal

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

• Taktekking av papp fra 2009. Undertak fra byggeåret.
• Takrenner og nedløpsrør av stål.
• Ytterveggene over grunnmuren og i deler av underetasjen er av 4" isolert bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Det ble i 2013/2014 montert ny vindsperre og bordkledning. Fasaden ble etterisolert. Ytterveggene har i dag 20 cm isolasjon.
• Takkonstruksjonen er oppbygd som tosidig pulttak med isolert skråtak.
• Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
• Malt ytterdør i trevirke med vindusfelt fra 2008. Balkongdører i kjøkken.
• Fra kjøkken er det tilkomst til sørvendt balkong i trekonstruksjon med terrassebord og med folie tekking under terrassebordene. Rekkverk i trevirke med malte overflater. Balkongen har et areal på ca. 17 m2.
• Fra stuen er det tilkomst til nordvendt treplatting i trekonstruksjon med et samlet areal på 39m2.

INNVENDIG Gå til side

På gulvene er det fliser, furubord og parkett.
På veggene er det panel, strie og finérplater med malte overflater.
Malte gipsplater i innvendige tak.

• Etasjeskiller er av trebjelkelag. Isolert betonggulv på mark.
• Boligen har isolert stålpipe. Vedovn i stue. Borettslaget oppgraderte eksisterende pipe i 2024.
• Boligen har lakkert tretrapp.
• Innvendige dører av finér og trevirke.
• I gang m/trapp er det skyvedørsgarderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler og fliser på vegger. I himlingen er det malte gipsplater.
Baderomsinnredning fra JKE med servant i underskap, høyskap, speil, lysarmatur, glasshyller, gulvmontert toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom har fliser på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og malte takplater med spotter i taket.
Rommet er innredet med underskap, overskap, benk med stål oppvaskkum, vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegg.
Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Jølster bygg med fronter av furu, som i etterkant er sprøytelakkerte. Laminert benkeplate med eikelist og stål oppvaskkum. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og fryser. På veggen ved benkeplaten er det lagt fliser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

• Sanitæranlegget er oppgradert med rør i rør med to fordelerskap. Fordelerskap i kott under innvendig trapp er trolig fra 2009. Fordelerskap i bad/vaskerom er fra 2024.
• Det er avløpsrør av plast. Sluk i kjøkken som tilhørte tidligere vaskerom.
• Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeåret.
• I gang og i trapperommet er det installert luft til luft varmepumpe.
• Varmtvannsbereder på 198 liter. Det er montert sensor ved varmtvannsberederen ved en eventuell lekkasje.
• Sikringsskap med automatsikringer. Fiber er installert. Varmekabler i bad og i bad/vaskerom.
• Boligen har brannslukningsapparat og seriekoblet brannvarslingsanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

• Dreneringen er fra 1979.
• Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
• Forstøtningsmurer i betong og i betongsteinblokk ved uteplassen. Forstøtningsmuren i betong ved uteplassen har skifer i overflatene. Ved inngangspartiet er det forstøtningsmur i betong.
• Borettslaget ligger i sørvendt skrått terreng.
• Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	121 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m²
Totalpris	3 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

• I underetasje er wc og boder gjort om til bad/vaskerom. Bod er gjort om til soverom.
• I etasjeplan er delevegger i vaskerommet fjernet og tatt i bruk som del av kjøkken.

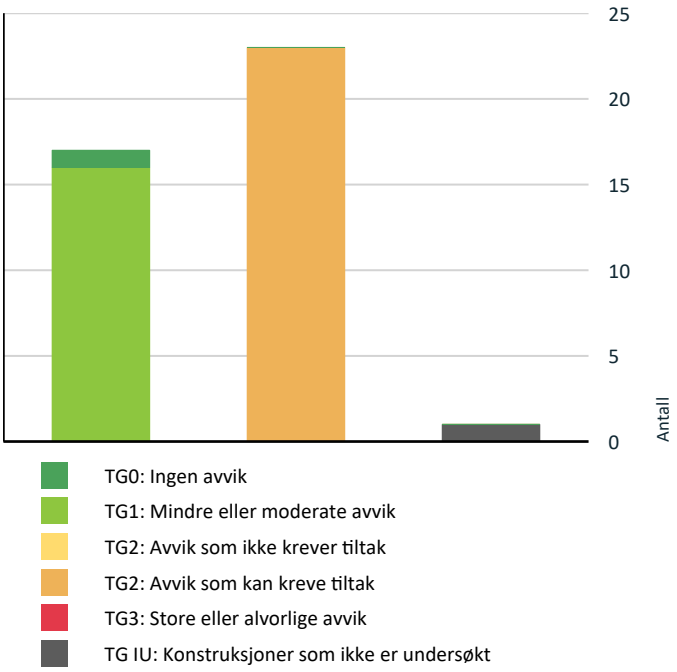
Bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tilbygg av boden vises ikke på plantegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1979

Anvendelse
Rekkehus

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Vaskerom i 1.etasje ble ombygd og tatt i bruk som en del av kjøkkenet.
2005	Modernisering	Modernisering av det ene badet og installering av rør i rør system i tilknytning til dette rommet.
2008	Modernisering	Ny ytterdør med vindusfelt.
2009	Modernisering	Taktekkingen, takrenner og nedløp ble skiftet i 2009.
2013	Modernisering	Ny bordkledning, vindu, ytterdør i kjøkken og etterisolering av fasaden. Ny balkong i fasade mot sør.
2013	Modernisering	Installering av ny luft til luft varmepumpe med to innedeler.
2015	Modernisering	Installering av automatsikringer i ca. 2015.
2021	Modernisering	Omgjort bod til vaskerom. Arbeid utført av boligkompaniet AS. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.
2021	Modernisering	Maling av fasaden.
2024	Modernisering	Totalrenovert bad/vaskerom med rør til rør system, lagt klart også for videre oppussing bad og kjøkken.
2024	Modernisering	Egeninnsats er kun riving av gammelt bad og bod. Boligpartner hadde første runde ved å gjøre bod om til vaskerom. VM bygg AS hadde hovedansvar for andre runde hvor vi slo sammen bad og vaskerom, og renoverte alt utenom fliser som ble lagt ved tidligere oppussing.
2024	Modernisering	Fullført platting i hage samt satt opp gjerde mot nabo. Lagt det meste av platting, planert ut hage, satt opp støttemur, arbeid utført som egeninnsats.
2024	Modernisering	Flytting av sikringsskap. Skiftet spotter på bad over speil. Skifte av lys under skap på kjøkken og nye strømuttak. Arbeid utført av Sunnfjord elektro.
2025	Modernisering	Skifte av pipehatt og piperør inne. Lagt musebånd bak bordkledning. Ny vedovn i 2022.
	Modernisering	Mus: én vinter, satt oppe musebånd og ikke opplevd etter. Skjeggkre: hadde mye, hatt behandling sist i 2023. Ikke sett noe siden.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av papp fra 2009. Undertak fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Denne taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Undersøkelser fra taknivå utføres kun dersom det vurderes sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidspunktet, og at taktekkingen er egnet for gangtrafikk. Tak med stor helning, tak som er dekket av snø, rim eller is, eller tak som ikke kan nås med en stige på maksimalt 3 meter, besiktiges ikke fra taknivå. Alternativt til inspeksjon fra bakkenivå kan inspeksjon utføres ved hjelp av drone, dersom vær- og vindforhold tillater det.

Begrensninger og risiko
På grunn av disse begrensningene kan det foreligge skader eller avvik på taktekkingen og underliggende taklekter/undertaket som ikke er synlige fra bakkenivået eller via droneinspeksjon. Dette kan inkludere slitasje, lekkasjer eller skader på takstein, beslag, undertak, lekter eller andre deler av konstruksjonen. Kjøper bør være oppmerksom på at slike skader kan medføre uforutsette kostnader.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er ikke behov for strakstiltak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål.

Undersøkelser av beslag og nedløp fra taknivå utføres kun dersom det anses sikkerhetsmessig forsvarlig. Om det er under punkt "taktekking" er beskrevet at tekkingen har begrensninger ved undersøkelsen, gjelder dette også skorstein, beslagløsninger og lignende.
Dette innebærer at det kan foreligge skader eller avvik på nedløp og beslag som ikke er synlige. Dersom det ikke er mulig å vurdere beslagets tilstand i sin helhet, gjøres vurderingen basert på alder, visuelle tegn og andre tilgjengelige opplysninger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Sikkerhetsaspekter vurderes ut fra dagens gjeldende krav.
Ifølge dagens standard er det et påkrevd tiltak å installere snøfangere på alle takflater som er over områder hvor mennesker eller husdyr vanligvis oppholder seg eller beveger seg.
Ref: TEK17 §10-3 avsnitt 2, som sier at snø og is ikke skal utgjøre noen fare for ras på steder hvor personer og husdyr typisk befinner seg. Dette inkluderer alle områder som grenser til bygningen, slik som veier, fortau og utendørs arealer.
For betongtakstein med ru overflate er det krav til snøfangere når takvinkelen er 27˚ eller mer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er per dags dato ikke et krav fra myndighetene om at snøfangere må ettermonteres på eksisterende bygninger. Imidlertid, gjøres det oppmerksom på at dersom taktekkingen endres eller erstattes på et senere tidspunkt, kan dette utløse krav som innebærer at snøfangere må installeres.

Uavhengig av myndighetskrav, er det sterkt anbefalt å vurdere å montere snøfangere. Dette er et forebyggende tiltak som kan bidra til å redusere risikoen for skader og ulykker forårsaket av ras av snø og is, og bidra til økt sikkerhet for mennesker og eiendom.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren og i deler av underetasjen er av 4" isolert bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.
Det ble i 2013/2014 montert ny vindsperre og bordkledning. Fasaden ble etterisolert. Ytterveggene har i dag 20 cm isolasjon.

• Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som gjør at det kun er mulig å vurdere ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Dette innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer, eller andre svekkelser. Manglende eller skadet isolasjon skjult i konstruksjonen kan foreligge uten at det er mulig å se dette ved befaringen. Eksakt isolasjonstykkelse eller type kan heller ikke vurderes eller beskrives, men kun antas basert på veggtykkelse.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppbygd som tosidig pulttak med isolert skråtak.

Tilstandsrapport

Hele takkonstruksjonen i denne bygningen er fullstendig gjenbygget og ligger skjult bak overflater. Dette innebærer at det ikke er tilgang til takkonstruksjonen for inspeksjon, og vurderingene er derfor begrenset til hva som kan observeres fra innvendige overflater og utvendig taktekking.

Takkonstruksjonen kan kun vurderes indirekte, basert på synlige symptomer som misfarging, fuktmerker, eller andre tegn på avvik på innvendige overflater. Det er derfor ikke mulig å utelukke at det kan foreligge skjulte skader eller avvik i takkonstruksjonen som ikke er synlige ved befaringen, og som takstingeniøren ikke har mulighet til å avdekke.

Som kjøper må du være oppmerksom på at inspeksjonen ikke gir en fullstendig vurdering av takkonstruksjonens tilstand.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt ytterdør i trevirke med vindusfelt fra 2008.
Balkongdører i kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Ytterdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Justere ytterdøren.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra kjøkken er det tilkomst til sørvendt balkong i trekonstruksjon med terrassebord og med folie tekking under terrassebordene. Rekkverk i trevirke med malte overflater. Balkongen har et areal på ca. 17 m2.

Fra stuen er det tilkomst til nordvendt treplatting i trekonstruksjon med et samlet areal på 39m2.

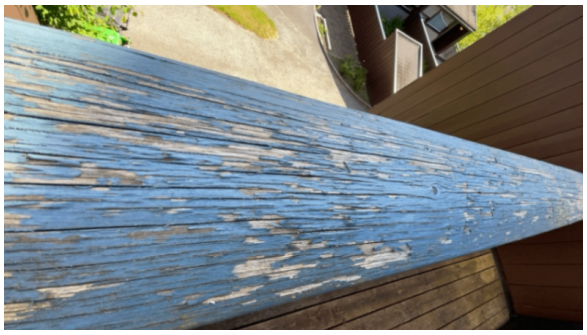
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Topprekk er malingslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Maling av topprekk må påberegnes.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulvene er det fliser, furubord og parkett.
På veggene er det panel, strie og finérplater med malte overflater.
Malte gipsplater i innvendige tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bom i gulvfliser ved ytterdøren og sprekk i flisfuger.
• Noe fargeforskjell på parkettgulv i det ene soverommet.
• Mangler noen taklister og et mindre felt av takplatene som ikke er malt.
• Noe slitasje på furugulv.
• På den ene veggen i soverom er det avvik i finish og utførelse på sparkling.
• Noe krumning i gulvbord i gang.
• Monteringshull i veggoverflater i enkelte rom.
• I gulv i skyvedørsgarderobe er det laget et mindre hull for inspeksjon av gulvkonstruksjon.
• Noe monteringshull i veggoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utføre oppgradering/tiltak av kommenterte avvik.

Innvendige overflater som ikke er modernisert i nyere tid, har naturlig elde og bruksslitasje med påregnelig behov for oppgradering.

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Isolert betonggulv på mark.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er registrert knirk i gulvkonstruksjoner.
• I kjøkken er det registrert høydeforskjell på 13mm innenfor en målelengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Sikre at undergulv har tilstrekkelig innfestning til bjelkelaget for å unngå knirk i konstruksjonen.
• Det er ikke behov for strakstiltak, men ved eventuell utskiftning av gulv på sikt kan avretting være hensiktsmessig.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Eventuell for høye verdier av radongass i boliger kan utgjøre en helserisiko over tid.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å fastslå eventuell tilstedeværelse av radon. Dersom målingene viser verdier over anbefalt grense (100 Bq/m^3), bør det gjøres tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. Vedovn i stue. Borettslaget oppgraderte eksisterende pipe i 2024.

• Det er ikke fremlagt tilsynsrapport eller dokumentasjon fra branntilsyn ved befaringen. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra synlige forhold på utsiden av pipen, og det forutsettes at det ikke foreligger skjulte avvik i innvendig røykløp eller sotluke.

Tilstandsrapport

Undersøkelse av innvendig røykløp, sotluke og tilhørende installasjoner utføres ikke av takstingeniøren. Disse forholdene må vurderes av fagkyndige, som feier eller branntilsyn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og veggene har panel.

Hulltaking er foretatt i bod på vegg mot grunnmur uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,1%.

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.

I trevirke med fuktinnhold på mer enn ca. 20 vektprosent er det risiko for at råtesopp kan vokse, men den trives best med fuktinnhold på mellom 30–50 vektprosent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er i egenerklæringsskjema nevnt at det har vært antydning til fukt i påfort vegg mot grunnmuren. Borettslaget jobber med kartlegging av drenering langs andelsboligene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utfør jevnlig kontroll av konstruksjoner mot grunnmur og utfør tiltak om fukt i konstruksjon skulle oppstå.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Det er større avstand mellom spiler i rekkverk enn forskriftskrav. Avstanden mellom spilene skal ikke være større enn 100mm.
• Det mangler håndløper i trappeløpet.
• Knirk i trappekonstruksjon.
• Trappen har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke krav om å endre avstand mellom spilene opp til dagens forskriftskrav.
• Vedlikehold av trappen må kunne påberegnes.
• Det anbefales å montere håndløper i trappeløpet.





TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av finér og trevirke.

TG 1 Andre innvendige forhold

I gang m/trapp er det skyvedørsgarderobe.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom har fliser på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og malte takplater med spotter i taket.
Rommet er innredet med underskap, overskap, benk med stål oppvaskkum, vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegg.
Det er montert baderomsvifte i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Rommet renovert/ombygd over to perioder, i 2021 og i 2024.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det baderomsplater og i taket er det malte takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Overgang baderomsplater og membran er ikke utført i henhold til preakseptert løsning i byggetekniske forskrifter sine anbefalinger. Sokkellist skal fuges og klemmes mot membran langs oppkant på vegg, deretter skal det fuges i overgang sokkellist og baderomsplate for å få en mest mulig vann- og damptett løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det vil ikke være hensiktsmessig å fjerne baderomsplater, men utfør jevnlig kontroll av baderomsplatene da spesielt i våtsone. Skulle det oppstå synlig fuktskade på baderomsplater må tiltak gjennomføres.



Bildet viser hvordan montering av baderomsplater er utført.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1 meter.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med underskap, overskap, benk med stål oppvaskkum, vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegg.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er skåret ut et felt av den ene skapdøren.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det må trolig skiftes dørblad på sikt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod på vegg mot dusjen uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2%.

• Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

Generell

Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler og fliser på vegger. I himlingen er det malte gipsplater.
Baderomsinnredning fra JKE med servant i underskap, høyskap, speil, lysarmatur, glasshyller, gulvmontert toalett og badekar.
Det er montert baderomsvifte.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrommet. Rommet ble modernisert i 2005.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malte gipsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Våtsone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjnisjen. Døren er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket vedrørende avstand til dør 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.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 4mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig med fall i henhold til forskriftskrav. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 19mm. Kravet er at det skal være minst 25mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal avviket lukkes må høyde fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel og fall på gulvet utbedres.
• Rommet fungerer med avvikene rundt fallforhold, det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre fallforholdene isolert sett, men vær oppmerksom på avvikene ved bruk og endre fallforholdet ved fremtidig renovering.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Forventet levetid på smøremebraner er 20-30 år. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på tettesjiktet. I utgangspunktet skal tettesjiktet fungere en stund til, men som kjøper må du være oppmerksom på at forhold som utførelses- og produktkvalitet, samt andre ytre forhold kan påvirke levetiden betydelig. Det kan derfor ikke utelukkes at tettesjiktet har vesentlig kortere levetid enn forventet og at det plutselig kan være defekt.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning fra JKE med servant i underskap, høyskap, speil, lysarmatur, glasshyller, gulvmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Noe fuktskade på endeplaten på servantskap mot badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utbedre fuktskade på endeplaten på servantskap.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

At hulltaking ikke kan/er utført må tolkes som en risikoopplysning.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Rørinstallasjoner er på vegg mot grunnmur, så hulltaking er ikke utført.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Jølster bygg med fronter av furu, som i etterkant er sprøytelakkerte. Laminert benkeplate med eikelist og stål oppvaskkum. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og fryser. På veggen ved benkeplaten er det lagt fliser. Det ble montert noe ekstra innredninger i forbindelse med ombygging av vaskerom/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Innredningen har naturlig bruksslitasje.
• Noen løse veggfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Innredningen fungerer med dagens standard uten behov for strakstiltak.
- Feste løse veggfliser.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Sanitæranlegget er oppgradert med rør i rør med to fordelerskap. Fordelerskap i kott under innvendig trapp er trolig fra 2009. Fordelerskap i bad/vaskerom er fra 2024.





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Sluk i kjøkken som tilhørte tidligere vaskerom.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeåret.

Det er ikke registrert noen avvik i boligen som følge av løsningen, vær dog oppmerksom på at avhengig av bruk og fuktbelastning, kan naturlig ventilering ut fra dagens forventede normale bruk oppleves som utilstrekkelig. Om det gjøres tiltak med isoleringsgrad, vindtetting og klimaskjerm generelt, vil dette høyst sannsynlig medføre behov for oppgradering av ventileringen også.

