



LYKKETREFFET 40

**04**

Velkommen til Lykketreffet 40

**06**

Nøkkelinformasjon/Megler

**26**

Beliggenhet

**31**

Plantegning

**35**

Eiendommen

**42**

Tekniske dokumenter



## LYKKETREFFET 40

Velkommen til Lykketreffet 40! Vi har nå fått for salg en flott 2-roms leilighet. Leilighetens beliggenhet i 2. etasje i det fremste bygget i borettslaget gir en upåklagelig utsikt over Prestvannet og nærområdet! I tillegg har leiligheten sørøstvendt balkong.

Leiligheten var ny i 2013 og både stue og soverommet er malt opp i senere tid. Leiligheten fremstår som velholdt og er klar til innflytting. Det er P-plass for en bil i carport med tilhørende sportsbod.

Borettslaget har en naturskjønn beliggenhet med Prestevatn som nærmeste nabo. Det er flere lekeplasser og felles gapahuk i borettslaget. Barnehage og lysløype ligger like ved. Det er også kun ca. 600 meter til nye Kirkenes Sykehus. Leiligheten vil passe perfekt for mennesker i alle aldre, som vil bo lettvindt i et nyere borettslag på Skytterhusfjellet.



## LYKKETREFFET 40

Prisantydning	<b>1 860 000</b>
Fellesgjeld	<b>651 647</b>
Omkostninger	<b>17 093</b>
Totalpris	<b>2 528 740</b>
Fellesutgifter	<b>6 097 pr. mnd.</b>
P-rom	<b>47 m2</b>
Bruksareal	<b>50 m2</b>
Soverom	<b>1</b>
Bad	<b>1</b>
Etasje	<b>2</b>
Eierform	<b>Borettslag</b>
Byggeår	<b>2013</b>



**Lars Erik Bjørn**

Eiendomsmegler MNEF

91 59 82 89 / bjorn@partners.no



**Mia Benedicte Lund**

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

41 45 20 78 / lund@partners.no

**& PARTNERS**  
EIENDOMSMEGLING

Markedsgata 21-25 9505 Alta



## STANDARD

Leiligheten er velholdt og er klar for innflytting. Den har en fin planløsning der arealet er godt utnyttet. Fra stue/kjøkkendelen er det adgang til balkongen. Fra både stue og balkongen kan du nyte en nydelig utsikt over Prestvannet og området rundt.

Innvendig standard er som følger:

Tak: Ferdigmalte plater i innvendig tak.

Vegger: Våtromsvinyl på bad. Malte slette vegger i øvrige rom. Stue og soverom ble malt høsten 2021.

Gulv: Belegg i gang, stue/kjøkken og soverom. På badet og i bod er det belegg med

oppbrett og sluk i gulv.

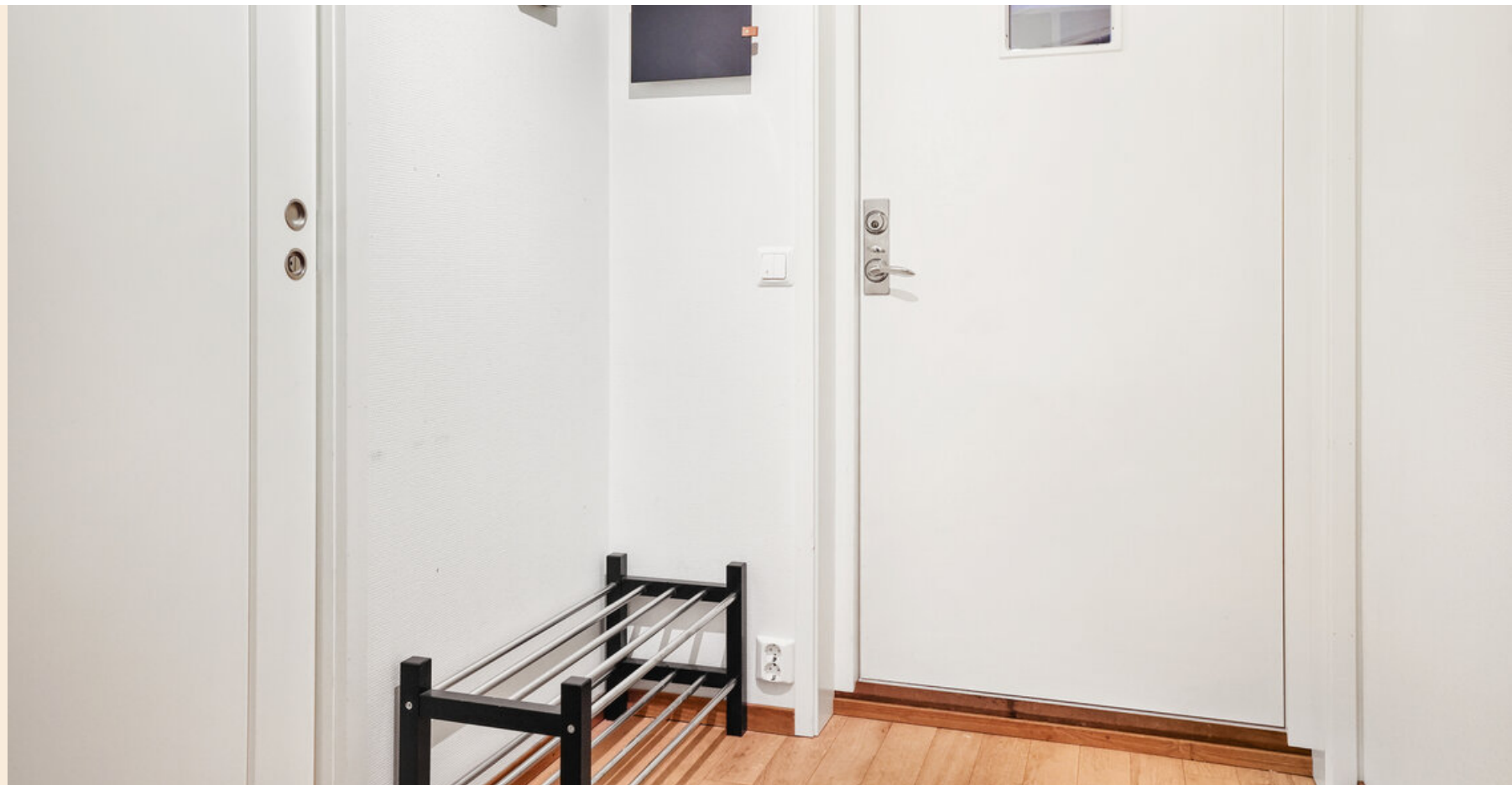
Diverse/teknisk: Både Signal og Varanger Kraft leverer tv/internettløsninger til borettslaget. 2 garderober på soverommet.





## ENTRÉ

Fra det overbyggede inngangspartiet så kommer du inn i en lys og trivelig entrè. Herfra er det også adkomst til badet. Det er gulvvarme i entrèn.





## STUE

Leilighetens stue og kjøkken er i delvis åpen løsning. Stua er nymalt høsten 2021 og har et pent og tidsriktig fargevalg. Planløsningen gir plass for både sofa og spisebord. De store vindusflatene gir godt med naturlig lys til rommet. Fra stua er det utgang til terrasse og hage. I dette byggetrinn har leilighetene vedovn i stua.









## KJØKKEN

Kjøkkenet ligger delvis skjult fra stua. Kjøkkeninnredningen har hvite, laminerte, fronter og laminert benkeplate. Det er godt med skap og benkeplass på kjøkkenet.

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap på kjøkkenet medfølger i handelen.



## BAD

På badet er det våtromsvinyl med gulvarme og våtromsvinyl på vegger. Badet er innredet med en hvit og tidløs baderomsinnredning med speil og veggskap, toalett og dushjørne med innfellbare glassdører.





## BALKONG

Fra stua kan du gå rett ut på den store balkongen. Balkongen er sørøstvendt. Herfra er det nydelig utsikt over Prestvannet og nærområdet.





## UTEAREAL

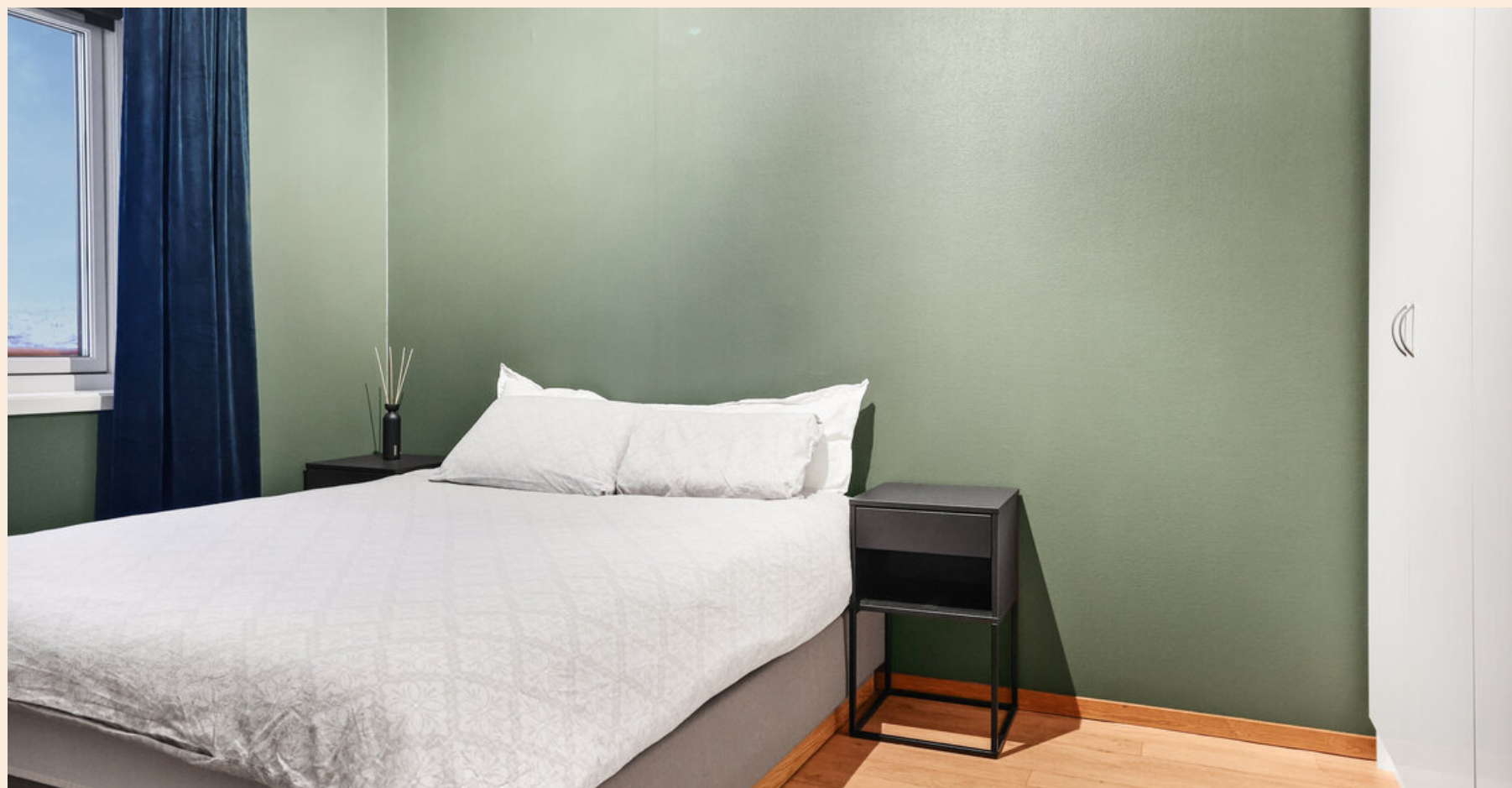
Borettslagets tomt er pent opparbeidet med plen, og som naturtomt. Det er asfalterte trafikkarealer og grusede gangstier i borettslaget. På tomten er det også lekeplass.