Det kan bli behov for tiltak med elektriske vifter eller lignende ved endret belastning og bruk selv om løsningen i boligen ikke har avvik ut referansepunktet som er byggeår.

TG 1 Varmesentral

I gang og i trapperommet er det installert luft til luft varmepumpe.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter.
Det er montert sensor ved varmtvannsberederen ved en eventuell lekkasje.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Fiber er installert. Varmekabler i bad og i bad/vaskerom.

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.
   1979

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring datert 10.01.2018. Bygd om i sikringsskap til jordfeilautomater. Montert nytt OV-vern, overspenningsvern og ringetrafo.

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?
   Nei

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, jamfør 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.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og seriekoblet brannvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Treplatting hindrer kontroll med tanke på om det er lagt knotteplast.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Grunnmuren er skjult/lukket og er derfor ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• På grunnlag av at grunnmuren er skjult/lukket er det ikke mulig å vurdere eventuelle tiltak.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong og i betongsteinblokk ved uteplassen. Forstøtningsmuren i betong ved uteplassen har skifer i overflatene. Ved inngangspartiet er det forstøtningsmur i betong.



TG 2 Terrengforhold

Borettslaget ligger i sørvendt skrått terreng.

• Større deler av terrenget ligger skjult under terrasse eller platting, slik at fallforhold i disse områdene ikke er mulig å vurdere for takstingeniøren. Som kjøper må du være oppmerksom på at det kan foreligge utilstrekkelige fallforhold eller andre forhold som kan kreve tiltak. Tilstandsgrad settes ut fra det som er synlig ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

• Eiendommen ligger i et område hvor det er registrert kvikkleire.
Området er i kartdata registrert med risikoklasse 0, betydningen av klasse 0 er i følge NVE at området anses som sikkert med hensyn til kvikkleireskred. Det er ingen identifisert risiko for skred basert på eksisterende kartlegging og analyser.

Så lenge eiendommen ligger i et område med kvikkleire medtas dette som et avvik for å gjøre deg som kjøper oppmerksom på forholdene. Dette fordi en risikoklasse kan endres over tid, basert på nye undersøkelser, endrede forhold i terrenget, eller som følge av menneskelig aktivitet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om utførelse eller tilstand på bunnledninger. Med bunnledninger/stikkledninger menes alle vann- og avløpsledninger fra laveste gulv mot grunn inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt.
Bunnledninger ligger skjult under bygningen og i grunnen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger, bygningens alder, og en forutsetning om at utførelsen følger byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det kan foreligge skader, avvik eller nedsatt funksjonalitet på bunnledningene som ikke er synlige og derfor heller ikke omtalt i denne rapporten. For en grundig vurdering av bunnledningene anbefales det å utføre en kamerainspeksjon eller annen teknisk undersøkelse av fagkyndige med spesialkompetanse på avløpssystemer.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og alder alene da det ikke er gitt opplysninger om nedsatt funksjon/funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Sportsbod

Byggeår
1979

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Ringmur og støpt plate på mark av betong. Takkonstruksjonen er oppbygd av taksperrer som er tekket med takpapp på underlag av rupanel. Ytterveggene er oppført av bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. Det ble montert ny bordkledning i 2013. Plassbygd dør i trevirke med ny bordkledning. Det er vindu i boden. Ny takpapp i 2009. Elektrisk anlegg er installert. Boden har dels enkel standard.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Boden er tilbygd, men av ukjent alder.
2009	Modernisering	Ny takpapp.
2013	Modernisering	Ny bordkledning.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/114 m²

Rekkehus: Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Gang, Bad/vaskerom, Bad, Kott

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 850 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	33 610
Fradrag for andel felles gjeld	-	469 633
Konklusjon markedsverdi		**3 400 000**

Markedsvurdering
Takstingeniøren utfører en grundig verdivurdering av eiendommen basert på faktorer som sammenlignbare salg, tilstand, beliggenhet, størrelse, og andre relevante faktorer som påvirker dagens markedssituasjon.
Markedsverdien som fastsettes reflekterer en objektiv verdivurdering av eiendommen og er ikke basert på en antatt maksimal oppnåelig salgssum.
Verdien som settes av takstingeniøren er skjønnsmessig og representerer en sum som man mener at minst én person vil være villig til å betale for eiendommen ut fra sammenlignbare salg.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Moldtaksvegen 7 ,6812 FØRDE 105 m²	2006	3 sov	12-02-2025	4 650 000	**5 110 000**		5 110 000	**48 667**
2	Moldtaksvegen 9 ,6812 FØRDE 105 m²	2006	3 sov	22-02-2024	4 450 000	**4 500 000**		4 500 000	**42 857**
3	Moldtaket 43 ,6812 FØRDE 122 m²	2008	3 sov	04-06-2024	4 800 000	**5 150 000**		5 150 000	**42 213**
4	Tångane 3 ,6812 FØRDE 124 m²	2005	4 sov	22-08-2024	4 750 000	**5 200 000**		5 200 000	**41 935**
5	Skaratunet 9 ,6812 FØRDE 111 m²	1979	3 sov	22-04-2025	3 300 000	**3 450 000**	263 942	3 713 942	**33 459**
6	Myratunet 14 ,6812 FØRDE 132 m²	1979	3 sov	24-09-2023	4 050 000	**3 800 000**	515 282	4 315 282	**32 692**
7	Innlegda 6B ,6812 FØRDE 103 m²	1979	2 sov	20-06-2023	3 000 000	**3 200 000**	145 342	3 345 342	**32 479**
8	Røsslyngtunet 15 ,6812 FØRDE 131 m²	1979	4 sov	13-02-2024	3 500 000	**3 350 000**	508 022	3 858 022	**29 451**

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

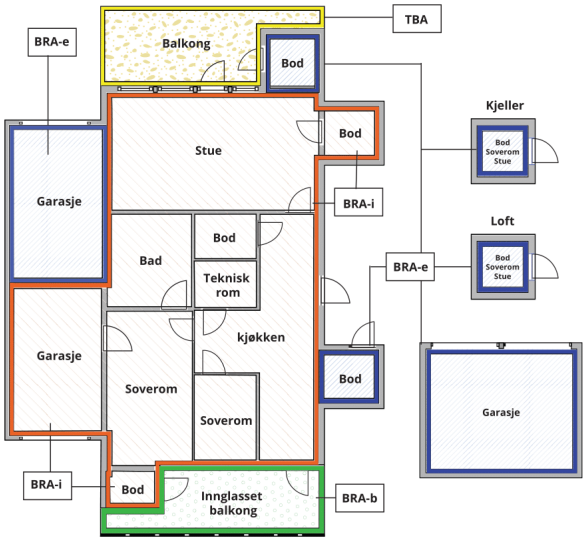
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	58			58	56
Etasje	56			56	15
SUM	**114**				**71**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom		
Etasje	Soverom, Gang, Bad/vaskerom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kott		

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.

• Benevnelse av rom i dette takstdokumentet er ut fra faktisk bruk eller oppgitt bruk ved befaringstidspunktet. Benevnelsen er ikke ensbetydende med at rommet faktisk er godkjent, eller opprinnelig byggesøkt for denne bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:
• I underetasje er wc og boder gjort om til bad/vaskerom. Bod er gjort om til soverom.
• I etasjeplan er delevegger i vaskerommet fjernet og tatt i bruk som del av kjøkken.

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? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Viser til oppsummering under punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det gjøres oppmerksomt på at det er søknadspliktig å endre et rom fra tilleggsdel til hoveddel. I dette tilfelle foreligger det ikke søknad om denne endringen i forbindelse med ombygging av bod til bad/vaskerom, og heller ikke for bod som er tatt i bruk som soverom.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tilbygg av boden vises ikke på plantegninger.

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? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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)
Rekkehus	114	0
Bod	0	7

Verdsett AS
Elvevegen 13
6800 FØRDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Trond Gjesdal	Takstingeniør
	Lisa Lykkebø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	43	201		0	24915 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kolbeintunet 11

Hjemmelshaver
Åreflotberget Burettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅREFLOTBERGET BURETTSLAG A/L	952979604		BOB Nordvest, pb 234, 6802 Førde	Lykkebø Lisa, Vraalsen Øyvind Fougli

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
66	33 610	*31.12.2024*	469 633	*16.05.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Husværet ligger med inngangspartiet mot sør, med tilkomst via opparbeidet fellesareal i borettslaget. Gangavstand til høyskolen, sentralsykehuset, barnehage, skole, butikker og bussholdeplass. Gangavstand til sentrum med offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig vei til tomtegrensen for borettslaget. Gangvei fra felles parkeringsareal ved carportene.

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 boligbebyggelse.

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Nasjonal arealplanID: 4647_2021001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2024

Link til Webplan: https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/590

Om tomten

Leiligheten ligger i helning mot sør. Ved inngangspartiet er det lagt belegningsstein og det er blomsterbed langs deler av fasaden. Utomhusarealet i fasade mot nord er opparbeidet med treplatting, forstøtningsmur i betong med blomsterbed, grøntareal, trær og hekk. Fellesarealer er opparbeidet med asfalterte gang- og trafikkareal, parkeringsareal og lekeplasser. Fellesarealet ellers er bevart som naturtomt med naturlig terreng og vegetasjon. Leiligheten har ikke eksklusiv bruksrett til parkering i carport, men har biloppstillingsplass på fellesareal i borettslaget. Parkering i carport går på ansiennitet i borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	76647243			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Kommunekart.no	01.06.2025		Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	01.06.2025		Gjennomgått		Nei
NGU radonkart	01.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/IM1030

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

EiendomsmeglerVest

Gjensidige

Egenerklæring

Kolbeintunet 11, 6812 FØRDE

18 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kolbeintunet 11	Kolbeintunet 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden overtakelse 1.desember 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Vraalsen, Øyvind Fougli

Selger

Lykkebø, Lisa

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra toalett

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gjorde om bod til vaskerom

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligkompaniet AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Slått sammen Vaskerom og bad, nye vegger og tak på bad, fortsatt med samme fliser fra eksisterende Vaskerom og inn på bad, nytt rørsystem og elektrisk.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VM Bygg

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av pipehatt og piperør inne

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt inn musebånd under kledning

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fullført platting i hage samt satt opp Gjerde mot nabo

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt det meste av platting, planert ut hage, satt opp støttemur

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Minimalt med fukt inne i veggene mot jord

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kun inne i veggen, minimalt med fukt. Borettslag på saken

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flytting av sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VM Bygg

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av spotter på bad over speil

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sunnfjord elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av lys under skap på kjøkken og nye strømuttak

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sunnfjord elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovert bad/Vaskerom med rør til rør system, lagt klart også for videre oppussing bad og kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VM Bygg

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Nye pipehatter i 2025. Nytt piperør i 2025. Ny peis i 2022

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus: en vinter, satt oppe musebånd og ikke opplevd etter.
Skjeggkre: hadde mye, hatt behandling sist i 2023. Ikke sett siden

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Liten lekkasje i varmtvannstank som utløser vannalarm en gang i måneden. Skal få rørlegger til å sjekke både do og varmtvannstank. Vi har og utvidet kjøkkenbenk og fått på plass en plassbygd stor hylle på kjøkken ved siden av kjøleskap og fryser. Det er sagd et hull i gulv i gangen, skjult inne i skapet. Dette ble gjort under planlegging av oppussing gang som ikke ble gjennomført.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94886705

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Vraalsen, Øyvind Fougli	**2025-05-18**	**Lykkebø, Lisa**	**2025-05-18**

Identification

bankID Vraalsen, Øyvind Fougli

Identification

bankID Lykkebø, Lisa

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Vraalsen, Øyvind Fougli	18/05-2025 23:28:34	BANKID
Lykkebø, Lisa	18/05-2025 23:35:01	BANKID

HUSORDENSREGLAR
ÅREFLOTBERGET BURETTSLAG

§ 1 FORMÅL

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

§ 2 HUSORDENSREGLANE

Andelseigar pliktar å følgje 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 aksepterast 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 forretningsførar.

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 4-2

§ 6 FELLESOMRÅDER

Fellesområda står til fri disposisjon for bebuarane.

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

Avfallshandtering.
Bebuarane skal til ei kvar tid rette seg etter gjeldande kommunalt regelverk for handtering av husholdningsavfall, papir og anna restavfall. Plassering/henting av bosspann på oppstillingsplass skal ikkje skje mellom kl. 2100 – 0700. Avfallsdunker bør plasserast/hentast samme dag som tømming.

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

Fyrverkeri..
Fyrverkeri er berre tillete i samsvar med kommunen sitt regelverk på område. Det vises til Førde kommune sine brannvernføresegner. Fyrverkeri skal ikkje skytast opp i tuna/parkeringsplassene.

§ 7 HUSDYRHALD

Bebuar kan holde eit (1) husdyr under føresetnad av at dyret er registrert hos burettslaget ved styret, og at bebuar inngår avtale om ansvarleg husdyrhald med burettslaget. Ein syner elles til Avtale om husdyrhald. Hankattar skal kastrerast, hokatter skal ha p-piller/steriliserast.

§ 8 FELLES ANLEGG

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

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

§ 9 GARASJE

Burettslaget disponerar 34. garasjar og 42. parkeringsplassar. Bebuar kan søkje om garasjeplass hos burettslaget sitt styre. Jfr. Generalforsamlingsvedtak nr.8/97

§ 10 STYRET

Søknader om bruksoverlating, husdyrhald, vedlikehalds- eller andre tiltak i bustaden, garasjeplass, 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 forretningsførar. Andre skader som oppstår på burettslaget sin eigedom skal meldast til burettslaget sitt styre innan 3 dagar.

Vedteke på generalforsamling 2. desember 2004.

Vedtekter for Åreflotberget burettslag

Org nr. 952979604

Tilknyttet BOB BBL

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.03.78, sist endret den 10.06.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Åreflotberget burettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 …… rett til å eie inntil …… av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett 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.
Unntak:
Ved førstegangsutskifting av gamle kopperrør er burettslaget ansvarlige for kostnaden. For ettertid vil dette ligge på andelseier jfr. Lov om burettslag § 5-12.

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

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

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

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

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

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

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

(8) Den enkelte andelseier står ansvarlig for utføring av beising/maling av egen bolig, samt innkjøp av penslar/kostar til dette formål. Beising/maling utføres etter styrets anvisninger.

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. 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 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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:

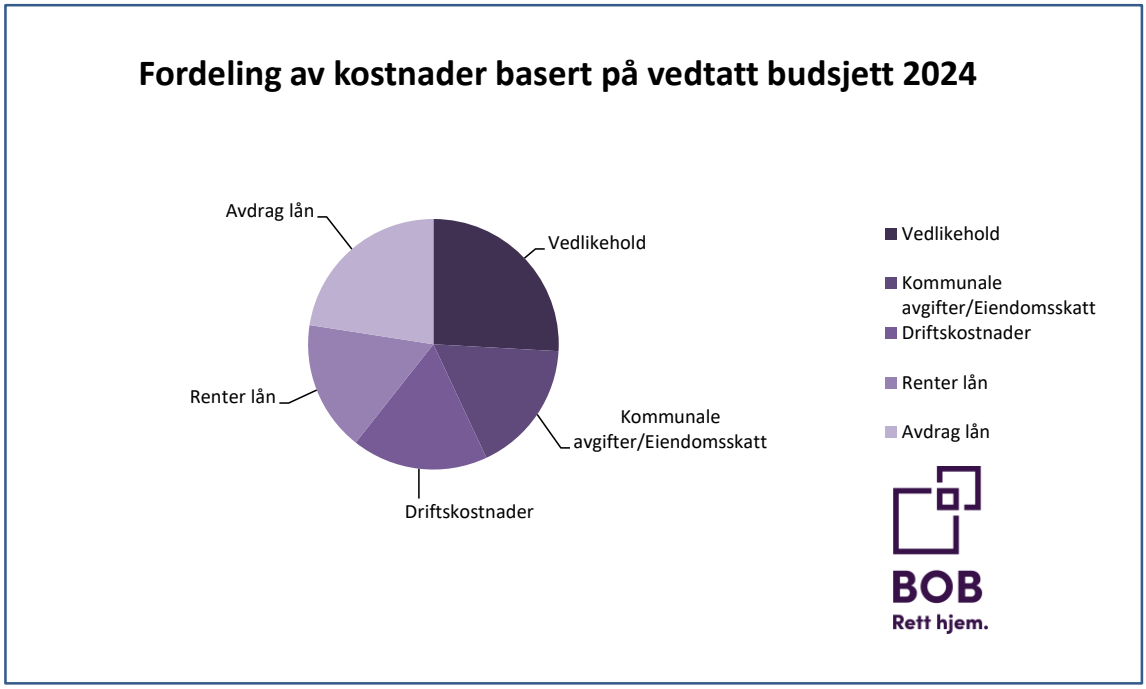
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

Boligselskapets navn	**8013**	**ÅREFLOTBERGET BURETTSLAG**
Budsjett år	**2024**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 690 000	37 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 121 600	24 %
Driftskostnader	1 148 681	25 %
Renter lån	1 098 089	24 %
Avdrag lån	1 472 553	32 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-427 052	-9 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	4 603 871	133 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2024

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I ÅREFLOTBERGET BURETTSLAG

Dato: 17.04.24 Kl: 17.00

Stad: Førde Gjestehus og Camping.

Vedlagt følger dagsorden. Vi ynskjer vel møtt!

Førde Gjestehus og camping, 17.04.24

Klpp av – leverast ved inngangen

Generalforsamling, i Åreflotberget burettslag, 17.04.24

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passar)

☐
Eg møter som andelseigar.

☐
Eg er andelseigar, men har ikkje moglegheit til å møte på generalforsamlinga. Eg gjev derfor mi fullmakt til:

Namn: _____

Underskrift andelseigar/fullmaktsgjevar:

_____

Obs! Berre ei fullmakt per deltakar!

STYRET I ÅREFLOTBERGET BURETTSLAG

1 DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall frammøtte (antall andelar representert)
c) Val av møteleiar
d) Val av referent/protokollførar
e) Val av protokollunderskrivar
f) Val av tellekorps (berre om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Årsrapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsrekneskap 2023

4. Vederlag til styremedlemmar generelt

5. Vederlag til styremedlemmar spesielt

6. Val av styre

7. Utviding av sportsbod i Kolbeintunet 1.

‘

2 ÅRSRAPPORT FRÅ STYRET

Lagets verksemd.
Burettslaget sitt hovudformål er å gje andelseigarane bruksrett til eigen andel i foretaket sin eigedom.

Styret og styret sitt arbeid

Styrets samansetting i føregåande år

Styreleiar	Torgeir Aasen	Myratunet 15
Styremedlem	(F) Inger Lise Ringstad	Røsslyngtunet 11
Styremedlem	Eirik Engen Skadal	Kolbeintunet 1
Styremedlem	Terje Hanekam	Bregnetunet 8
Styremedlem	Mariann Solheim Kirkebø	Symretunet 11
Varamedlem	Johnny Terje Årdal	Symretunet 7
Varamedlem	Gunnvor Hopland	Kolbeintunet 4
Varamedlem	Petter Frantzvåg Ratvik	Røsslyngtunet 13

Møteverksemd

Sidan sist ordinære generalforsamling har styret hatt sju møter.
Det er godkjent fem nye andelseigarar, samt ein medeigar.