## SOVEROM

Leilighetens soverom er av god størrelse. Fra soveromsvinduet har du flott utsikt. Veggene i rommet ble malt i 2021. Det er 2 garderobeskap på soverommet.







## BELIGGENHET

Skytterhusfjellet Borettslag ligger i vakre omgivelser på Skytterhusfjellet . Ca 2.5 km spasertur til byen, nærhet til handelssenter, skoler etc. Tur og lysløyper like ved. Skytterhusfjellet Barnehage ligger like bort i veien og det nye sykehuset i Sør-Varanger ligger ved Andrevannet, i umiddelbar gangavstand fra borettslaget.



# Lykketreffet 40

Nabolaget Bjørkheim - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skytterhusfjellet	3 min	🚶
Linje 110, 111, 112	0.2 km	
Kirkenes Høybuktmoen	15 min	🚗

## Skoler

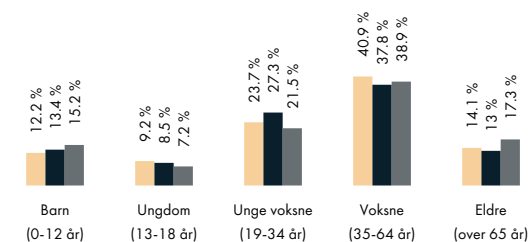
Kirkenes skole (1-10 kl.)	6 min	🚶
500 elever, 23 klasser	3.6 km	
Hesseng flerbrukssenter avd. skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
242 elever, 12 klasser	4.4 km	
Kirkenes ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚶
500 elever, 23 klasser	3.4 km	
Kirkenes videregående skole	6 min	🚶
510 elever, 29 klasser	4.2 km	

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

📖 Kvalitet på skolene  
Bra 71/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkheim	1 297	511
Hesseng	1 957	806
Norge	5 328 198	2 398 736

## Barnehager

Skytterhusfjellet barnehage	3 min	🚶
65 barn, 3 avdelinger	0.3 km	
Kirkenes barnehage (0-5 år)	4 min	🚶
72 barn, 4 avdelinger	2.9 km	
Bjørnehiet familiebarnehage (0-5 år)	6 min	🚶
10 barn, 1 avdeling	3.6 km	

## Dagligvare

Coop Extra Kirkenes	4 min	🚶
Kiwi Hesseng	5 min	🚶

## Primære transportmidler

- 🚗 1. Egen bil
- 🚲 2. Sykkel

🅅 Gateparkering  
Lett 91/100

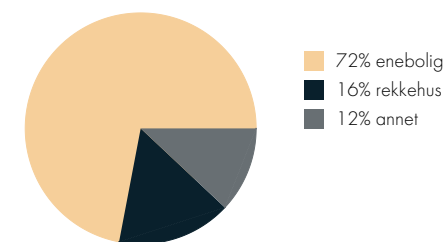
🔊 Støynivået  
Lite støynivå 90/100

🚶 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 86/100

## Sport

Lillebanen	5 min	🚶
Ballspill	3.1 km	
Kirkenes stadion	5 min	🚶
Ballspill, fotball	3.3 km	
EVO Kirkenes-Hesseng	6 min	🚶
Trim Kirkenes	7 min	🚶

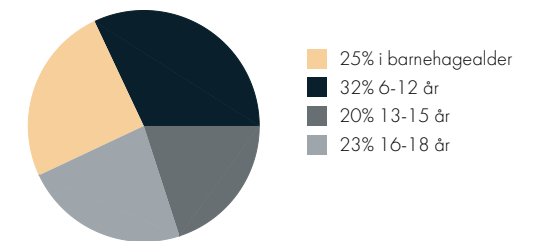
## Boligmasse



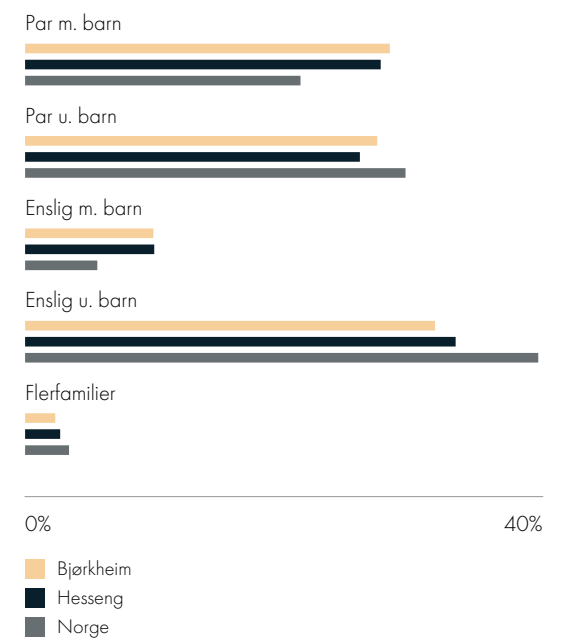
## Varer/Tjenester

AMFI Kirkenes	6 min	🚶
Vitusapotek Kirkenes Handelspark	5 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

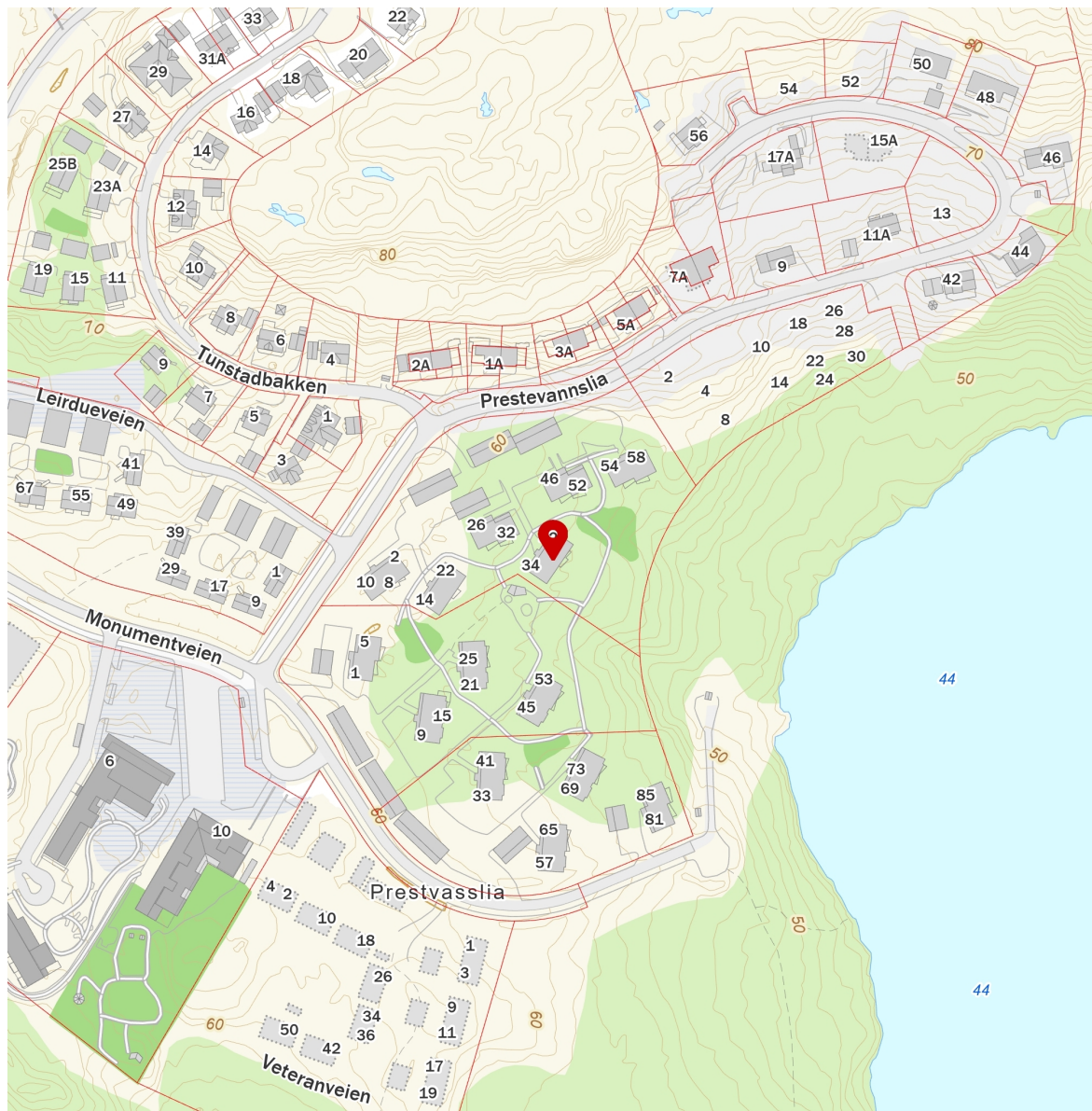
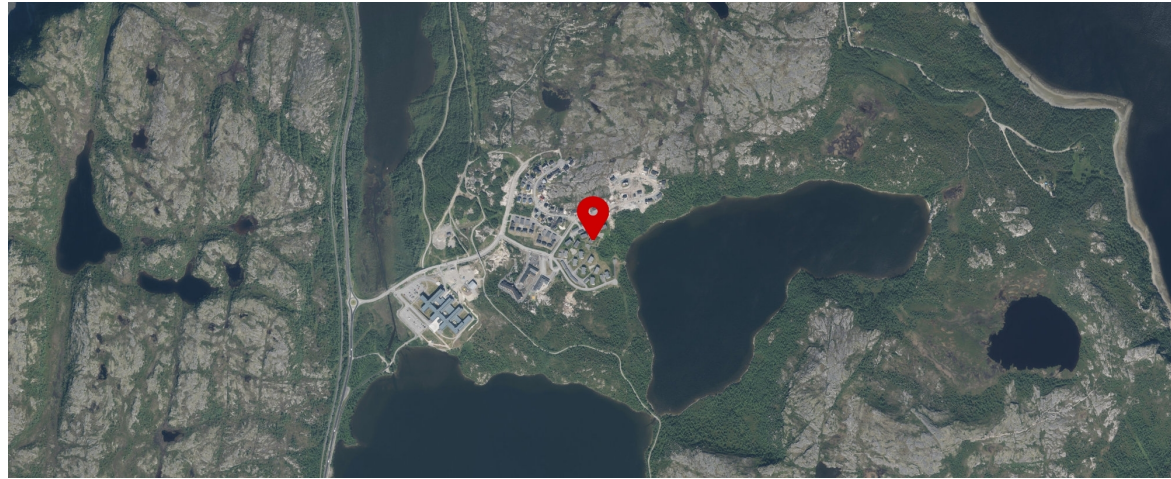


## Sivilstand

	Bjørkheim	Norge
Gift	31%	34%
Ikke gift	58%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

# PLANTEGNING



## INNHOOLD

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Kjøkken, stue, bad, sov, gang og innebod.  
Carport med sportsbod i eget bygg.