Planlagte og pågåande saker

Sikring av skråning
Entreprenørservice vart ferdig med sikring av skråning i Røsslyngtunet hausten 2023.

Stigesikring
Arbeid ifm. sikring av stigar / tilkomst for feiar vart ferdigstilt 2023.

Byting av piper
Alle piper med fyringsforbud og piper med merknadar frå feiar / tilsyn er byta. Resterande piper bytast fortløpande og styret tek sikte på at dette arbeidet er utført til / ila. hausten.

Nytt leikeapparat
Nytt leikeapparat er oppsett på leikeplassen mellom Bregnetunet og Røsslyngtunet.

Plen i Bregnetunet
Plenen vest for studenthuset i Bregnetunet er etterfylt med jord og sådd i.

Tiltak i Kolbeintunet ifm. overvatn
Grunna innrenning av overvatn frå gangveg til Kolbeintunet, samt feil fallretning lokalt ved inngangsparti til Kolbeintunet 5 er det gjort følgande tiltak:

1. Overvassrenne montert mellom gangveg og Kolbeintunet.
2. Lagt inn ekstra trappetrinn for å heve “terreng” og lage motfall vekk frå inngangsparti ved Kolbeintunet 5.

Mur i Myratunet
Mur ved gjesteparkering / postkassestativ i Myratunet var på veg til å skli ut. Denne er retta opp og festa.

Leikeapparat generelt

Fleire av leikeapparata, sandkassar etc. i burettslaget er snart modne for utskifting. Styret vil i 2024 sjå nærare på kva stativ som må og bør gjerast tiltak på. Det vil også sjåast på moglegheitar for å innhente evt. midlar frå stiftingar etc.

Formingsrettleiar

Styret vil i 2024 jobbe vidare med oppdatering av formingsrettleiar til å dekke tiltak som dagens rettleiar ikkje omfattar. Dette gjeld blant anna takoverbygg. Styret ynskjer tilbakemelding om det er andre tiltak som per i dag ikkje er omfatta av rettleiaren, slik at dette kan komme med i same revisjon.

Investeringar og tiltak i 2024 generelt

Grunna auka kostnadar ifm. renteutgifter, kommunale avgifter, etc. vurderer styret det til å begrense budsjettet ifm. investeringar som ikkje er naudsynte i dette året. Dette igjen for å unngå vidare auke i husleige.

Laget sin drift og økonomi

Forretningsførsel og økonomi.

Forretningsførsel for burettslaget er i samsvar med kontrakt, utført av BOB BBL. Burettslaget sin revisor er PWC.

Burettslaget sin eigedom og forsikring

Burettslaget har 68 andelar.

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

Burettslaget er medlem av skadeforsikringsselskapet Borettslaget sikringsordning AS.
Burettslaget sine eigedomar er fullverdiforsikret ved bygningskasko i Gjensidige forsikring. Forsikringa dekkar blant anna bygningsmessige tilleggsinnredning i rom i bustaden innanfor opphavleg byggevolum kosta av eigar, samt skadar på ruter i vindauge og sanitærporselen i rom som brukar i bustad. Forsikringa dekkar ikkje innbo og lausøyre. Slik forsikring må teiknast av andelseigar eller eventuelt leigetakar. Dersom burettslaget si forsikring skal nyttast må styret/bebuar straks ta kontakt med styreleiar slik at skademelding kan bli sendt til forsikringsselskapet.

Økonomi

Vedlikehald

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

Kommentarar til resultatrekneskap 2023

Rekneskapen vart gjort opp med eit positivt resultat
på kr 923.423,-, mot et budsjettert resultat på kr 1.341.913,-.

Det er styret si vurdering at årsrekneskapen syner eit rettvisande bilete av resultat og stilling pr 31. desember 2023.

Balansen i årsrekneskapen viser negativ eigenkapital, dvs. at den balanseførte verdien av eigenandelane er lågare enn verdien av gjelda. Dette skuldast at rekneskapslova forutsett at verdiane skal fastsettast på grunnlag av historisk kost. Dermed viser verdiane i balansen ikkje den reelle verdien av eigendelane. Erfaring med omsetning av kvar enkelt andel, tilseier at den totale verdien av burettslaget sine eigedomar er høgare enn den balanseførte verdien. Styret vurderer det difor slik at burettslaget sin faktiske eigenkapital er positiv.

Buverdi/sosiale aktivitetar/dugnadsarbeid

Burettslaget har to felles dugnadar. Ein vårdugnad og ein haustdugnad. Burettslaget tenker å halde fram med dette.

Forutsetning for fortsatt drift.

Styret bekreftar at forutsetning om fortsatt drift av burettslaget er lagt til grunn ved utarbeiding av årsregnskap.

Styret er samansett av 3 menn og 2 kvinner. Styret meinar dette er tilfredsstillande i høve likestilling, og at det difor ikkje er naudsynt å planlegge eller sette i verk tiltak for å endre situasjonen.

Årsrapporten er godkjent av styret.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

Årsrekneskapen og revisjonsberetning for 2023 følger vedlagt.
Årsrekneskapen for 2023 tilrådast godkjent.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt.

Vederlag for styrearbeid, for alle styremedlemmar med unntak av styreleiar, vart justert i høve statistikk frå andre tilsvarande burettslag i 2023. Det er difor ikkje lagt opp til justering av vederlag for styrearbeid i år.

Følgande vederlag for styreåret 2023/2024:

Styreleiar	kr 68.000,- per år
Sekretær	kr 1.200,- per møte
Styremedlem og vara	kr 1.000,- per møte

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt.

Engasjement utover styremøter og "forventa" styrearbeid honorerast spesielt.
Styret ynskjer i dette høve å honerer ansvarleg for administering av elbil-ladeanlegg med kr. 10.000,-
Arbeid ifm. adminstering omfattar mellom anna:

- Oppfølging rekneark (ark er utarbeida av noverande adm.)
- Plotting av faktura frå straumlev.
- Plotting av forbruk frå kvar ladar
- Oppfølging nye elbileigarar / brukarar
- Oppfølging utfordringar med ladarar
- Oppdatering av eigarar for parkeringsplassar i burettslaget

STYRET I ÅREFLOTBERGET BURETTSLAG

6. Val av styre.

Dagens styre:

Styrerolle	Namn	Tun	Status
Styreleiar	Torgeir Aasen	Myratunet	Sitter
Styremed.	(F) Inger L. Ringstad	Røsslyngtunet	Til gjenval
Styremed.	Eirik Engen Skadal	Kolbeintunet	Sitter
Styremed.	Terje Hanekam	Bregnetunet	Til gjenval
Styremed.	Mariann S. Kirkebø	Symretunet	Går ut
Varamed.	Johnny Terje Årdal	Symretunet	Til gjenval
Varamed.	Jørgen Frøyen	Røsslyngtunet	Til gjenval
Varamed.	Guro Hjelle Aamot	Myratunet	Til gjenval
Valnemnd	Tove Hagen Igland	Røsslyngtunet	Til gjenval
Valnemnd	Harald Aarøen	Myratunet	Til gjenval

(F) Fakturagodkjennar i samråd med styreleiar.

Valnemda sitt forslag:

Styrerolle	Namn	Tun	Status
Styremedlem	(F) Inger L. Ringstad	Røsslyngtunet	2 år
Styremedlem	Terje Hanekam	Bregnetunet	2 år
Styremedlem	Guro Huus Folkestad	Symretunet	2 år
Varamedlem	Johnny Terje Årdal	Symretunet	1 år
Varamedlem	Jørgen Frøyen	Røsslyngtunet	1 år
Varamedlem	Guro Hjelle Aamot	Myratunet	1 år
Valnemnd	Tove Hagen Igland	Røsslyngtunet	1 år
Valnemnd	Harald Aarøen	Myratunet	1 år

7. Utviding av sportsbod i Kolbeintunet 1

Søknad frå andelseigar:

"Grunna dårlig med lagringsplass generelt i andelen (1 stk. bod under trapp + sportsbod), ynskjer vi å gjere sportsboda større. Då det er krav til lysinnslepp ifm. soverommet som ligg innanfor sportsboda, vil taket på den nye delen av sportsboda ha fall inn mot andelen, og lysinnsleppet vil forbli uendra.
Vi ser for oss ei løysing tilsvarande den som er gjort i Kolbeintunet 11 (sjå vedlagte bilete), men noko mindre. Denne løysinga er og godt skjult frå indre tun. Bodpåbygg vil malast raudt, tilsvarande eksisterande bod."



Bilete av utvida sportsbod i Kolbeintunet 11.

Åreflotberget Burettslag
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Åreflotberget Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	4 704 134	4 446 417	4 559 271	4 579 271
Andre inntekter	3	15 768	9 600	9 600	9 600
Sum inntekter		**4 719 902**	**4 456 017**	**4 568 871**	**4 588 871**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	110 000	97 800	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	4	11 660	10 367	11 660	11 660
Avskrivninger	6	180 364	153 848	0	150 000
Felles strøm og varme		55 234	23 446	15 000	15 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 048 263	1 018 073	1 087 400	1 121 600
Andre driftskostnader	7	398 751	380 093	453 884	418 884
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	21 036	108 751	160 000	10 000
Vedlikehold	9	1 569 695	642 682	2 990 000	1 690 000
Forretningsførsel		255 903	238 524	254 000	272 000
Revisjonshonorar		13 813	12 875	13 905	14 900
Andre konsulenthonorarer		27 088	0	5 490	5 490
Kontingent		20 400	20 400	42 400	42 400
Forsikring		230 575	210 686	231 750	245 600
Sikringsfond		4 695	4 447	2 747	2 747
Tap på fordringer		0	320	0	0
Sum driftskostnader		**3 947 476**	**2 922 312**	**5 378 236**	**4 110 281**
Driftsresultat		**772 426**	**1 533 705**	**-809 365**	**478 590**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		179 015	90 027	15 000	15 000
Andre renteinntekter		580	412	0	0
Andre finansinntekter		22 993	22 282	0	0
Sum finansinntekter		**202 588**	**112 721**	**15 000**	**15 000**
Rentekostnader lån		976 447	723 004	955 102	1 098 089
Sum finanskostnader		**976 447**	**723 004**	**955 102**	**1 098 089**
Resultat av finansposter		**-773 859**	**-610 283**	**-940 102**	**-1 083 089**
Resultat		**-1 433**	**923 423**	**-1 749 467**	**-604 499**
Til/fra udekket tap		-1 433	923 423	0	0
Sum disponeringer		-1 433	923 423	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Åreflotberget Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	18 467 621	18 467 621
Garasjer	10	1 924 226	1 924 226
Tomt	10, 11	1 477 133	1 477 133
Uteanlegg		402 000	402 000
Andre driftsmidler	6	630 525	652 943
Sum varige driftsmidler		**22 901 504**	**22 923 923**
Sum anleggsmidler		**22 901 504**	**22 923 923**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	5 887
Forskuddsbetalte kostnader		266 516	238 948
Andre fordringer		179 013	95 356
Sum fordringer		**445 529**	**340 191**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 547 503	4 044 154
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 547 503**	**4 044 154**
Sum omløpsmidler		**2 993 031**	**4 384 345**
SUM EIENDELER		**25 894 536**	**27 308 268**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Åreflotberget Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		**6 800**	**6 800**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-10 817 998	-10 816 566
Sum opptjent egenkapital		**-10 817 998**	**-10 816 566**
SUM EGENKAPITAL		**-10 811 198**	**-10 809 766**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	29 258 593	30 733 284
Borettsinnskudd	11	7 188 000	7 188 000
Sum langsiktig gjeld		**36 446 593**	**37 921 284**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		30 504	40 122
Leverandørgjeld		94 245	6 514
Skyldige off. myndigheter		10 578	9 497
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		99 800	89 600
Påløpne renter		24 014	23 996
Annen kortsiktig gjeld		0	27 020
Sum kortsiktig gjeld		**259 141**	**196 749**
SUM GJELD		**36 705 734**	**38 118 034**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 894 536**	**27 308 268**

Bergen,
Styret for Åreflotberget Burettslag

Torgeir Aasen Styrets leder	Eirik Engen Skadal Styremedlem	Mariann Solheim Kirkebø Styremedlem
Inger-Lise Ringstad Styremedlem	Terje Hanekam Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	4 309 596	4 065 096	4 187 127	4 187 127
3804	Utleie garasjeplasser	168 320	168 960	168 960	168 960
3817	Bredbånd	203 184	203 184	203 184	203 184
3825	Leieinntekter El-bil	23 034	9 177	0	20 000
Sum felleskostnader		**4 704 134**	**4 446 417**	**4 559 271**	**4 579 271**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849	Diverse inntekter	15 768	9 600	9 600	9 600
Sum andre inntekter		**15 768**	**9 600**	**9 600**	**9 600**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	99 800	89 600	110 000	110 000
5331	Avsetning styrehonorar	10 200	8 200	0	0
Sum styrehonorar		**110 000**	**97 800**	**110 000**	**110 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 6 - Andre eiendeler

	Ladeanlegg elbil	Nora lekestativ
Anskaffelseskost pr.01.01	818 750	0
Årets tilgang	0	157 945
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	818 750	157 945
Årets av- og nedskr. pr.31.12	166 708	13 654
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	332 515	13 654
Bokført verdi pr.31.12	486 234	144 290
Anskaffelsesår	2021	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	5

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	0	0	20 000	20 000
6300	Leiekostnader	2 364	1 649	6 000	6 000
6326	Snømåking og brøyting	58 654	56 844	45 000	55 000
6336	HMS	20 620	20 620	25 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	2 598	5 000	5 000
6375	TV/Bredbånd	203 184	203 184	203 184	203 184
6376	Vaktmestertjenester	23 748	46 856	40 000	10 000
6390	Andre driftskostnader	33 488	1 313	20 000	20 000
6391	Diverse serviceavtaler	0	31 218	32 000	32 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6630	Egenandel ved skade	0	0	20 000	20 000
6731	Konsulenthonorar tekniske fag	0	9 334	0	0
6800	Kontorkostnader	840	1 963	5 000	5 000
6860	Kursutgifter	5 000	0	10 000	10 000
7000	Drivstoff	0	1 419	1 500	1 500
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	346	0	0
7740	Øreavrunding	-1	1	0	0
7770	Bankgebyr	3 875	2 398	6 200	6 200
7779	Andre gebyr	46 980	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	352	10 000	10 000
Sum driftskostnader		**398 751**	**380 093**	**453 884**	**418 884**

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502	Brannvernutstyr	0	73 078	0	0
6503	Annet driftsmateriell	3 419	2 520	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	6 518	0	0
6510	Verktøy og redskap	5 443	9 557	10 000	10 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	12 174	17 079	150 000	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**21 036**	**108 751**	**160 000**	**10 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	90 378	581 189	2 600 000	1 500 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	10 661	3 972	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	12 073	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	513 088	10 588	300 000	100 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	952 972	0	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	90 000	90 000
6614	Vedlikehold maling	2 596	34 861	0	0
Sum vedlikehold		**1 569 695**	**642 682**	**2 990 000**	**1 690 000**

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

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Garasje/Carport	Tomt	Uteområdet
Anskaffelseskost pr.01.01	18 467 622	1 924 226	1 477 133	402 000
Anskaffelseskost pr.31.12	18 467 622	1 924 226	1 477 133	402 000
Bokført verdi pr.31.12	18 467 622	1 924 226	1 477 133	402 000
Anskaffelsesår	1975	2012	1974	2010

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	36 446 593	37 921 284
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	22 270 980	22 270 980

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 12 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-10 817 998	-10 816 566

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.23: 1,42%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2015	18 800 500	
Nedbetalt tidligere	1 650 630	
Nedbetalt i år	842 903	
Lånesaldo 31.12		16 306 967
Beregnet innfrielsesdato: 18.12.2040		
Sparebanken Sogn Og Fjordane		
Renter 31.12.23: 6,30%, løpetid 27 år		
Opprinnelig 2014	19 735 000	
Nedbetalt tidligere	6 151 586	
Nedbetalt i år	631 788	
Lånesaldo 31.12		12 951 626
Beregnet innfrielsesdato: 24.11.2041		
Sum langsiktig gjeld		**29 258 593**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 702 226

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13832310	34,00	280 117,00	9 523 978,00
	19,00	216 291,00	4 109 529,00
	15,00	178 231,00	2 673 465,00
Lån Sparebanken Sogn Og Fjordane 37061694391	34,00	222 480,00	7 564 320,00
	19,00	171 787,00	3 263 953,00
	15,00	141 558,00	2 123 370,00

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**4 187 596**	**4 674 465**
Periodens resultat	-1 433	923 423
Årets avskrivninger	180 364	153 848
Årets investeringer	-157 945	-101 250
Avdrag lån	-1 474 691	-1 462 891
Endring i disponible midler	**-1 453 705**	**-486 870**
Disponible midler 31.12.	**2 733 890**	**4 187 596**

Dokumentet er elektronisk signert

12-8013 - Årsop...

Name	Date
Skadal, Eirik Engen	**2024-04-07**

Identification

bankID Skadal, Eirik Engen

Name	Date
Kirkebø, Mariann Solheim	**2024-04-07**

Identification

bankID Kirkebø, Mariann Solheim

Name	Date
Ringstad, Inger Lise	**2024-04-07**

Identification

bankID Ringstad, Inger Lise

Name	Date
Aasen, Torgeir	**2024-04-07**

Identification

bankID Aasen, Torgeir

Name	Date
Hanekam, Terje	**2024-04-08**

Identification

bankID Hanekam, Terje

SIGNICAT

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

Til generalforsamlingen i Åreflotberget Burettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åreflotberget Burettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Førde, 8. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jan Flølo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Flølo, Jan	BANKID_MOBILE	2024-04-08 13:55

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

PROTOKOLL FRÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I ÅREFLOTBERGET BURETTSLAG

Dato: 17.04.24 **Kl:** 18:00

Sted: Førde Gjestehus og Camping.

Møtet vart opna av Torgeir Aasen. I tillegg til han var Eirik Engen Skadal, Inger Lise Ringstad og Terje Hanekam til stades frå styret. Varamedlemmar Jørgen Frøyen og Johnny Terje Årdal møtte og.

1. Konstituering

1a) Innkalling vart godkjent.
Merknad: Oppførte varamedlemmer for føregåande år er ikkje korrekt. Gunnvor Hopland erstattast med Jørgen Frøyen (Røsslyngtunet 9) og Petter Frantzvåg Ratvik erstattast med Guro Hjelle Aamot (Myratunet 9).

1b) 19 antall frammøtte der 18 antall er stemmeberettiga. 1 fullmakter. I tillegg møtte Morten Skrede som forretningsførar frå BOB.