**P-ROM** | 47 M<sup>2</sup>  
**BRA** | 50 M<sup>2</sup>



Plantegningene er ikke målbare, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold.  
Avvik kan forekomme.



*Skytterhusfjellet borettslag  
ligger nydelig til, like ved  
naturen. Herfra er det  
gangavstand til Kirkenes  
Sykehus*



## EIENDOMMEN



### Beregnet total kostnad

1 860 000,- (Prisantydning)  
651 647,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 511 647,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

199,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)  
7 644,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett)  
8 250 (boligkjøperforsikring - valgfri)

-----  
17 093,- (Omkostninger totalt)

-----  
2 528 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

### Felleskostnader

6 097 pr. mnd. Fellesutgifter inkluderer:  
Felleskostnader kr. 2 845,-  
Budsjetterte rentekostnader kr. 1 020,-  
Budsjetterte avdrag kr. 2 232,-

Felleskostnadene dekker følgende:

- Renter og avdrag på borettslagets lån.
- Forsikring av bygninger (ikke innbo og løsøre) IF: SP696388.5.1
- Premie til boligsamvirkes fond mot husleietap.
- Godtgjørelse til styret i borettslaget.
- Kommunale avgifter.
- Utvendig drift og vedlikehold.
- Signal - Altibox, grunnavgift
- Strøm til fellesanlegg (utvendige gatelys, varmekabler på felles vannledninger, motorvarmekontakter)
- Snøbrøyting og sandstrøing.
- Forretningsførerhonorar til Polarlys BBL

### Felleskostnader etter avdragsfri periode

Borettslaget betaler avdrag på sin fellesgjeld.

### Andel fellesgjeld

kr. 651 647,-

### Avdrag fellesgjeld

kr. 2.232,- pr. mnd.

### Andel formue

kr. 15 430,- pr. 31.12.2023.

### Borettslag

Borettslag: Skytterhusfjellet borettslag, Orgnr: 912081788

### Hva skjer i gården / vedlikehold etc.

- Vedlikehold 2021: Fått utført planering og tilsåing. Ifølge årsberetning for 2021, datert 15.02.2022.

### Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Borettslaget er sikret i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, som ble opprettet av NBBL i 1994. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 01. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

### Fellesgjeld / lånevilkår

Borettslaget har ett lån:  
1. Husbanken - Annuitetslån: 2 terminer per år.  
Rentesats per 29.08.2023: 1.88% pa. Saldo per 29.08.2023: kr. 27 224 121,- (andel av saldo: kr. 665 084,-). Siste termin 01.12.2043. Flytende rente. Betaler avdrag.

### Rentekostnader fellesgjeld

kr. 1.020,- pr mnd.

### Forsikring

If Skadeforsikring  
Polisenummer: SP696388.5.1

### Regnskap

Borettslagets regnskap for 2021 viser et overskudd på kr. 1.183.573,- som overføres annen egenkapital. Disponible midler pr. 31.12.2021 var kr. 714.578,-. For 2022 er det budsjettert med et overskudd på kr. 1 037 397,-.

### Vedtekter / husordensregler

I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning av ny eier. Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg i salgsoppgaven.

### Husdyrhold

Ifølge ordensreglene for borettslaget så er det lov til å holde dyr som er lovlig i henhold til norsk lov. Se forøvrig pkt. 6 i borettslagets ordensregler for nærmere vilkår. Ordensreglene er vedlagt salgsoppgaven

### Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:  
Tilstandsgrad 3 (TG 3):  
Ingen anmerkninger fra takstmann.

Tilstandsgrad 2 (TG 2 ): Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Overflater vegger og himling: Våtromstapet på vegg og malte flater i tak. Vurdering av avvik: Det er avvik: Basert på alder, over halvparten av forventet levetid på våtromstapet i dusjsone vurderes å være oppbrukt. Tiltak: Det er ikke behov for tiltak, men overvåk tilstand.

Ifølge tilstandsrapport fra Øst-Finnmark takst og eiendom den 19.12.22.

### Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:  
27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Svar: Ja. Kommentar: Styret i borettslaget har hatt budsjettmøte 09.11.2022 for 2023 og har kommet frem til at felleskostnadene økes med 3%. Gjelder fra 01.01.2023. Bakgrunnen for økte kostnader er i forbindelser med forsikringer, lånerenter, kommunale avgifter og fremtidige vedlikehold  
Tilleggs kommentar:  
- Veranda/uteområde: skrape/gnagemerke mellom to planker på veranda.  
- Stue: sprekk i tapet i hjørne mot leilighet 44.  
- Kjøkken: Liten forhøyelse i benkeplaten, der hvor skjøten er.  
- Soverom: Sprekk i tapet i hjørne mot 36.

### Boligens areal

Primærrom: 47 kvm, Bruksareal: 50 kvm

2. etasje:

Bruksareal: 50 m<sup>2</sup>.  
Primærrom: 47 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, bad, stue/kjøkken og soverom.

Carport med utebod:

Bruksareal: Boden er 7m2 og carport er 13m2.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene.

I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

### Arealbekreftelse

Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

### Adkomst

Adkomst fra offentlig vei. Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningskilt i forbindelse med fellesvisninger.

### Tomt

Areal: 12 543 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Festeavgift: 22576,86, Festeavgift for hele borettslaget. Betales via månedlig felleskostnad. Neste regulering av festeavgiften er 30.05.2032.

Ideell andel av borettslagets felles, festet, tomt. Borettslaget har både pene og funksjonelle utearealer. Tomten er opparbeidet med plener, samt asfalterte og grusede trafikk- og gangarealer. Det er gapauk og bål plass like ved, samt en fin lekeplass med sittebenker. Borettslaget fester tomten fra Sør-Varanger Kommune. Festeavgiften er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

### Garasje / parkering

Parkering for en bil i egen carport med tilknyttet sportsbod. En umerket, utvendig P-plass pr. leilighet i borettslaget.

### Byggemåte

UTVENDIG: Takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Tilgang til kaldloft via loftstrapp på soverom. Undergurt er isolert. Lufting. Yttertaket er tekket med papp. Yttertaket er snødekt. Takfotbeslag, ttakrenner og nedløp i stål eller tilsvarende. Yttervegger av isolert bindingsverk, vindtetting, lufterlekter og utvendig panel som sist ble malt i 2013. Fabrikkmalte vinduer av type 3 lags glass. Fabrikkmalt verandadør og Ytterdør er av type fullisolert. Utvendig balkong av trekonstruksjoner som sist ble malt i 2013. Utvendig felles trapp av trekonstruksjoner til 2.etg.

INNSENDIG:

Innvendige overflater er generelt fra 2013 som generelt er godt vedlikehold. Overflater består generelt av:  
- Gulv: Belegg.



- Vegg: Malte flater.  
- Tak: Malte flater.

Etasjeskiller består av et tradisjonelt trebjelkelag som er isolert, plattformgulv og belegg. Stål pipe med ildsted fra 2013. Innvendige dører av pappdører.

#### VÅTROM:

Badet er fra 2013. Vinylbelegg på gulv med oppbrett (varme i gulv), våtromstapet på vegg, hjørnedusj med glassdører, baderomsinnredning med servant, sideskap og speil, gulvstående wc og opplegg til vaskemaskin. Avtrekk på bad. Til luft under dørbled. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### KJØKKEN:

Kjøkken fra 2013: Frontene på overskap og underskap er i hvit utførelse med metall håndtak. Laminert benkeplate av spon eller tilsvarende med kjøkkenvask (enkel kum). Malte vegger mellom overskap og underskap. Opplegg til komfyr m/ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det må generelt forventes normale bruksmerker. Kjøkkenventilator over komfyr.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør består av "rør i rør system" med vannfordelingsskap montert inne på teknisk rom. Dokumentasjon foreligger. Avløpsrør av palst. Balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsaggregat montert på teknisk rom. Eier informerer om at det er byttet filter i år. Varmtvannsbereider fra 2013 montert på teknisk rom. Elektrisk anlegg av type 3 x 230V/400V. Systemspenning 400V. Sikringsskap med automatsikringer montert på teknisk rom. Elektrisk anlegg er primært montert skjult. Det foreligger dokumentasjon. Røykvarsler og brannslukker.

#### TOMTEFORHOLD:

Byggegrunnen vurderes å bestå av fyllmasse på fjell. Fundamentering er ikke visuelt synlig, men vurderes å bestå av betong. Isolert støpt plate på mark. Utvendige vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett fra 2013.

Ifølge tilstandsrapport foretatt av Øst-Finnmark takst og eiendom den 19.12.2022. Denne beskrivelsen er ikke utfyllende. Se tilstandsrapporten for nærmere vurdering av byggemåte og tilstand. Tilstandsrapporten er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest fra Sør-Varanger kommune er gitt den 30.10.2013.

#### Barnehage / skole i området

Skytterhusfjellet barnehage ligger like bort i veien for borettslaget. Kontakt Sør-Varanger Kommune på tlf. 78977400/e-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no for spørsmål om skole, SFO og barnehage.

#### Adgang til utleie

Reglene om utleie i borettslag følger av borettslagsloven. Ev. utleie må søkes styret i borettslaget. Kontakt megler for spørsmål om dette.

#### Oppvarming

Dovre vedovn i stue. Gulvvarme i vindfang og på badet. Panelovner slik det fremkommer på visning. Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i leiligheten. Ventilasjonsanlegget har 3 instillinger og gir god inneluft, samtidig som varmen gjenvinnes. Leiligheten er bygget som en lavenergi klasse 1 bolig. Den er derfor ekstra godt isolert. Boligen har varmekilder slik det fremkommer på visning. Dersom det er rom i boligen som ikke har varmekilder, så følger det heller ikke med i disse rommene. Dersom det er rom i boligen som ikke har varmekilder ved kjøpers besiktigelse, så følger det heller ikke med varmekilder i disse rommene.

#### Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

#### Energiforbruk

Energiforbruk siste 12 måneder (desember 2021 til og med november 2022) er 10.236 KwH med 2 voksne i husstanden. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

#### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

#### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 462 356 pr. 31.12.20

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 664 483 pr. 31.12.20

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeteratsatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

#### Regulering

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

#### Offentlige planer

Reguleringsplan for Skytterhusfjellet, B2D gjelder.

#### Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

#### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

På borettslagets eiendom kan det være tinglyst erklæringer/avtaler til fordel for kommunen. Disse erklæringene/avtalene kan ikke slettes og vil følge borettslagets eiendom.

#### Vei/vann/avløp

Adkomst fra offentlig vei. Private vann og avløpsrør til offentlig nett.

#### Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Ingenting anmerket.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers

egenerklærings skjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

#### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 91 59 82 89 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem



som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### Overtagelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Det oppfordres til å nevne ønsket overtagelse i evt. bud.

### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshavers mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

### Forkjøpsrett

Polarlys Boligbyggelags medlemmer har forkjøpsrett ved salg. Denne må meldes til Boligbyggelaget på mail:forkjopsrett@polarlys.no innen annonsert frist. Boligen er utlyst med forhåndsvarsel, og meldefrist er satt til XXXXXXX, kl 13.00. Dersom leiligheten ligger for salg i mer enn 3 måneder etter den dato, skal forkjøpsretten avklares nytt.

### Adresse og matrikkel

Lykketreffet 40, 9901, Kirkenes, Gnr. 26 bnr. 156, andelsnr. 20 i Skytterhusfjellet borettslag med orgnr. 912081788 i Sør-Varanger kommune

### Eier

Rainer Ottemo  
Maren Øverby Larsen

### Oppdragsnummer

89-22-0225

### Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt provisjon 1,76% beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for tilrettelegging. kr. 7.250,-, fotopakke kr. 6.000,-, markedspakke kr. 9.700,- og grunnpakke kr. 1.250,-. I tillegg utlegg totalt kr. 16.358,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Alta AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).



## TEKNISKE DOKUMENTER



## Tilstandsrapport

📍 Lykketrefet 40, 9901 KIRKENES

🏠 SØR-VARANGER kommune

# gnr. 26, bnr. 156

# Andelsnummer 20

**Markedsverdi**

**2 050 000**

Areal (BRA): Andelsleilighet 50 m<sup>2</sup>, Carport m/bod 20 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.12.2022

Rapportdato: 19.12.2022

Oppdragsnr.: 19984-1275

Referansenummer: VA1715

Autorisert foretak: Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS



Gyldig rapport  
19.12.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

## Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS utfører takseringstjenester i hele Øst-Finnmark og er sertifisert via Norsk Takst. Bedriften er en aktør i takseringsmarkedet og har spesialisert seg på utførelse av verditakster, boligsalgsrapporter og tilstandsrapporter for boliger.

Kontorstedet er på Hesseng i Sør-Varanger kommune. Vi utfører også reklamasjonstakster etter overtakelse av nye boliger, samt er ofte engasjert på overtakelsesforretninger av nye boliger. Videre er bedriften delaktig i diverse annen næringsvirksomhet innen utvikling av eiendom, samt investeringsvirksomhet.

Glenn Arne Johansen Grahn

19.12.2022 | HESSENG

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

Postboks 57  
936 30 582

Rapportansvarlig

Glenn Arne Johansen Grahn

glennarnegrahn@hotmail.no  
936 30 582



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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).



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak



I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



## Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet oppført i trekonstruksjoner en flermannsbolig fra 2013. Det foreligger tegninger og ferdigattest.

Det er ikke foretatt oppgraderinger innvendig eller utvendig etter byggeår og det må generelt forventes normale bruksmerker.

Som det fremgår av rapporten for øvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen antas å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeperioden. Dagens forskriftskrav til isolasjon, brann og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor forventes et avvik i forhold til dagens standard. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering.

Tilstandsgradering kan også gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler/komponenter og gjenspeiler at deler av denne er oppbrukt.

Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmann eller opplysninger fra eier.

### Andelsleilighet - Byggeår: 2013

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Tilgang til kaldloft via loftstrapp på soverom. Undergurt er isolert. Lufting. Yttertaket er tekket med papp. Yttertaket er snødekt. Takfotbeslag, takrenner og nedløp i stål eller tilsvarende.

Yttervegger av isolert bindingsverk, vindtetting, lufterlekter og utvendig panel som sist ble malt i 2013.

Fabrikkmalte vinduer av type 3 lags glass.

Fabrikkmalt verandadør og Ytterdør er av type fullisolert.

Utvendig balkong av trekonstruksjoner som sist ble malt i 2013.

Utvendig felles trapp av trekonstruksjoner til 2.etg.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er generelt fra 2013 som generelt er godt vedlikehold. Overflater består generelt av:

- Gulv: Belegg.
- Vegg: Malte flater.
- Tak: Malte flater.

Etasjeskiller består av et tradisjonelt trebjelkelag som er isolert, plattformgulv og belegg.

Stål pipe med ildsted fra 2013.

Innvendige dører av pappdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra 2013. Vinylbelegg på gulv med oppbrett (varme i gulv), våtromstapet på vegg, hjørnedusj med glassdører, baderomsinnredning med servant, sideskap og speil, gulvstående wc og opplegg til vaskemaskin. Avtrekk på bad. Til luft under dørbled. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2013: Frontene på overskap og underskap er i hvit utførelse med metall håndtak. Laminert benkeplate av spon eller tilsvarende med kjøkkenvask (enkel kum). Malte vegger mellom overskap og underskap. Opplegg til komfyr m/ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det må generelt forventes normale bruksmerker. Kjøkkenventilator over komfyr.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør består av "rør i rør system" med vannfordelingsskap montert inne på teknisk rom. Dokumentasjon foreligger. Avløpsrør av palst. Balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsaggregat montert på teknisk rom. Eier informerer om at det er byttet filter i år. Varmtvannsbereder fra 2013 montert på teknisk rom. Elektrisk anlegg av type 3 x 230V/400V. Systemspenning 400V. Sikringsskap med automatsikringer montert på teknisk rom. Elektrisk anlegg er primært montert skjult. Det foreligger dokumentasjon. Røykvarsler og brannslukker.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunnen vurderes å bestå av fyllmasse på fjell.  
Fundamentering er ikke visuelt synlig, men vurderes å bestå av betong. Isolert støpt plate på mark.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett fra 2013.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 70 m<sup>2</sup>  
Totalt Bruksareal for hoveddel 50 m<sup>2</sup>  
Totalpris 2 700 000

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Andelsleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	50	47	3
<b>Sum</b>	<b>50</b>	<b>47</b>	<b>3</b>

Carport m/bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	20	0	20
<b>Sum</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

#### Andelsleilighet

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

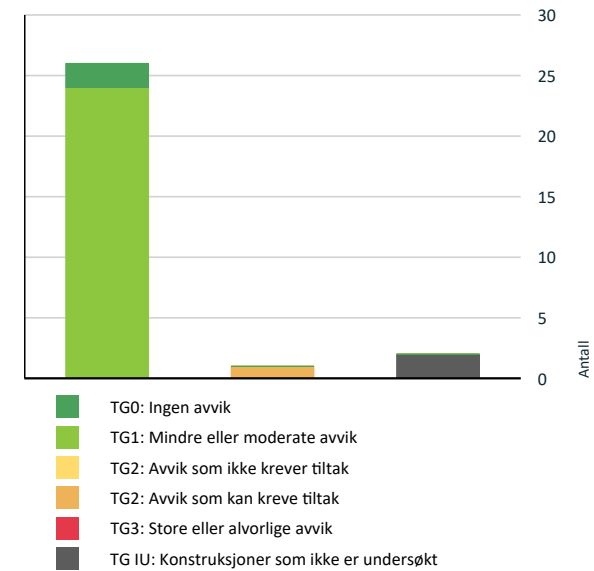
#### Carport m/bod

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

## Sammendrag av boligens tilstand

Basert på alder, over halvparten av forventet levetid på våtromstapet i dusjsone vurderes å være oppbrukt.

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført fra bakkenivå.

### Oppsummering av avvik

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

#### Andelsleilighet

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utendig > Taktekking [Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)  
Det er avvik:



## Tilstandsrapport

### ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**  
2013

**Standard**  
Andelsleilighet oppført i trekonstruksjoner fra 2013, der det generelt må forventes denne standarden.

**Vedlikehold**  
Andelsleiligheten er generelt godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

TG IU

Yttertaket er tekket med papp. Yttertaket er snødekt.

#### Nedløp og beslag

TG 1

Takfotbeslag, takrenner og nedløp i stål eller tilsvarende.

#### Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger av isolert bindingsverk, vindtetting, lufterlekter og utvendig panel som sist ble malt i 2013.

#### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Tilgang til kaldloft via loftstrapp på soverom. Undergurt er isolert. Lufting

#### Vinduer

TG 1

Fabrikkmalte vinduer av type 3 lags glass.

#### Dører

TG 1

Ytterdør er av type fullisolert.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Utvendig balkong av trekonstruksjoner som sist ble malt i 2013.

#### Utvendige trapper

TG 1

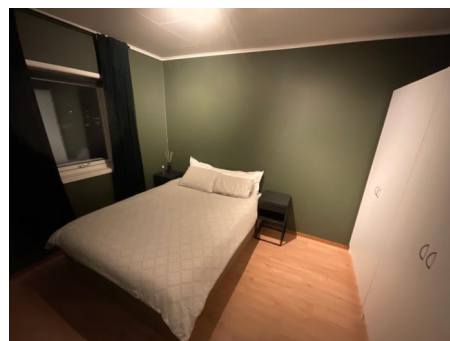
Utvendig felles trapp av trekonstruksjoner til 2.etg.

### INNVENDIG

#### Overflater

TG 1

Innvendige overflater er generelt fra 2013 som generelt er godt vedlikeholdt. Overflater består generelt av:  
- Gulv: Belegg.  
- Vegg: Malte flater.  
- Tak: Malte flater.



#### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller består av et tradisjonelt trebjelkelag som er isolert, plattformgulv og belegg.

#### Radon

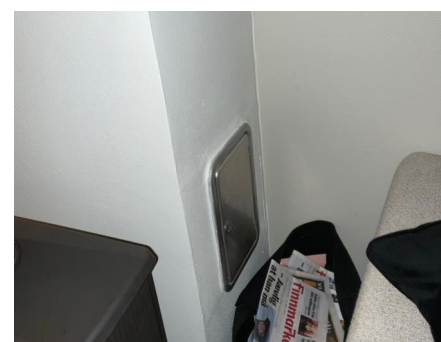
TG 0

## Tilstandsrapport

#### Pipe og ildsted

TG 1

Stål pipe med ildsted fra 2013.



#### Innvendige dører

TG 1

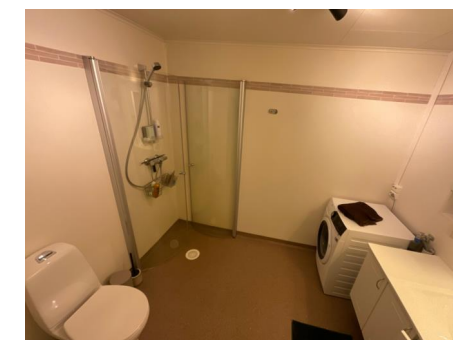
Innvendige dører av pappdører.

### VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er fra 2013. Vinylbelegg på gulv med oppbrett (varme i gulv), våtromstapet på vegg, hjørnedusj med glassdører, baderomsinnredning med servant, sideskap og speil, gulvstående wc og opplegg til vaskemaskin.



#### Overflater vegger og himling

TG 2

Våtromstapet på vegg og malte flater i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basert på alder, over halvparten av forventet levetid på våtromstapet i dusjsone vurderes å være oppbrukt.

#### Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men overvåk tilstand.

#### Overflater Gulv

TG 1

Belegg på gulv. Det er tilstrekkelig fall på gulv.

## Tilstandsrapport

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk og belegg.

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Hjørnedusj med glassdører, badersinnredning med servant, sideskap og speil og gulvstående wc.

### Ventilasjon

TG 1

Avtrekk på bad. Til luft under dørbled.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken fra 2013: Frontene på overskap og underskap er i hvit utførelse med metall håndtak. Laminert benkeplate av spon eller tilsvarende med kjøkkenskiv (enkel kum). Malte vegger mellom overskap og underskap. Opplegg til komfyr m/ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det må generelt forventes normale bruksmerker.



### Avtrekk

TG 1

Kjøkken ventilator over komfyr.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Vannrør består av "rør i rør system" med vannfordelingskap montert inne på teknisk rom. Dokumentasjon foreligger.

### Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av palst.

### Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsaggregat montert på teknisk rom. Eier informerer om at det er byttet filter i år.

### Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereider fra 2013 montert på teknisk rom.

## Tilstandsrapport

### Elektrisk anlegg

TG 1

Elektrisk anlegg av type 3 x 230V/400V. Systemspenning 400V. Sikringskap med automatsikringer montert på teknisk rom. Elektrisk anlegg er primært montert skjult. Det foreligger dokumentasjon.

- 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**
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**20**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Nei**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**

### Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler og brannslukker.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarsler?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen vurderes å bestå av fyllmasse på fjell.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundamentering er ikke visuelt synlig, men vurderes å bestå av betong. Isolert støpt plate på mark.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett fra 2013.



## Bygninger på eiendommen

### Carport m/bod



Byggeår	Kommentar
2013	
<b>Standard</b>	Carport m/bod er oppført i 2013.
<b>Vedlikehold</b>	Carport m/bod er generelt vedlikeholdt.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

50 m<sup>2</sup>/47 m<sup>2</sup>

Andelsleilighet: Gang, Bad, Soverom, Stue/kjøkken,  
Teknisk rom

Andre bygg: Carport m/bod  
Bruksareal andre bygg: 20 m<sup>2</sup>

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

### Markedsverdi

Kr 2 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

### Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		2 700 000
Tillegg for andel fellesformue	+	16 954
Frdrag for andel felles gjeld	-	678 433
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 050 000</b>

### Markedsvurdering

Eiendomsmarkedet på Skytterhusfjellet har vist seg å være velfungerende de siste år, der det antas at markedet stabiliserer seg på sikt. Denne boligen ble sist omsatt for kr 2 050 000 (2 767 602) i Oktober 2021 med en omsetningshastighet på 8 dager.

Pr. dags dato er det over 80 boliger til salgs i hele Sør-Varanger kommune, der det enkelte leiligheter som er tilsalg i nærområdet. Gjennomsnittlig omsetningshastighet for leiligheter i området de siste 6. mnd er på 60 dager, noe som gjenspeiler et noe tregt, men velfungerende boligmarked.

Boligen anses å være kurant og omsettelig.

Ut fra eiendomsregister, markedsinteresse, prisnivå og egen vurdering, settes eiendommens verdi til kr 2 050 000 (2 700 000 uten fradrag).

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Monumentveien 51 ,9901 KIRKENES 47 m <sup>2</sup> 2018 1 sov	01-09-2021	1 600 000	<b>1 880 000</b>	996 528	2 876 528	<b>61 203</b>
2 Monumentveien 63 ,9901 KIRKENES 47 m <sup>2</sup> 2017 1 sov	09-03-2020	1 600 000	<b>1 680 000</b>	937 717	2 617 717	<b>55 696</b>
3 Monumentveien 51 ,9901 KIRKENES 47 m <sup>2</sup> 2018 1 sov	16-10-2019	1 450 000	<b>1 475 000</b>	1 033 559	2 508 559	<b>53 374</b>
4 Monumentveien 73 ,9901 KIRKENES 47 m <sup>2</sup> 2017 1 sov	24-07-2022	1 690 000	<b>1 650 000</b>	846 263	2 496 263	<b>53 112</b>
5 Lykketreffet 6 ,9901 KIRKENES 47 m <sup>2</sup> 2013 1 sov	16-08-2021	1 650 000	<b>1 800 000</b>	637 869	2 437 869	<b>51 870</b>
6 Monumentveien 37 ,9901 KIRKENES 47 m <sup>2</sup> 2017 1 sov	18-08-2020	1 600 000	<b>1 425 000</b>	884 872	2 309 872	<b>49 146</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader til borettslaget	Kr.	67 932
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>68 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Andelsleilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 700 000</b>

#### Carport m/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport m/bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>120 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 820 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 150 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### 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.

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

### Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	50	47	3	Gang , Bad , Soverom , Stue/kjøkken	Teknisk rom
<b>Sum</b>	<b>50</b>	<b>47</b>	<b>3</b>		

#### Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser på befaringstidspunktet.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverksjenester

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:*

### Carport m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	20	0	20		Carport, Bod
<b>Sum</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>		

#### Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser på befaringstidspunktet.  
Det er oppført en carport m/bod. Carporten medtas i bruksarealet.  
Bod 7m2 og carport 13m2.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverksjenester

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:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2022	Glenn Arne Johansen Grahn	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5444 SØR-VARANGER	26	156		0	12542.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Lykketreffet 40

#### Hjemmelshaver

Sør-Varanger Kommune, Skytterhusfjellet  
Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKYTTERHUSFJELLET BORETTSLAG	912081788		Polarlys boligbyggelag	Larsen Maren Øverby, Ottemo Rainer

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
20	16 954	678 433

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er lokalisert i et relativt nytt boligfelt på Skytterhusfjellet i Kirkenes. Skytterhusfjellet er området der Sør-Varanger kommune tilrettelegger for boligtomter (Byggetrinn 2 skal snart igangsettes innen rimelig tid). Omkringliggende bebyggelse består primært av tilsvarende flermannsboliger inneholdende andelsleiligheter langs Lykketreffet og Monumentveien. Boligområdet anses å være ferdigstilt på i 2013 - 2019. Det er kort avstand til Skytterhusfjellet barnehage (230m) , omsorgscenter (250m), Kirkenes sykehus (ca. 730 m) og kollektivtransport (buss). Nærmeste grunnskole (Kirkenes barneskole og Kirkenes ungdomsskole) er ca. 3km. Avstand til Kirkenes sentrum er ca. 3,3km med diverse sentrumsbutikker, cafe, restaurant, dagligvarehandel, kino, barentsbadet, Kirkenes stadion. Det vurderes å være gode lys- og solforhold.

### Adkomstvei

Adkomst fra Lykketreffet (kommunal vei) inn på felles parkeringsområdet med tilrettelagte parkeringsplasser.

### Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger som forvaltes av borettslaget.

### Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger som forvaltes av borettslaget.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i egen reguleringsplan for området (PlanID: 2011004).

### Om tomten

Eiendommen er på 12,542 m<sup>2</sup> og er eid av borettslaget. Tomten er opparbeidet med parkeringsarealer og interne gangveier.

### Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt grunnboksdokument.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
73 680 000	2013

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Grunnbokutskrift			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Innhentet	0	Nei
Reguleringsplaner			Innhentet	0	Nei
Situasjonskart			Innhentet	0	Nei
Årsregnskap			Ikke vist	0	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 tjenestetyper.

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 tilstandsrapport 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

- Fuksøk: 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 fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbar, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbar areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

- 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.

### PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

### 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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VA1715>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Alta AS	Oppdragsnr.	89220225
Adresse	Lykketrefet 40		
Postnr.	9901	Sted	Kirkenes
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 2 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Polarys boligbyggelag	Polise/avtalenr	SP696388.5.1
Selger 1 Fornavn	Rainer	Ettemavn	Ottemo
Selger 2 Fornavn	Maren Øverby	Ettemavn	Larsen

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**  
 Nei  Ja  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
 Nei  Ja Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar

- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**  
 Nei  Ja Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**



Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Styret i borettslaget har hatt budsjettmøte 09.11.2022 for 2023 og har kommet frem til at felleskostnadene økes med 3%. Gjelder fra 01.01.2023.

Bakgrunnen for økte kostnader er i forbindelser med forsikringer, lånerenter, kommunale avgifter og fremtidige vedlikehold

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Veranda/uteområde:  
- skrape/gnagemerke mellom to planker på veranda.

Stue:  
- sprekk i tapet i hjørne mot leilighet 44

Kjøkken:  
- Liten forhøyelse i benkeplaten, der hvor skjøten er

Soverom:  
- Sprekk i tapet i hjørne mot 36

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

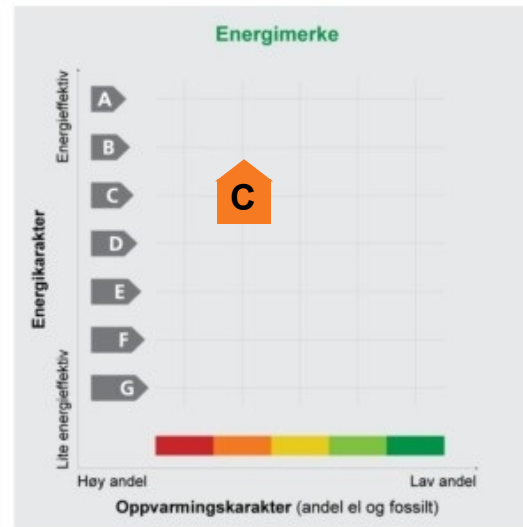
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 05/12/2022 16:22:44 (EES-versjon: 2)

Adresse	Lykketrefet 40
Postnr	9901
Sted	KIRKENES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	26
Bnr.	156
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300258152
Bolignr.	H0201
Merkenr.	4b740643-e63e-40b8-b3f5-4d1c601e4100
Dato.	15.12.2022



**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](http://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 innnetemperaturen**

**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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer

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 innneklima 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.

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 2013  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** Tre  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 50  
**Detaljert vegger:** 1  
**Detaljert vindu:** Nei  
Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved  
**Ventilasjon:** Balansert ventilasjon

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. 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](http://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](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## ORDENSREGLER FOR SKYTTERHUSFJELLET BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte den 17.04.2018

Styret har ihht. Borettslagslovens § 5-11, 4. ledd. vedtatt følgende ordensregler i Skytterhusfjellet brl.

### 1. Innledning

Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i Skytterhusfjellet borettslag.

Ordensreglene gjelder for alle beboere i borettslaget, herunder alle andelseiere og andre som benytter borettslaget leiligheter.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser.

### 2. Ro og orden

- 2.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.
- 2.2. Skal man ha selskap må det varsles i god tid. Punktet 2.1 er like fullt gjeldene angående tidspunkt for ro.
- 2.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 til 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00-18.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om det i god tid.

### 3. Balkonger og terrasser

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboen. Andelseier har ansvaret for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke fører til skade på borettslaget eiendom og personer.

- 3.2 Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp faste legger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning av styret
- 3.3 Teppebanking /risting av tepper er forbudt på balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboen.
- 3.4 Det er tillatt å grille på balkonger/terrasser med gassgrill og elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren og sørge for at naboer ikke sjeneres. Kulegriller og engangsgriller er ikke tillatt.
- 3.5 Maling av vegger og tak innenfor borettslagets balkonger er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.
- 3.6 Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra balkonger slik at det forsøpler eller er til sjenanse.

### 4. LEK – OPPHOLD - OPPBEVARING

- 4.1 Ballspill skal foregå utendørs.
- 4.2 Det skal alltid være fri passasje og god fremkommelighet i trappeoppganger – dette er også rømningsveier!
- 4.3 Vogner, sykler, ski/staver og lignende skal ikke plasseres i trappeoppganger.

### 5. RYDDIGHET I GANGER OG FELLESOMRÅDET

Alle beboere har ansvar for at det er ryddig.

### 6. HUNDEHOLD/DYREHOLD

Det er lov å holde dyr som er lovlig i hht norsk lov.

- 6.1. Eier plikter å påse at husdyret ikke sjenerer andre beboere med støy.
- 6.2. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.
- 6.3. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser og balkonger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.



## 7. BILBRUK PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

- 7.1 Biler, tilhengere og andre motordrevne kjøretøy skal plasseres på tilviste plasser.
- 7.2 Uregistrerte kjøretøyer og feilparkerte kjøretøyer vil bli fjernet på eierens regning etter at skriftlig advarsel er blitt gitt av styret.
- 7.3 Bilkjøring/parkering i oppkjøringene til inngangen er IKKE tillatt. Unntak er utrykningskjøretøyer, flyttebiler og transport av eldre og syke samt varetransport.

## 8. OPPUSSING/OPPGRADERING AV LEILIGHETER

- 8.1 Ved oppgradering og større oppussingsprosjekter av enkeltleiligheter, skal det sendes skriftlig søknad til styret før arbeidene iverksettes. Styret plikter å gi tilbakemelding i løpet av en uke.
- 8.2 Viktig at boring i tak og vegger først kan skje etter at elektriske ledninger er lokalisert.
- 8.3 Det er **påbudt å bruke autoriserte elektrikere og rørleggere.** Begrunnelsen er at borettslaget ønsker å redusere risikoen for vannlekkasjer og brann i det elektriske anlegget. Dokumentasjon fra utførende håndverker sendes styret omgående når arbeidet er utført.

## 9. MELDEPLIKT

- 9.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer fortas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasader utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styre kontaktes omgående.
- 9.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder fra til styret og politiet.

## 10. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

- 10.1. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## 11. ENDERINGER

- 11.1 Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboerens trivsel.

Forøvrig viser styre til vedtektene i Skytterhusfjellet borettslag.

Styreleder

Skytterhusfjellet borettslag

# Vedtekter

for

**Skytterhusfjellet borettslag org nr. 912 081 788**

tilknyttet

**Polarlys boligbyggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling 7. juni 2013

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Skytterhusfjellet borettslag 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 Sør-Varanger kommune og har forretningskontor i Alta kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Polarlys boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(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 virksomheter som skal skaffe bolig til sine ansatte rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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



**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

**4. 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 brukeren 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, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 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 pantessikkerhet

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 2 andre medlemmer med 1 varamedlemmer.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fram møtte 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 framtrede 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

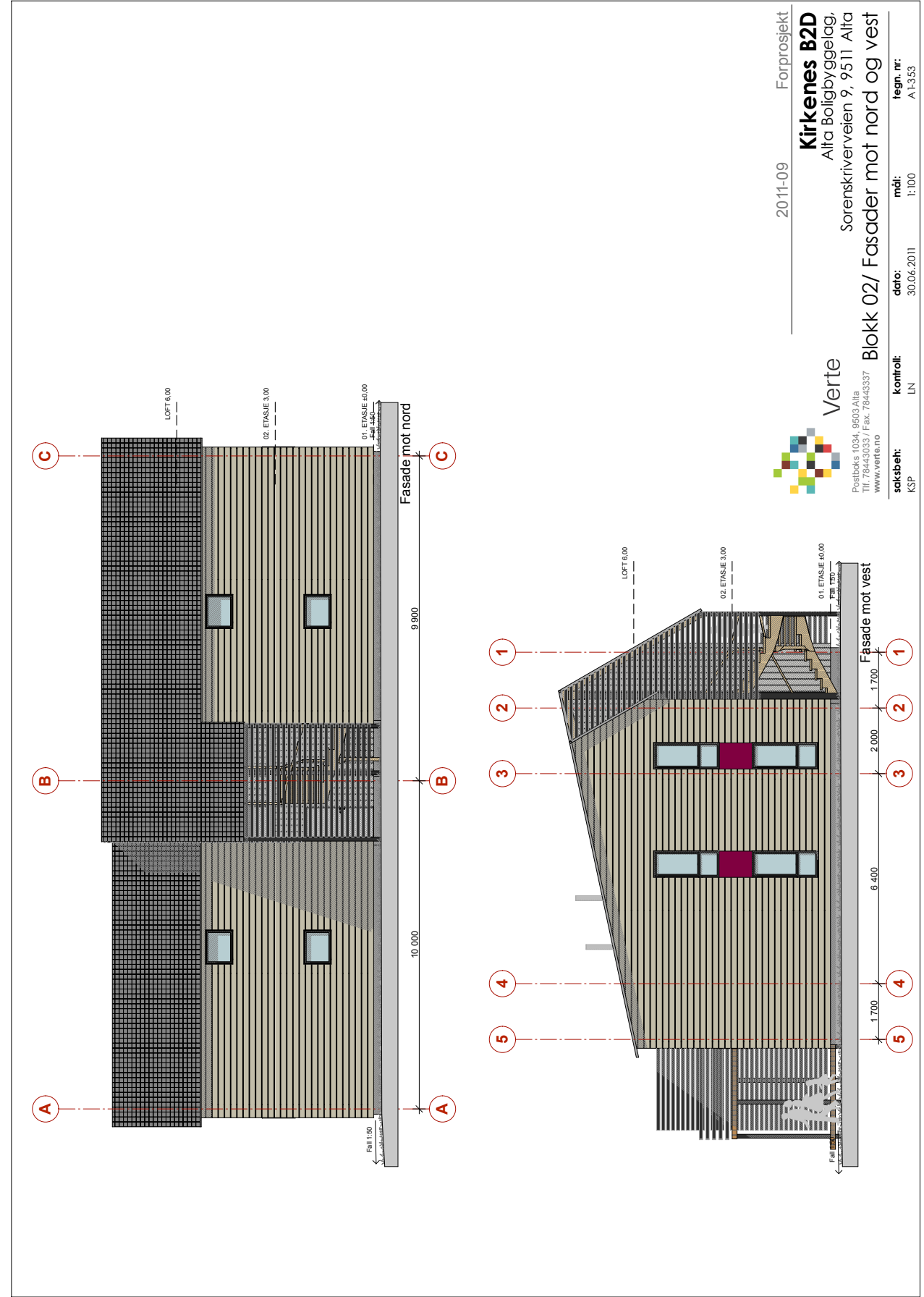
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

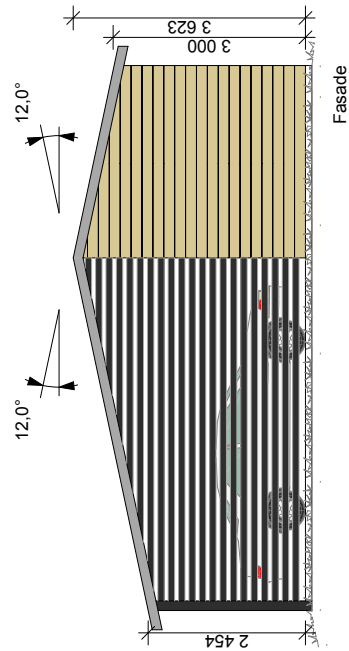
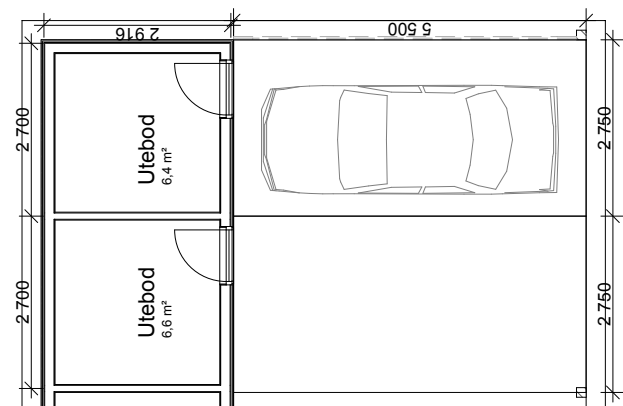
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 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.







Verte  
Postboks 1034, 9503 Alta  
Tlf: 78443033 / Faks: 78443337  
www.kirkenes-ark.no

2011-09 Forprosjekt

**Kirkenes B2D**  
Alta Boligbyggelag, Sørenskriverveien 9,  
9511 Alta

Carport/Utebod

saksbeh: KSP  
kontroll: UN  
dato: 30.06.2011  
mål: 1:100  
tegn. nr.: A1-215



**SØR-VARANGER KOMMUNE**  
PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN

Verte landskap og arkitektur AS  
Løkkeveien 53

9510 ALTA

Vår ref.: Saksnr.: 11/1591/32	Deres ref.: SØK	Dato: 30.10.2013
Saksbehandler: Trond Marthinussen	Telefonnr.: 78 97 74 89	Epostadresse: <a href="mailto:postmottak@svk.no">postmottak@svk.no</a>

**FERDIGATTEST FOR POLARLYS BBL - BYGGETRINN 1 SKYTTERHUSFJELLET  
26/156.**

Vi viser til deres søknad om ferdigattest for byggetrinn 1 – Polarlys BBL og innvilger tillatelse slik omsøkt.

Tiltakshaver: ALTA BOLIGBYGGELAG AL

Med vennlig hilsen

Trond Marthinussen  
byggesaksbehandler

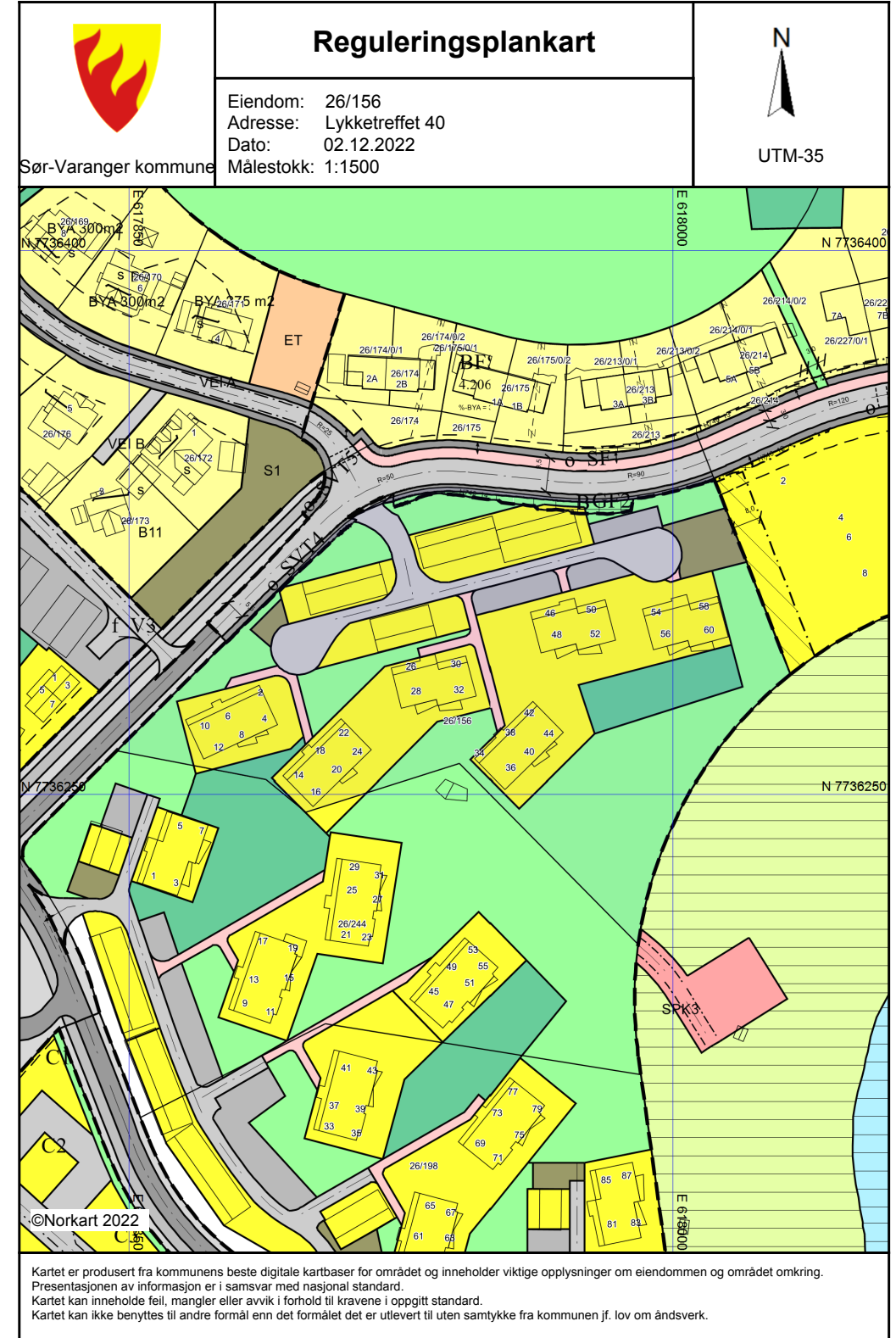
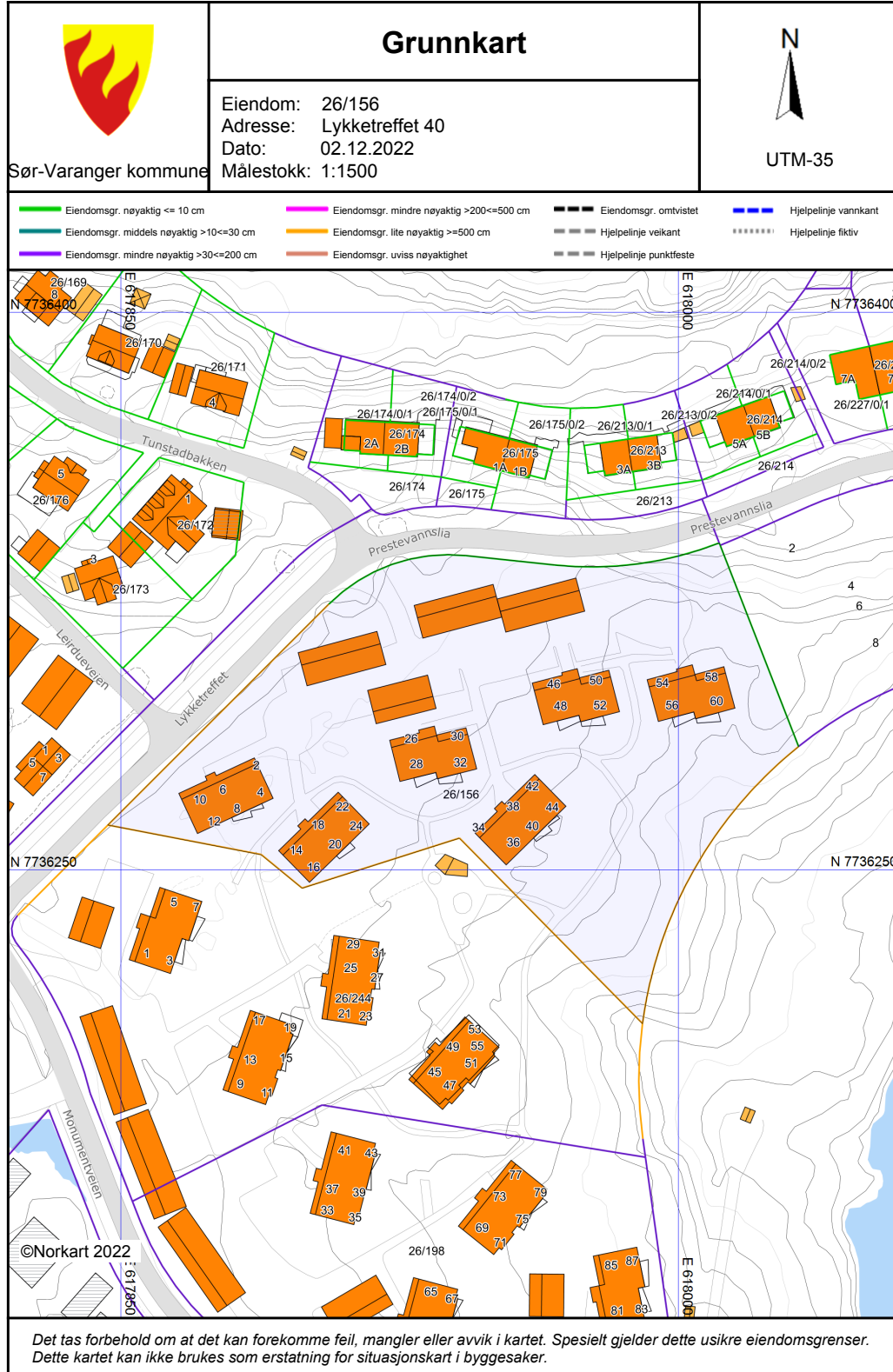
Postadresse:  
Boks 406  
9915 KIRKENES

Telefonnr.:  
Sentralbord  
78 97 74 00

Telefaksnr.:  
78 97 76 83

Bankgiro:  
4930.13.83281

[www.svk.no](http://www.svk.no)  
[postmottak@svk.no](mailto:postmottak@svk.no)



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Garstjer i boligområder
	Område for forretning
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Annet byggeområde
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Gatetun
	Parkeringsplass
	Bussholdeplass
	Friområder
	Park
	Anlegg for lek
	Leirplass
	Annet friområde
	Parkbelte i industristrøk
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Vann- og avløpsanlegg
	Felles avkjørsel
	Fellesareal for garasjer
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Område med flomfare
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av anlegg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbygg
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Institusjon
	Energianlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Bolig/forretning/kontor
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Landingsplass helikopter
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Kombinerte tekniske infrastrukturbaseer
	Grønnstruktur
	Turveg
	Friområde
	Friluftsformål
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Båndlegging etter andre lover
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Bru
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Brukar
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





## Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008	
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Støysone - Andre støysoner
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Detaljeringgrense
	Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Frrområde - nåværende
	Kombinerte grønstrukturformål - nåværende
	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reir
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Småbåthavn - nåværende
	Vann
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Påskrift områdenavn
	Kommune(del)plan - påskrift

## Innkalling til generalforsamling i Skytterhusfjellet borettslag


Det innkalles med dette til generalforsamling i Skytterhusfjellet borettslag på **Scandic Hotell, Kirkenes**

**Mandag, 21. mars 2022, kl 19.00**

Saksliste:

1. Konstituering
2. Årsmelding for 2021
3. Årsregnskap for 2021
4. Valg av ett styremedlem og ett varamedlem
5. Valg av delegat med vara, til Polarlys Boligbyggelags generalforsamling
6. Godtgjørelse til styret og revisor

Kirkenes, 15.februar 2022  
for Skytterhusfjellet borettslag

  
Nils Edvard Olsen  
Styreleder

Vedlegg: Årsmelding for 2021  
Årsregnskap for 2021  
Revisjonsberetning for 2021

## GENERALFORSAMLING I SKYTTERHUSFJELLET BORETTSLAG 21.03.2022 KL 19.00

Sted: Scandic Hotel Kirkenes i Sør-Varanger Kommune

For forretningsfører Polarlys Boligbyggelag møte Knut Uglebakken

### Sak 1. Konstituering

Møteleder: Som møteleder ble Nils Edvard Olsen foreslått og enstemmig valgt.  
Referent: Som referent ble Knut Uglebakken foreslått og enstemmig valgt.  
Innkalling: Innkallingen ble enstemmig godkjent.  
Saksliste: Sakslisten ble enstemmig godkjent.  
Underskrifter: Hege Iversen og Andreas Jomisko ble foreslått og enstemmig valgt.  
Stemmeberettigede: Det møtte 12 andelseiere og 0 fullmakt.

### Sak 2. Årsmelding for 2021:

Årsmeldingen ble referert av Nils Edvard Olsen og tas til etterretning.

### Sak 3. Årsregnskap for 2021.

Årsregnskapet ble gjennomgått av Nils Edvard Olsen og enstemmig godkjent med et resultat på kr. 1.183.573,- som overføres annen egenkapital.  
Det er brukt kr. 25.000,- av vedlikeholdsfondet i 2021.  
Disponible midler pr 31.12.2021 utgjør kr. 714.578,-.  
Revisor sin beretning ble referert.

### Sak 4. Valg av ett styremedlem og ett varamedlem

Som styremedlem ble Jorid Kristensen foreslått og enstemmig valgt for 2 år  
Som varamedlem ble Gunnar Bersvendsen foreslått og enstemmig valgt for 1 år

Det nye styret består av følgende:

Styreleder	Nils Edvard Olsen	valgt for 2 år i 2021
Styremedlem	Jorid Kristensen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	Harald Enebakk	valgt for 2 år i 2021
Varamedlem	Gunnar Bersvendsen	valg for 1 år i 2022

### Sak 5. Valg av delegater til generalforsamling til Polarlys Boligbyggelag

Nils Edvard Olsen ble foreslått som delegat og enstemmig valgt.  
Harald Enebakk ble foreslått som vara og enstemmig valgt.

### Sak 6. Godtgjørelse til styret og revisor.

Revisor godtgjøres etter regning.  
Godtgjørelse til styreleder ble foreslått til kr. 25 000,- enstemmig vedtatt.  
Fast godtgjørelse til styrets nestleder ble foreslått satt til 20 % av styreleders godtgjørelse og enstemmig vedtatt.  
Styrets nestleder og øvrige deltagere på styremøter tildeles kr. 2 000,- for hvert møte de deltar i.  
Enstemmig vedtatt.

Møtet avsluttet kl.19:29

 Møteleder  
 Referent  
 Underskrifter  
 Underskrifter

## Skytterhusfjellet borettslag

### Styrets årsmelding for virksomheten i Skytterhusfjellet borettslag for 2021

Skytterhusfjellet borettslags virksomhet har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes boret.  
Skytterhusfjellet borettslag, som består av 30 boenheter, ligger i Sør-Varanger Kommune.

Etter generalforsamlingen i 2021 har borettslagets styre bestått av:

Styreleder	Nils Edvard Olsen
Styremedlem	Jorid Kristensen
Styremedlem	Harald Enebakk
Varamedlem	Gunnar Bersvendsen

### Forretningsførsel og revisjon:

Polarlys Boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.  
Revisjonen utføres av Enter Revisjon Finnmark AS

I 2021 er det avholdt 4 styremøter, og behandlet 14 saker.  
Borettslaget har ingen ansatte.  
Det er solgt 5 leiligheter i borettslaget i 2021.

### Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsa noe annet i fremtiden.



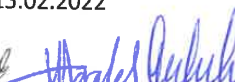

Styret foreslår at årets resultat på kr. 1.183.573,- overføres til annen egenkapital.  
I henhold til regnskapet utgjør borettslagets disponible midler 31.12.2021 kr. 714.578,-, mens egenkapitalen er på kr. 8.061.320,-  
Styret understreker viktigheten av god EK – for å kunne møte fremtidig vedlikeholdsbehov.

### Aktiviteter – vedlikehold 2021

- Fått utført planering og tilsåing

På valg i år er styremedlem Jorid Kristensen og ett varamedlem.

Kirkenes, 15.02.2022

 Nils Edvard Olsen  
styreleder  
 Jorid Kristensen  
styremedlem  
 Harald Enebakk  
styremedlem  
 Bengt Ivar Svendsen  
Forretningsfører

Resultatregnskap pr. 31.12.21 for Skytterhusfjellet Borettslag

	Note	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Budsjett 2021	Resultat 2020	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>						
Innkrevde felleskostnader		2 809 272	2 809 269	2 809 269	2 727 408	2 893 547
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 809 272</b>	<b>2 809 269</b>	<b>2 809 269</b>	<b>2 727 408</b>	<b>2 893 547</b>
<b>Utgifter</b>						
Revisjonshonorar	1	4 520	4 500	4 500	4 375	5 000
Styreonorar	2	58 000	48 000	48 000	48 000	58 000
Andre forvaltningstjenester		104 550	104 550	104 550	102 500	104 550
Kontigent boligbyggelag		11 291	10 500	10 500	10 395	11 500
Vedlikehold	3	284 585	260 000	260 000	294 903	502 500
Forsikring		82 887	82 775	82 775	76 837	88 100
Kommunale avgifter	4	397 635	452 500	452 500	434 420	415 000
Festeavgifter		22 577	23 000	23 000	22 577	23 000
Energi, strøm		27 444	27 500	27 500	18 633	25 000
Andre driftsutgifter	5	79 345	78 500	78 500	79 727	83 500
<b>Sum utgifter</b>		<b>1 072 834</b>	<b>1 091 825</b>	<b>1 091 825</b>	<b>1 092 366</b>	<b>1 316 150</b>
<b>Resultat før finansinntekt- og kostnad</b>		<b>1 736 438</b>	<b>1 717 444</b>	<b>1 717 444</b>	<b>1 635 042</b>	<b>1 577 397</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>						
Finansinntekter	6	2 969	0	0	6 035	0
Finanskostnader	7	555 834	557 000	557 000	575 363	540 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-552 865</b>	<b>-557 000</b>	<b>-557 000</b>	<b>-569 328</b>	<b>-540 000</b>
<b>Periodens resultat</b>		<b>1 183 573</b>	<b>1 160 444</b>	<b>1 160 444</b>	<b>1 065 714</b>	<b>1 037 397</b>

Skytterhusfjellet Borettslag 912 081 788

Balanse pr. 31.12.21 for Skytterhusfjellet Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.21	Balanse pr. 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8	73 680 000	73 680 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>73 680 000</b>	<b>73 680 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>73 680 000</b>	<b>73 680 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer forvaltningsklienter		0	70
Husleierestanser		7 512	68
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 512</b>	<b>138</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		758 556	652 749
<b>Sum omløpsmidler</b>	12	<b>766 068</b>	<b>652 887</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 446 068</b>	<b>74 332 887</b>

Skytterhusfjellet Borettslag




**Balanse pr. 31.12.21 for Skytterhusfjellet Borettslag**

	Note	Balanse pr. 31.12.21	Balanse pr. 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Andelskapital		150 000	150 000
<b>Sum innskudd egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 877 747	6 877 747
Akkumulert resultat		1 183 573	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 061 320</b>	<b>6 877 747</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>8 211 320</b>	<b>7 027 747</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning		496 000	521 000
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>496 000</b>	<b>521 000</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Langsiktige lån	9	28 847 258	29 897 219
Borettsinnskudd		36 840 000	36 840 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 687 258</b>	<b>66 737 219</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 405	-710
Påløpne renter		46 085	47 632
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 490</b>	<b>46 922</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 234 748</b>	<b>67 305 141</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 446 068</b>	<b>74 332 887</b>
Pantestillelser	11	65 687 258	66 737 219

Alta 31.12.21  
Styret for Skytterhusfjellet Borettslag

  
Nils Edvard Olsen  
Styreleder

  
Jorid Kristensen  
Styremedlem

  
Harald Enebakk  
Styremedlem

  
Bengt Ivar Svendsen  
Forretningsfører

Skytterhusfjellet Borettslag

**Noter 2021 Skytterhusfjellet Borettslag**

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

**Endrede regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 t.o.m 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Denne forskriften fravok til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Det ble videre utarbeidet en driftsoversikt og en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten ble ikke delt på en slik måte at den var i balanse.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når veridifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

**Tomt**

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

**Eiendommer**

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

**Aksjer og andeler**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Skytterhusfjellet Borettslag

Noter 2021 Skytterhusfjellet Borettslag

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjon

Revisjonshonorar er sin helhet knyttet til ordinær revisjon

Note 2 - Styrehonorar

	2021	2020
5330 STYRELEDERGODTGJØRELSE	25 000	25 000
5340 HONORARER ANDRE STYREMEDLEMMER	33 000	23 000
<b>Sum</b>	<b>58 000</b>	<b>48 000</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2021	2020
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	1 995	381 084
6602 VEDLIKEHOLD VVS	20 619	15 220
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	1 033
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIGE ANLEGG	286 971	274 567
6608 AVSATT TIL VEDLIKEHOLDSFOND	-25 000	-387 000
6630 EGENANDELER FORS.SKADER	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>284 585</b>	<b>294 903</b>

Note 4 - Kommunale avgifter

	2021	2020
7761 EIENDOMSSKATT	92 688	115 860
7765 Kommunale avgifter	304 947	318 559
<b>Sum</b>	<b>397 635</b>	<b>434 420</b>

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2021	2020
7768 Snørydding/strøing	62 992	61 156
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYRER	3 069	3 069
7790 DIV.KOSTN.(ikke spesifisert)	13 284	15 502
<b>Sum</b>	<b>79 345</b>	<b>79 727</b>

Skytterhusfjellet Borettslag

Noter 2021 Skytterhusfjellet Borettslag

Note 6 - Finansinntekter

	2021	2020
8050 RENTEINNTEKTER BANKINNSKUDD	2 449	5 910
8059 ANDRE RENTEINNTEKTER (morarenter kunder)	520	125
<b>Sum</b>	<b>-2 969</b>	<b>-6 035</b>

Note 7 - Finansutgifter

	2021	2020
8151 RENTER PANTELÅN I HUSBANKEN	555 834	575 363
<b>Sum</b>	<b>555 834</b>	<b>575 363</b>

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:	2013
Kostpris 2013	73 680 000
Rehabilitering	
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>73 680 000</b>

Skytterhusfjellet Borettslag

Noter 2021 Skytterhusfjellet Borettslag

Note 9 - Langsiktig lån

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Grunnlån oppføring
Lånenummer:	16716419 3
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	1.881 %
Betingelser:	Fast rente til 1.3.2022
Beregnet innfridd:	01.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	36 840 000
Lånesaldo 01.01:	29 897 219
Avdrag i perioden:	1 049 961
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>28 847 258</b>
Saldo 5 år frem i tid:	23 292 922

Langsiktig lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	1 209 800	2 419 600
	4	1 170 647	4 682 588
	2	1 131 495	2 262 990
	2	1 115 834	2 231 668
	2	1 092 343	2 184 686
	2	974 887	1 949 774
	2	947 481	1 894 962
	2	935 735	1 871 470
	2	931 820	1 863 640
	2	877 007	1 754 014
	2	869 176	1 738 352
	2	704 738	1 409 476
	2	665 585	1 331 170
	2	626 433	1 252 866

Note 10 - Egenkapital

Sum eiendeler forrige år	74 332 887
Sum gjeld forrige år	-67 305 141
Innskutt egenkapital	150 000
<b>Egenkapital 31.12. forrige år</b>	<b>7 027 747</b>
Årsresultat i år	1 183 573
<b>Sum egenkapital 31.12. i år</b>	<b>8 211 320</b>

Note 11 - Pantestillelser

Bokført gjeld sikret med pant pr. 31.12	65 687 258
Bokført verdi av eiendom stilt som sikkerhet pr. 31.12	73 680 000

Skytterhusfjellet Borettslag

Noter 2021 Skytterhusfjellet Borettslag

Note 11 - Pantestillelser

Skytterhusfjellet Borettslag



Note 12 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>605 966</b>	<b>957 455</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 183 573	1 065 714
Tilbakeføring vedlikeholdsavsetning	-25 000	-387 000
Opptak/avdrag lån	-1 049 961	-1 030 204
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>108 612</b>	<b>-351 490</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>714 578</b>	<b>605 966</b>

Til generalforsamlingen i Skytterhusfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skytterhusfjellet Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 183 573. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

**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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Alta, 22. februar 2022  
Enter Revisjon Finnmark AS

  
Trond Madssen  
Statsautorisert revisor

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

**Generelt**

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.*

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEEno  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 89220225

**Adresse:** Lykketreffet 40, 9901 Kirkenes

**Betegnelse:** GNR 26, BNR 156 i Sør-Varanger kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** / - kl: ..... **ønsket overtagelse:** .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet .....

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDSKRIFT: .....

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--



PARTNERS.NO