1c)	Val av møteleiar: Vedtak:	Forslag - Torgeir Aasen. Torgeir Aasen samrøystes vedteke.
1d)	Val av referent: Vedtak:	Forslag - Eirik Engen Skadal. Eirik Engen Skadal samrøystes vedteke
1e)	Val av protokollsign.: Vedtak:	Forslag - Kirsti Solheim og Harald S. Bøyum. Kirsti Solheim Harald S. Bøyum. samrøystes vedteke.
1f)	Val av tellekorps: Vedtak:	Forslag - Terje Hanekam og Kirsti Solheim Terje Hanekam og Kirsti Solheim samrøystes vedteke.

1g) Dagsorden vart godkjent.

2. Rapport frå styret

Rapport frå styret gjennomgått utan merknadar.

3. Behandling og godkjenning av årsrekneskap 2023

Morten Skrede la fra årsrekneskapen. Godkjent uten kommentarar.

4. Vederlag til styret generelt

Styreleiar kr 68.000,- per år
Sekretær kr 1.200,- per møte
Styremedlem og vara kr 1.000,- per møte

Vedtak: Honorar godkjent.

Dette gjev følgande honorering av styret for 2023/24 (sidan forrige generalforsaml.)

Rolle	Namn	Tal møter	Honorar per møte	Anna vederlag	Sum honorar
SL	Torgeir Aasen	7	0 kr	68 000 kr	68 000 kr
SM(S)	Eirik Engen Skadal	7	1 200 kr	10 000 kr	18 400 kr
SM	Inger-Lise Ringstad	6	1 000 kr	0 kr	6 000 kr
SM	Mariann S. Kirkebø	0	1 000 kr	0 kr	0 kr
SM	Terje Hanekam	4	1 000 kr	0 kr	4 000 kr
VM	Guro Hjelle Aamot	5	1 000 kr	0 kr	5 000 kr
VM	Johnny Terje Årdal	3	1 000 kr	0 kr	3 000 kr
VM	Jørgen Frøyen	4	1 000 kr	0 kr	4 000 kr
SUM					**108 400 kr**

SL - Styreleiar	SM - Styremedlem	VM - Varamedlem	(S) - Sekretær

5. Vederlag til styret spesielt

Ansvarleg for administering av elbil-ladeanlegg honorerast årleg med kr. 10.000,-
Merknad: For framtidige generalforsamlingar vil dette arbeidet framkomme under "Vederlag til styret generelt".

6. Val av styre

Følgande personar stiller til val i år.:

Styrerolle	Namn	Tun	Status
Styremedlem	(F) Inger L. Ringstad	Røsslyngtunet	2 år
Styremedlem	Terje Hanekam	Bregnetunet	2 år
Styremedlem	Guro Huus Folkestad	Symretunet	2 år
Varamedlem	Johnny Terje Årdal	Symretunet	1 år
Varamedlem	Jørgen Frøyen	Røsslyngtunet	1 år
Varamedlem	Guro Hjelle Aamot	Myratunet	1 år
Valnemnd	Tove Hagen Igland	Røsslyngtunet	1 år

Torgeir Aasen og Eirik Engen Skadal er sittande i styret, og stiller ikkje til gjenval i år.

Samtlege av ovannemnde personar som stod til val i år vart samrøystes godkjent for sine verv.

7. Utviding av sportsbod i Kolbeintunet 1

Kolbeintunet ynskjer å utvide sportsboda si, innover mot inngangspartiet - tilsvarande Kolbeintunet 11.

Tiltaket er godkjent med 19 av 19 stemmer for.

8. Andre saker

(1) Det er ynskje frå bebuarar om å ha felles matavfall i tuna. Styret følger opp dette.

(2) Formingsrettleiar:
- (a) Ynskjer at formingsrettleiar tek for seg utvendig belysning.
- (b) Hus til varmepumpe
- (c) Synleggjere kva beslutningar som må opp til generalforsamling, og kva som kan avgjerast av styret.
- (d) Det manglar skilt opp til Bregnetunet.

Underskrifter

Møteleiar

Torgeir Aasen

Protokollunderskrivar 1

Kirsti Solheim

Referent

Eirik Engen Skadal

Protokollunderskrivar 2

Harald S. Bøyum.

BOB BBL
Postboks 7280
5020 BERGEN
kundesenter@bob.no

Info samhandling forretningsfører

Ordre

Megleroppdrag:	43250038
Ordrenummer:	3742b84f-2123-428c-8508-7f22848185d9

Forretningsfører

Navn:	BOB BBL
Info levert:	04.06.2025 23:22
Referanse:	8013-1-66
Gebyr forhåndsutlysing:	kr 8 210
Gebyr forkjøpsrett:	kr 8 210
Gebyr eierskifte:	kr 6 570

Bolig

Lag/Selskap:	Åreflotberget Burettslag, orgnr 952979604
Andelsnummer:	66
Eierform:	Borettslag

Eiere registrert i Grunnboken

Lykkebø Lisa
Vraalsen Øyvind Fougli

Eiere registrert hos BOB BBL

Lykkebø, Lisa
Vraalsen, Øyvind Fougli

Forkjøpsrett

Har forkjøpsrett:	Ja

Elektronisk forhåndsutlysing støttes. Forhåndsutlysing kan bestilles elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.
BOB annonserer boliger på forkjøpsrett hver torsdag kl.10.00. Frist for å utlyse forkjøpsrett elektronisk er torsdag kl. 09.00.

Styregodkjenning

Krav om styregodkjenning: Ja

Elektronisk styregodkjenning støttes ikke. Søknad om styregodkjenning sendes direkte til styret i laget/selskapet.
Kontakt: Åreflotberget Burettslag
Signert styregodkjenning må sendes til kundesenter@bob.no

Salgsmelding

Elektronisk salgsmelding støttes. Salgsmelding kan sendes inn elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.

Restanse

Elektronisk innhenting av restanse støttes ikke, kontakt forretningsfører på eierskifte@bob.no.

Andre hensyn, forkjøpsrett / styregodkjenning

Eventuelle vilkår opplyses i meglerpakke.

Vraalsen, Øyvind Fougli
Kolbeintunet 11, 6812 FØRDE

Vår ref.: 8013-1-66, Christian Jarland
Dato: 16.05.2025

Deres henvendelse av 16.05.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 66 i Åreflotberget Burettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Åreflotberget Burettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	952979604
Seksjons-/andelsnr.:	66
Seksjons-/andelseier:	Vraalsen, Øyvind Fougli Lykkebø, Lisa
Adresse:	Kolbeintunet 11, 6812 FØRDE

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA	766 47 243

Fellesutgifter:

Fiber	261,00	Månedlig
Felleskostnader	7 499,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 7 760,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato: 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13832310
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	1,42%
Rentetype:	Fastrente
Andel av saldo:	258 006,79
Total saldo lån:	15 019 835,00
Innfrielsesdato:	01.12.2040

Bank:	Sparebank 1 Sogn Og Fjordane
Lånenr.:	37061694391
Lånebeskrivelse:	Sparebanken S&F serielån
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,55%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	211 626,98
Total saldo lån:	12 319 838,22
Innfrielsesdato:	30.06.2044

Fellesgjeld pr. 16.05.2025: 469 633,77

Total fellesgjeld for Åreflotberget Burettslag pr. 16.05.2025: 27 339 673,22

Kontaktinformasjon til styret
Styreleder: Torgeir Aasen
Styreleders e-post: tgaasen@hotmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	477 060
Andel formue pr 31.12.2024	33 610

Bygning/eiendom
Byggeår 1979
Gårds-/bruksnr: 43/201

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.

Burettslaget er rehabilitert. Felleskostnadane skal etter planen aukast med omlag 3% årleg fram til 2021, då dei vil auke med 6% når nedbetaling av Husbanken tek til. Det er til ei kvar tid styret som fastset felleskostnadane. Garasjeplass følger ikkje med ved salg av andel, blir tildelt etter ansinitet, ta kontakt med styreleder for ytterligere informasjon.

Carport følger IKKE med ved salg. Styret i borettslaget tildeler. Gjelder DL2-garasje

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

Christian Jarland
E-post: Meglerpakke@bob.no

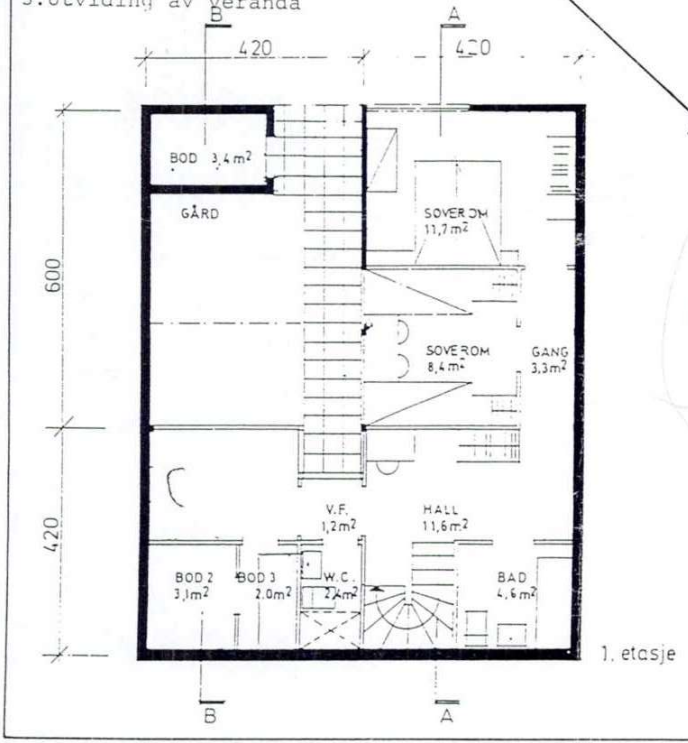
01 NOV. 1993

ETTER ENDRING

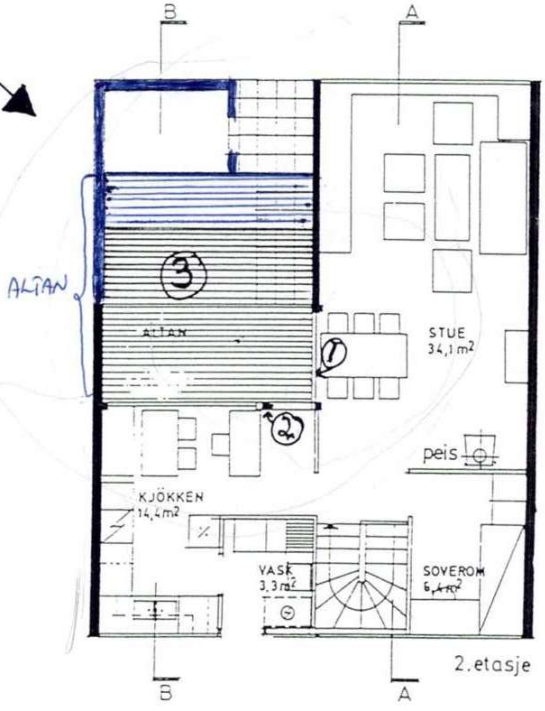
1. Vindu erstattes med glassdør
2. Døråpning tettes.
3. Utviding av veranda

TYPE III

LEIEAREAL 96,0 m²
BRUTTOAREAL 119,0 m²



1. etasje

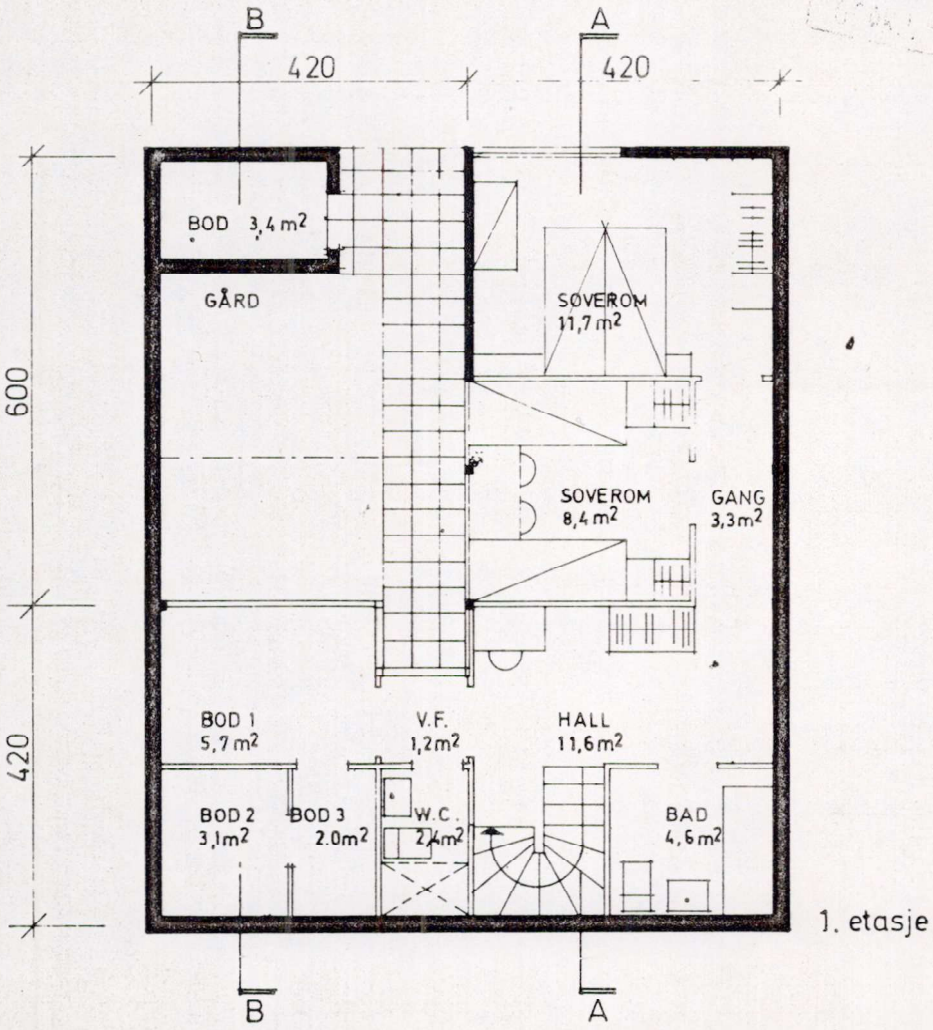


2. etasje

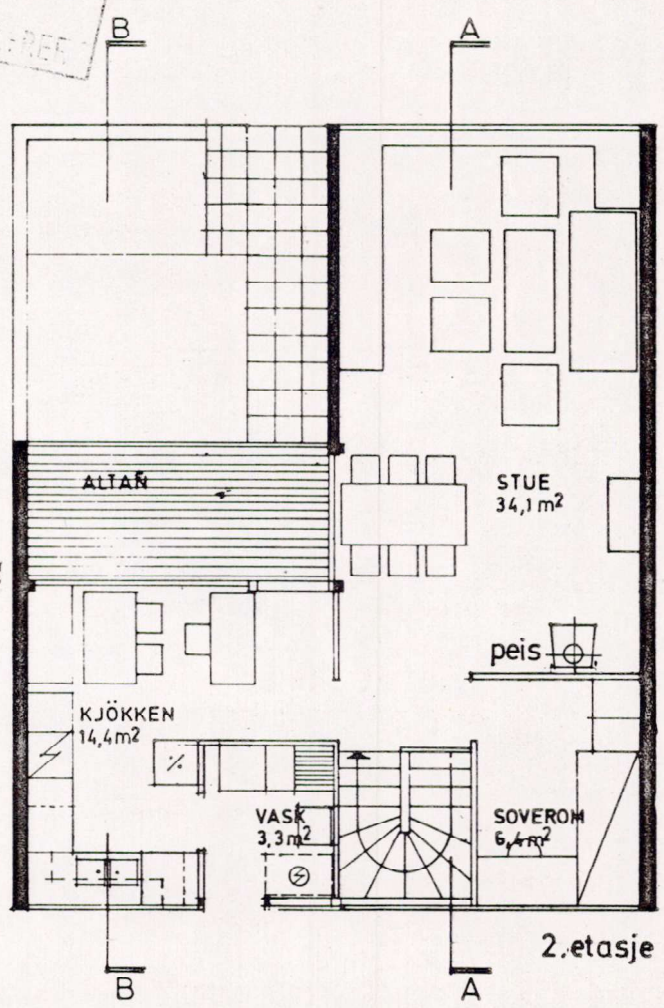
TYPE III

LEIEAREAL 96,0 m²
BRUTTOAREAL 119,0 m²

F. DRE BYGNINGSRÅD
SKJ.NR.
90166 / 1982
GNR. BRUK.-/AVSL.-REF.



1. etasje



2. etasje

Sunnfjord kommune
Adresse: Pb 338 6802 Førde
Telefon: 57 72 20 00
E-post: postmottak@sunnfjord.kommune.no

Utskriftsdato
: 20.05.2025

Bruksløyve/ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakarens undersøkings- og opplysningsplikt Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	201	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kolbeintunet 11, 6812 FØRDE								

Informasjon om bruksløyve-ferdigattest

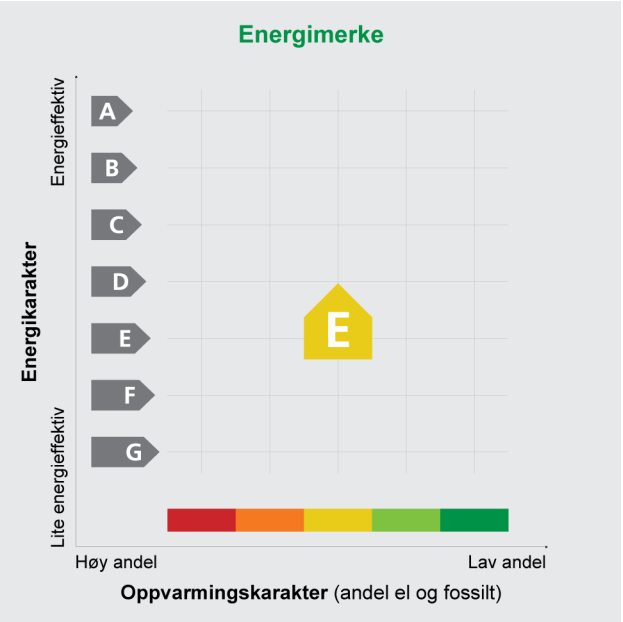
Det føreligg ikkje bruksløyve/ferdigattest i våre arkiv.	☒

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det blir teke atterhald om at det kan vera avvik i registera våre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan finnast forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjende med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

ENERGIATTEST

Adresse	Kolbeintunet 11
Postnr	6812
Sted	FØRDE
Andels-/leilighetsnr.	66 /
Gnr.	43
Bnr.	201
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1299494
Dato	17.08.2021



Innmeldt av	Tore Berqvam

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kolbeintunet 11
Postnr/Sted: 6812 FØRDE
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 17.08.2021 22:53:39
Energimerkenummer: A2021-1299494
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Tore Berqvam

Gnr: 43
Bnr: 201
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Til deg som kjøper bolig

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

NÅR
Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR
Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN
Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 7 900	Kr 11 900	Kr 17 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom