SCHALA &
PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

SKIHEISVEGEN 30 A

INNHOLD

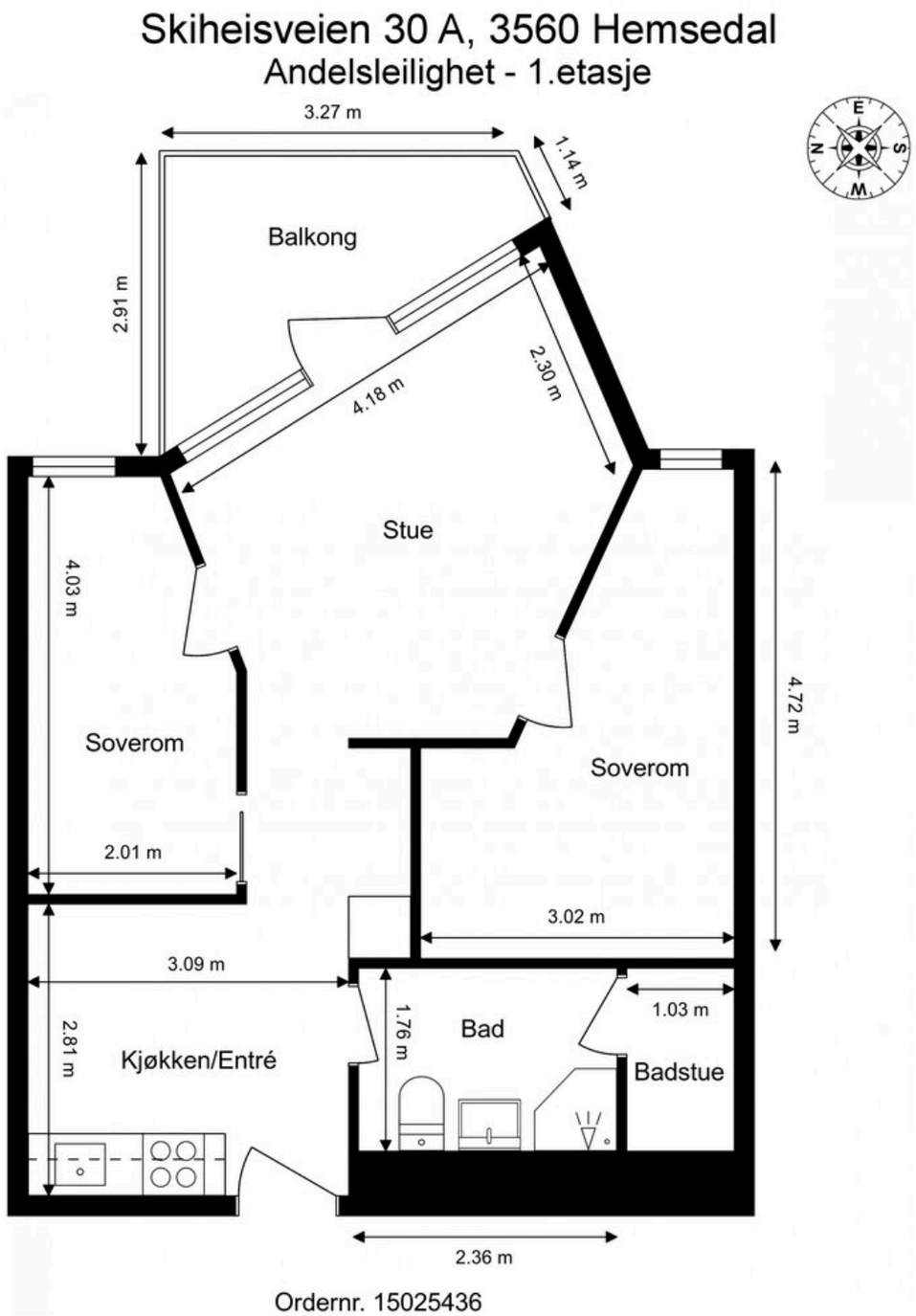
04
Velkommen til Skiheisvegen 30 A

06
Nøkkelinformasjon/Megler

34
Beliggenhet

38
Eiendommen

48
Tekniske dokumenter



Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

SKIHEISVEGEN 30 A

Velkommen til Skiheisvegen 30 A - en gjennomgående 3-roms med umiddelbar nærhet til Hemsedal skisenter! Leiligheten består av en hyggelig stue med utgang til en østvendt balkong, praktisk kjøkken, to soverom og et bad med adkomst til badstue. Leiligheten har utleieplikt for vinterhalvår, som går gjennom Skistar og generer gode leieinntekter. Eiere har 42 dager egenbruk vinterhalvår og fri bruk vinterhalvår. Sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til skianlegget, skiutleie, kafeer, restauranter og shopping. Kort vei til sentrum, via en gangvei med gatebelysning, som kan by på flere butikker, restauranter, kafeer, offentlig kommunikasjon, m.m. Her bor man praktisk talt i bakken og har alle tilgjengelige fasiliteter rett utenfor døren.

- Lys 3-roms m/umiddelbar nærhet til Hemsedal skisenter
- Ski-in/ski-out
- Stue m/utgang til balkong
- 6 sengeplasser
- Bad & badstue
- Utleieplikt gjennom Skistar m/42 dagers egenbruk vinterhalvår - fri bruk sommerhalvår
- Gode utleieinntekter
- Felleskostn. m/strøm & snømåking inkl.

Innhold
Leiligheten ligger i bygningens 1.etasje og inneholder følgende: Entre/kjøkken, stue, to soverom, badstue, bad.

I tillegg disponerer leiligheten en skibod.

SKIHEISVEGEN - STAVEN APARTMENTS.

Prisantydning	**1 750 000**
Fellesgjeld	**1 029 766**
Omkostninger	**8 309**
Totalpris	**2 788 075**
Fellesutgifter	**9 228 pr. mnd.**
P-rom	**51 m2**
Bruksareal	**51 m2**
Soverom	**2**
Bad	**1**
Etasje	**1**
Eierform	**Borettslag**
Byggeår	**2005**

Marcus Egeland

Eiendomsmegler

980 39 150/ me@schalapartners.no

SCHALA & PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

Nedre Kalbakkvei 2BA 0950 Oslo

STUE | MED UTGANG TIL BALKONG

Boligens sosiale sone har god utforming og det er god plass til en sofa og TV med tilhørende møblement. De store vindusflatene slipper inn godt med naturlig lys og gir en behagelig atmosfære. Det er montert en gasspeis for ekstra varme og lun stemning på vinterstid. Gulvet er dekket med flis og vegger er av malt panel. På varme sommerdager kan man åpne glassdøren slik at stuen blir forlenget med en østvendt balkong!

Overbygget balkong på ca. 6 m². Her har du god plass til en sittegruppe, grill og dekorative planter. Fra balkongen har du fantastisk utsikt til fjellandskapet som omkranser området. Gulv er belagt med terrassebord og rekkverk er av trekonstruksjoner. Videre er balkongen utstyrt med utebelysning.

helo2

Overtredelse
medfører gebyr
og bortkasting
HEMSEDAL

ENTRÉ | KJØKKEN

Velkommen inn! Entré med adkomst til kjøkken. Veggene er malt lyse og gulvet er flislagt med gulvvarme. Det er plass til knagger og speil på vegg ved siden av entredøren for oppbevaring av jakker. Boligen har profilert ytterdør med klassifiseringen B30 fra ukjent årstall. Det er adkomst via felles inngangsparti.

Praktisk kjøkken med plass til en spisegruppe. Kjøkkenet antas å være fra byggeår. Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter, flis mellom benkeplate og overskap og benkeplate av laminat med nedfelt koketopp og oppvaskkum i metall. Det er nisje for stekeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap og avtrekksvifte over koketopp. Veggene er malt lyse og det er lagt flis på gulv.

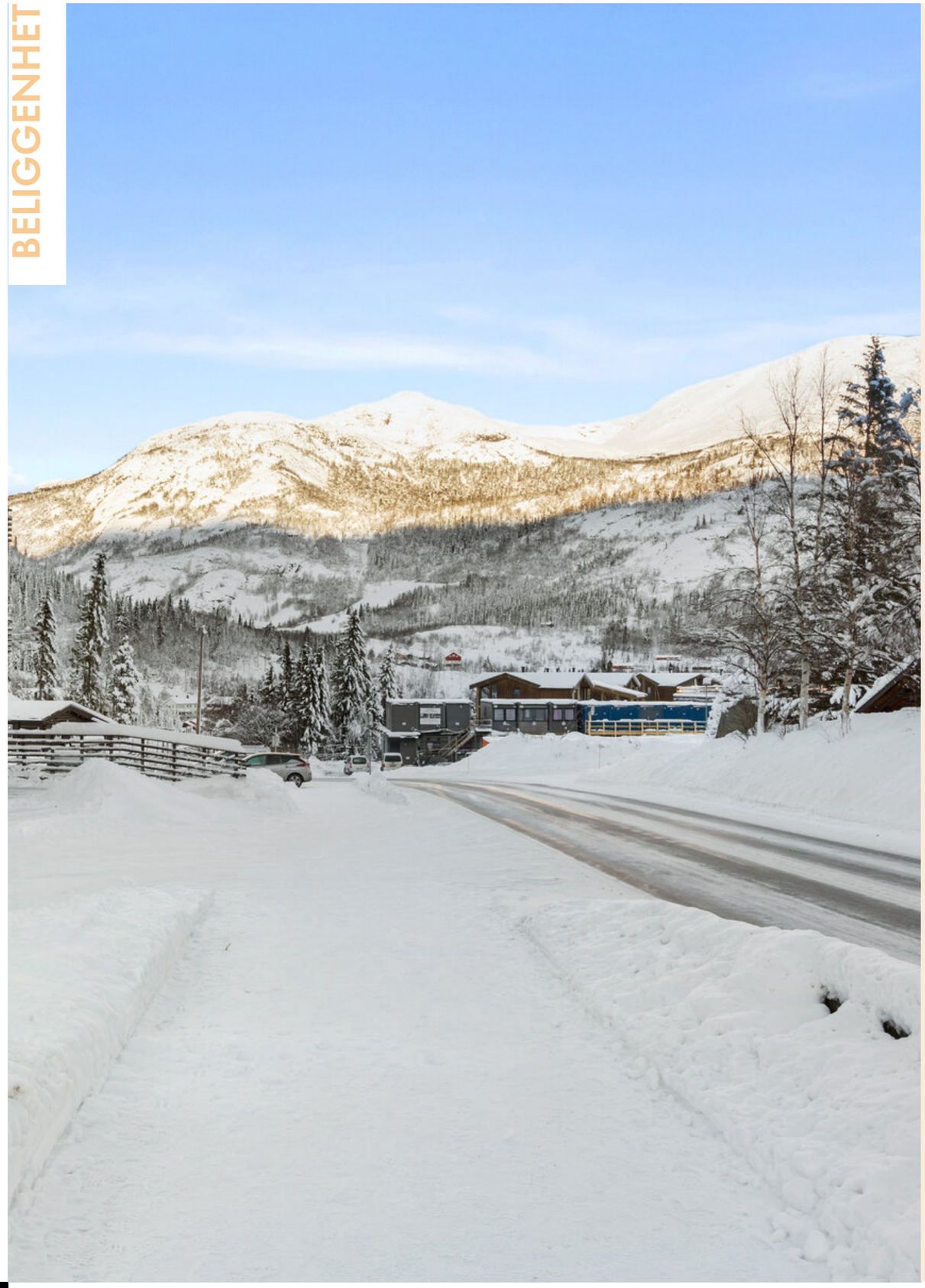
SOVEROM

Boligen har to soverom med totalt 6 sengeplasser. Hovedsoverommet har en praktisk løsning med to innganger fra stuen. Det er plass til en dobbeltseng, nattbord og en oppbevaringsløsning. Det andre soverommet har plass til to køyesenger og en ønsket oppbevaringsløsning.

BAD | BADSTUE

Flislagt baderom fra byggeår, med behagelig varme i gulv. Baderomsinnredning bestående av vegghengt servantskap med slette fronter, heldekkende servant og speil med overbelysning. Videre har badet et vegghengt toalett samt dusjhørne med skyvedør og håndusj.

Badstue med adkomst fra bad:
Etter en lang dag i bakken kan du slappe av i boligens badstue. Badstuen har en sittebenk i trekonstruksjon. Det er lagt fliser på gulv og vegger er utført med panel.



BELIGGENHET

Leiligheten har en svært sentral og populær beliggenhet i Hemsedal. Her finner du et av Norges største alpinanlegg, og i naturen er det flotte muligheter for aktiviteter hele året. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til skianlegget, skiutleie, kafeer, restauranter og shopping. Her bor man praktisk talt i bakken og har alle tilgjengelige fasiliteter rett utenfor døren. Videre er det gangvei med gatebelysning inn til sentrum. Her finner man bl.a. butikker, restauranter, kafeer, offentlig kommunikasjon, m.m.

Hemsedal skisenter kan by på noe for alle nivåer. I tillegg er det over 150 km oppkjørte langrennsløyper, og ideelle forhold for toppturer, kiting og annen vintersport. Hemsedal er en av landets fremste reiselivskommuner og tilbyr flotte muligheter for store og små. Sommer og høst er ideell for fot- og sykkelturer, fiske i elva Hemsil eller fjellvann. Flere tilbyr riding og rideturer, du kan spille golf i Grøndalen eller ved Eikredammen, dra på kanoturer etc. Hemsedal har også godt tilbud for avanserte aktiviteter som paragliding, klatring og downhillsykling i skisenteret, m.m. Hemsedal som fjellbygd er unikt med at du har en levende bygd med mye gårdsdrift, og et flott kulturlandskap. I tillegg har reiselivet tilført Hemsedal et urbant tilsnitt med kafeer, butikker, restauranter og et godt utbygd servicetilbud.

Skiheisvegen 30A

Høyde over havet

641 m

Offentlig transport

Hemsedal Alpin Lodge Linje VY51, 360	4 min 0.3 km
Hemsedal skisenter rv. 52 ved ... Linje VY170, 360, 363	4 min 0.3 km

Avstand til byer

Sogndalsfjøra	2 t 4 min
Hønefoss	2 t 9 min
Gjøvik	2 t 20 min
Kongsberg	2 t 56 min
Oslo	3 t 2 min
Bergen	4 t 5 min

Ladepunkt for el-bil

Fjellandsbyen Hemsedal	4 min
Skistar skisenter, Hemsedal	5 min

Vintersport

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 356 m
- 254 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin
- Hemsedal Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrekk i anlegget: 21

Aktiviteter

Bowling - Stavkroa sportsbar	2 min
Hemsedal klatresenter	3 min
Mountain Cart (sommer)	11 min
Skogstad Velvære	3 min
Høyt & Lavt Hemsedal	4 min
Via Ferrata - Hemsedal	5 min
Hemsedal Paintball	5 min
Paragliding i Hemsedal	5 min

Sport

Trøimshallen Aktivitetshall	3 min 2.3 km
Nedre skogajordet ball-løkke Ballspill	4 min 2.7 km

Dagligvare

Matkroken Alpin Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Coop Extra Hemsedal PostNord, søndagsåpent	3 min 2.1 km

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 Schala & Partners Eiendomsmegling Kalbakken 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

EIENDOMMEN

Utstyr
- Hvitevarer og inventar.
- Røykvarsler
- Brannslukningsutstyr

Beregnet totalkostnad
1 750 000,- (Prisantydning)
1 029 766,44 (Andel av fellesgjeld)
---
2 779 766,44 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
199,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
300,- (Medlemsskap BRL)
6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))
---
8 309,- (Omkostninger totalt)
---
2 788 075,44 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader
9 228 pr. mnd. (Inkl. bl.a. strøm, kabel-TV, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vaktmestertjenester, snøbrøyting, felles drift og vedlikehold, renhold av fellesområder, finanskostnader, felles byggningsforsikring, nødvendig utskifting av møbler og inventar m.m.)

Felleskostnadene fordeles slik:
- Finanskostnader: kr. 5.821,-
- Fellesutgifter: kr. 3.407,-

Løpende kostnader
I tillegg til de månedlige felleskostnadene må kjøper beregne andre løpende kostnader som innboforsikring og abonnement for tv og internett utover det som inkluderer i felleskostnadene.

Fellesgjeld / lånevilkår
Andel fellesgjeld for denne leiligheten utgjør kr. 1 029 766,44,- per 30.11.2022.
Andel fellesformue for denne leiligheten utgjør kr. 25 209,39,- pr. 31.12.2021.

Borettslagets totale lån og lånevilkår per 30.11.2022:
Bank: Nordea Bank Norge Asa
Lånenr.: 61298274271
Lånebeskrivelse: Nordea Bank, opprinnelig
Lånetype: Annuitetslån
Restsaldo: kr. 46 599 901,-
Rentesats: 5,80%
Innfrielsesdato: 30.03.2039

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning
Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning. Borettslaget har ikke IN-ordning.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:
Bad
- Ventilasjon
- Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det
- Sanitærutstyr / innredning
- Overflater vegger
- Overflater gulv
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner
- Fallforhold (gulv)

Kjøkken
- Vannrør
- Overflater vegger
- Innredning

Øvrige rom
- Overflater gulv

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Hovedstoppekran

Radon
- Radon

Elektrisk anlegg
- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Dører og vinduer
- Vinduer

- Dører

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
- Tilleggskommentar: Dette er en fritidsleilighet med utleieklausul i vinterhalvåret med mulighet for egenbruk. Sommerhalvåret disponeres den fritt.

Boligens areal
Primærrom: 51 kvm, Bruksareal: 51 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 51 m².
Primærrom: 51 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entre, kjøkken, bad, badstue, stue og to soverom.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 05.12.2022 utført av Sindre Anholt Andersen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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 takst for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Schala & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt
Areal: 1 372 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering
Parkering i nærheten etter gjeldende bestemmelser.

Arealbekreftelse
Målerbrev fra Hemsedal kommune er utstedt for eiendommen den 03.10.1985.

Byggemåte
Boligbygg over 3 etasjer, samt underetasje. Grunnmur, bærende konstruksjoner samt etasjeskiller i hovedsak bestående av betongkonstruksjoner, samt enkelte yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon med saltaksform utvendig tekket med takplater og trekledning (taket er ikke besiktiget). Vinduer og balkongdør i 2-lags glass med karmer av tre fra 2004. Profilert ytterdør med klassifiseringen B30 fra ukjent årstall. Naturlig ventilasjon.

Ferdigattest / brukstillatelse
Ferdigattest for eiendommen datert 2005 foreligger, og kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
Følgende gjelder for eiendommen etter reguleringsbestemmelse: enhetene må være forsøkt leid ut i minst ni måneder i året. Enhetene må være tilgjengelige for utleie god tid i forkant, og senest seks måneder før starten av påfølgende halvår. Næringsenhetene må innen 16. mai hvert år være tilgjengelige for utleie i perioden 16. november til 14. mai det påfølgende året, og det samme innen 15. november for perioden 15. mai til 14. november. Av den maksimale perioden for egenbruk på 3 måneder, kan maksimalt 42 dager egenbruk skje i vintersesongen (f.o.m. 16. november t.o.m. 14. mai) og maksimalt 42 dager i sommersesongen (f.o.m. 15. mai t-o-m- 15. november). Utleievirksomhet skal skje som næringsvirksomt gjennom felles drift. Utleievirksomhet kan ikke organiseres ved individuelt utleie, for eksempel gjennom nettsider som innebærer at eieren selv legger ut annonser, står oppført som kontaktperson og administrerer utleien. Enheten skal legges ut for leie i det aktuelle markedet i relevant media.

Utleieplikten gjelder for vintersesongen med mulighet for egenbruk i maksimalt 42 dager. Resten av året er fri benyttelse for eier.

Borettslaget har avtale med Skistar som leier ut boligen. Selger opplyser om samlede leieinntekter for perioden nov. 2021 - nov. 2022 på kr. 123.377,- og et overskudd på sist sesong på ca. kr. 50.000,- etter fradrag av alle kostnader.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet kombinert med gasspeis. Gulvvarme i entré/kjøkken, stue og bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

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

Regulering
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse/ fritids og turistformål/ tjenesteyting . For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan
PlanId: 2016004
Navn: Hemsedal Fjellandsby II
Formål: Fritidsbebyggelse
Dato: 01.02.2018
Grad og utnytting av området framgår av plan med PlanID: 2016004. Ved gjennomføring og utbygging i området foreligger det restriksjoner i form av rekkefølgeføresegner i gjeldende plan.

Enkelte steder i området er markert med flomfare, eiendommen er ikke berørt..

Kjøper gjøres oppmerksom på at nærområdet vil utvikles med mer fritids- og næringsbebyggelse i tillegg til helårs aktivitetstilbud i årene som kommer. For mer informasjon, se Hemsedal kommune sine hjemmesider:
http://webhotel3.gisline.no/webplan_3042/ (PlanID: 2016004).

For mer informasjon om offentlige planer se kommunens hjemmeside:
http://www.hemsedal.kommune.no

Bevaringsverdig
Nei.

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

Servitutter / tinglyste rettigheter og forpliktelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:
Hjemmelsopplysninger
Rettighetshavere til eiendomsrett
2005/1644-1/22 Hjemmel til eiendomsrett
22.03.2005
Vederlag: NOK 57.634.000
KJØPER:STAVEN APARTMENTS BORETTSLAG
Org.nr: 987902701
Fullt navn: Staven Apartments Borettslag
Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelser
1996/5461-2/22 Best. om adkomstrett
28.11.1996
rettighetshaver:Knr:0618 Gnr:72 Bnr:6
rettighetshaver:Knr:3042 Gnr:72 Bnr:9
Overført fra: 0618-72/98/0/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2004/4394-1/22 Rettighet
30.07.2004
Rettighetshaver:HEMSEDAL FJELLANDSBY AS
Org.nr: 985289158
LEIEAVTALE
Leietid 5 år
Fra dato 02/06/2003
Bestemmelser om forlengelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

2006/2206-1/22 Felles pantedok bor.innsk
31.03.2006
BELØP: NOK 21.420.000
Panthaver:Andelshavene Staven Appartm Borettslag
Lnr: 7224339
Gjelder denne registerenheten med flere

2006/7743-1/22 ** Prioritetsbestemmelse
15.11.2006
veket for: PANTEDOKUMENT 2006/7342-1/22

2006/7342-1/22 Pantedokument
01.11.2006
BELØP: NOK 80.000.000
Panthaver:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
Org.nr: 920058817
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata
2010/254615-2/200 Grensejustering
09.04.2010
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/771514-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

2002/5800-1/22 Resek/deling av seksjon
12.11.2002
oppdelt seksjoner:

snr: 1
formål: Uoppgitt
sameiebrøk: 2210/2978
seksjonsameieandeler:
snr: 45
formål: Næring
sameiebrøk: 750/4995

2004/6103-4/22 Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel
25.10.2004
endring av formål/brøk:
snr: 45
formål: Næring
sameiebrøk: 750/9281

2006/847-1/22 Resek/tilleggssek
06.02.2006
nye seksjoner:
snr: 53
formål: Næring
sameiebrøk: 1131/10412
seksjonsameieandeler:
snr: 45
formål: Næring
sameiebrøk: 750/9281

2006/847-2/22 Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel
06.02.2006
endring av formål/brøk:
snr: 45
formål: Næring
sameiebrøk: 750/10412

2009/249848-3/200 Resek/tilleggssek
06.04.2009
nye seksjoner:
snr: 54
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 68/11966
nye seksjoner:
snr: 55
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 56
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 57
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 58
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 59
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 60
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 61
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 62
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 63
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 68/11966
nye seksjoner:
snr: 64
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 65
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 66
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 67
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 68
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 69
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 70
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 71
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 72
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 73
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 68/11966
nye seksjoner:
snr: 74
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 75
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 76
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 77
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 78
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 79
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 80
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 81
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 82
formål: Bolig
tillegsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
seksjonsameieandeler:
snr: 45
formål: Næring
sameiebrøk: 750/11966

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Vei/vann/avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon fra kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Borettslag

Borettslag: Staven apartments borettslag, Orgnr: 987902701

Forretningsfører for borettslaget er Bob Bbl. Borettslaget har 36 andeler. Det tillates at inntil 30 % av andelene kan eies av selskaper (juridiske personer).

Innvendig vedlikehold av leiligheten
Andelseier plikter å foreta / besørge årlig hovedrengjøring av leiligheten etter styrets instrukser. I forbindelse med hovedrengjøring vil styret vanligvis også utpeke enkelte vedlikeholdsarbeid som skal utføres for den enkelte leilighet, også dette påhviler andelseier.

Leilighetens inventar
Ettersom borettslaget er basert på utleie er det avgjørende at leilighetene i borettslaget har tilnærmet lik utforming. Borettslaget står derfor for samlet innkjøp av alt inventar i leiligheten. Således tilhører inventaret andelen og kan ikke fjernes av eier på noe tidspunkt. Ved salg skal inventaret følge andelen. Ovennevnte bestemmelser gjelder ikke for inventar utover standardutrustning som andelseier selv har bekostet og plassert i leiligheten. Dersom slikt inventar vil være til ulempe for utleie av leiligheten, kan borettslaget kreve at slikt inventar tas bort i forkant av vintersesongen.

Utleieinntekter
Borettslagets styre administrerer leieinntektene på andelseiers vegne, herunder innkreving og utbetaling. Styret oppretter særskilt konto til dette formål. Leieinntekter utbetales normalt til andelseiers konto månedlig i vintersesongen. Borettslagets styre har anledning til å tilbakeholde 10 % av sesongens utleieinntekter til betaling for egenbruk, slik at disse midlene utbetales direkte til borettslagets bankkonto. Eventuell tilbakeholdt leieinntekt utbetales årlig innen 1. juli. I tillegg har borettslagets styre anledning til å tilbakeholde en andelseiers fulle leieinntekter dersom andelseieren har forfalte og ubetalte felleskostnader, og motregne disse til fordel for borettslaget.

Forkjøpsrett
Nei.

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 86852252

Regnskap
Fjorårets regnskap viste et underskudd 269.765,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 576.000,- i overskudd. Underskuddet skyldtes i hovedsak større driftskostnader enn budsjettert.

Vedtekter / husordensregler
-Ettersom borettslagets eiendom er omfattet av utleieplikt, skal borettslaget ha avtale med et selskap som forestår booking og utleie av boligene i vintersesongen.
-Ved eierskifte må kjøper godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
-Ved kjøp av andel i Staven Apt. stilles det krav om at kjøper signerer andelseieravtale. Denne innhentes ved å ta kontakt med styret i borettslaget.
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:
- Alle hvitevarer, møbler og inventar medfølger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. 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 i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.
Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Hyttepakken
Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved hytten din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen. Hyttepakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard hytteforsikring avhengig av hyttens eierform. Selve hytteforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

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: 98 25 10 34 . 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
Etter avtale.

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 har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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 bygningssakyndig 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 overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 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.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

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 borett 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 andelshaveres 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 spesifikasjon av disse.

Forkjøpsrett
Nei

Adresse og matrikkel
Skiheisvegen - Staven Apartments.
, 3560, Hemsedal, Gnr. 72 bnr. 98 snr. 51, andelsnr. 2 i Staven apartments borettslag med orgnr. 987902701 i Hemsedal kommune

Eier
Øystein Beck

Oppdragsnummer
71-22-0099

Meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt en provisjon på kr. 55.000,- av salgssummen inkludert evt fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5.490,-, tilrettelegging kr 19 900,-, markedspakke kr. 18.990,-. For visninger er det avtalt kr. 3.900,- pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Ansvarlig megler:
Marcus Egeland

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 Schala & Partners Lørenskog 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.

BOLIG

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Schala & Partners avd Kalbakken AS	Oppdragsnr.	71220099
Adresse	Skiheisveien 30 A		
Postnr.	3560	Sted	Hemsedal
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Fritidsbolig — Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Øystein	Etternavn	Beck

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
2. **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 ☐ Vet ikke
   Firmanavn
   Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. **Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
4. **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 ☐ Vet ikke
   Firmanavn
   Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
   ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
6. **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 ☐ Vet ikke Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 01.12.2022

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

12. 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. 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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. 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 ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke Kommentar

18. 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 ☐ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. 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 ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 01.12.2022

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Dette er en fritidsleilighet med utleieklausul i vinterhalvåret med mulighet for egenbruk. Sommerhalvåret disponeres den fritt.

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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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

Forsikringsselskapet 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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 01.12.2022

☒	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: 01/12/2022 09:04:28 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
01.12.2022

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Skiheisveien 30 A
3560 Hemsedal
Gnr./Bnr.: 72/99
Andelsnr. : 2
Hemsedal kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 51 m² (P-rom: 51 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 05.12.2022

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41 41 41 28
E-post: boligrapport.sandefjord@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Sindre AA

Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen
Mobil: 45416823

Anticimex

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen. Tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.12.2022
Referansenummer	15025436
Meglerforetakets oppdragsnummer	71-22-0099
Hjemmelshaver/selger	Øystein Beck
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-15 °C
Rapportdato	06.12.2022 16.08

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Skiheisveien 30 A
Postnummer/sted	3560 Hemsedal
Kommune	3042 - Hemsedal
Gnr./Bnr.:	72/99
Andelsnr.	2
Borettslag / Sameie	Staven apartments borettslag
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2004		

Byggemåte

Andelsleilighet med balkong tilhørende Staven appartments beliggende i Hemsedal kommune. Adkomst via felles inngangsparti.

Boligbygg over 3 etasjer, samt underetasje. Grunnmur, bærende konstruksjoner samt etasjeskiller i hovedsak bestående av betongkonstruksjoner, samt enkelte yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon med saltaksform utvendig tekket med takplater og trekledning (taket er ikke besiktiget). Vinduer og balkongdør i 2-lags glass med karmer av tre fra 2004. Profilert ytterdør med klassifiseringen B30 fra ukjent årstall. Oppvarming er elektrisk og gass. Naturlig ventilasjon.

Leiligheten ligger i bygningens 1.etasje og inneholder følgende: Entre/kjøkken, stue, badstue, bad og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 0, TG 1 og i orden | TG 2 Alder, slitasje, skader mv. | TG 3 Strakstiltak nødvendig | TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad - -		Ventilasjon	7	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	7	
		Sanitærutstyr / innredning	7	
		Overflater vegger	7	
		Overflater gulv	7	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	7	
		Fallforhold (gulv)	7	
Kjøkken		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Innredning	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Hovedstoppekran	9	
Radon		Radon	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Andelsleilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1.etasje	51	51	0	Entre, kjøkken, bad, badstue, stue og to soverom.	
SUM	**51**	**51**	**0**		

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:
Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer
Måleverdige areal skal ha fri høyde minimum 1,90 m og en bredde på minst 0,60 m Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)
Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.
Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.
Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Bad - -

Bad fra byggeår. Gulv med gulvvarme. Gulv og vegger belagt med flis. Himling med malt slett flate. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med skyvedør, to-greps blandebatteri og håndusj. Synlige vannrør i armert flexirør og avløpsrør i plastmateriale. Mekanisk avtrekk.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.
Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. Tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann bør etableres.
Sanitærutstyr / innredning	Servantskap bærer preg av slitasje med diverse hakk/merker og fuktskader. Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
Overflater vegger	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.
Overflater gulv	Det observeres stedvis manglende flisfuger i dusjsone. Tiltak anbefales.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Membran/tettesjikte har en alder som tilsier at restlevetiden er ukjent.
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering. TG2 er satt for å belyse risiko.
Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted. Fall på gulv utenfor dusjsone er mindre en anbefalt, det observeres noe motfall og det er ikke etablert membranoppkant ved dørterksel. Dette er vurdert til å ikke være tilfredstillende. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kjøkken

Kjøkkken med åpen løsning mot entre vurderes til å være fra byggeår. Gulv belagt med flis. Vegger med malt slett flate og panel. Himling med malt slett flate. Flis mellom benkeplate og overskap. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri. Nisje for stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Avtrekksvifte over koketopp. Synlige vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plastmateriale.

TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Annet	
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
	Overflater vegger	Det observeres avskalling på enkelte veggfliser. Tiltak anbefales.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje med diverse hakk/merker samt noe fuktskader. Skapdør over avtrekksvifte er skjev, og det anbefales utbedrende tiltak.

Øvrige rom

Gulv med gulvvarme belagt med flis. Vegger med panel og malt slett flate. Himling med malt betong. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Badstue

Badstue med adkomst fra bad. Gulv belagt med flis. Vegger og himling med panel. Benk i trekonstruksjon.

TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater vegger / himling - Overflater gulv - Vurder konstruksjons-oppbygging	
TGIU	Tekniske anlegg	Teknisk anlegg er ikke undersøkt. Anbefales av teknisk kompetent personell.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong. Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken.

TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
	Skjevhetsmåling	Kun mindre skjevheter i rommene som ble målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Synlig vannrør av typen rør i rør. Fordelerskap for rør i rør montert på vegg i entre/kjøkken. Gasspeis av typen Helex montert i stue.

TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Fordelerskapet var låst på befaringsdagen, og ble av den grunn ikke vurdert. Det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om det foreligger feil eller mangler. Tilkomst må etableres og ytterligere undersøkelser anbefales.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran må lokaliseres og tilkomst må etableres.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).	Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,47 meter takhøyde i stue og 2,27 meter takhøyde på kjøkken.

TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde	

Radon

TG 2	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er i hovedsak vurdert å være fra boligens byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre/kjøkken.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i det registrerte avviket bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslokkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller	
	Brannskiller	Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller.

Dører og vinduer

Vinduer og balkongdør i 2-lags glass med karmer av tre fra 2004. Profilert ytterdør med klassifiseringen B30 fra ukjent årstall.

TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer bærer noe preg av slitasje og elde. Det ble ikke observert synlige skader av større betydning, med utbedring/overflatebehandling anbefales.
	Dører	Ytterdører bærer noe preg av slitasje. Dørbladet til balkongdør har stedvis manglende kontakt med tettelist, noe som medfører at det trekker kald luft inn. Forøvrig har døren kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordøstvendt overbygget balkong på ca. 6 m2. Gulv belagt med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner. Utelys.

TGIU	Helhetsvurdering	Balkongen var dekket av snø på befaringsdagen og er av den grunn ikke forsvarlig vurdert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 01.12.2022

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]

Beskrivelse - [Sikringskap]

Vedtekter for Staven Apartments Borettslag

Organisasjonsnummer 987 902 701

vedtatt på generalforsamling, endret 18. april 2006 og 16. oktober 2014

§ 1 Formål

Staven Apartments Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe andelseierne fritidsbolig i lagets eiendom. Borettslaget kan også drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Hemsedal Kommune. Borettslaget skal være tilknyttet forretningsfører.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 36 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 100,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 3.600,-.

Det tillates at inntil 30 % av andelene kan eies av selskaper (juridiske personer)

§ 4 Sameie i andel

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

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5 Forholdet mellom borettslaget og andelseierne

5-1 Boretten

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.

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.

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-2 Utleie
Ettersom borettslagets eiendom er omfattet av utleieplikt, skal borettslaget ha avtale med et selskap som forestår booking og utleie av boligene i vintersesongen.

5-3 Godkjenning av ny andelseier
Borettslagets styre skal godkjenne alle nye andelseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5-4 Andelseieravtale
Alle andelseiere skal inngå gjeldende andelseieravtale med borettslaget. Manglende inngåelse av andelseieravtale vil utgjøre saklig grunn for nekting av godkjennelse etter 5-3.

§ 6 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Vedlikeholdet omfatter også beising/maling av egen bolig. Beis/maling og annet malerutstyr holdes av borettslaget. I tillegg skal andelseieren vedlikeholde sin naturlige del av fellesområdet/grøntanlegget.

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

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold inkludert reparasjon og utskifting selv om dette skulle vært utført av den forrige eieren.

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.

§ 7 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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.

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.

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

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

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

§ 8 Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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.

8-3 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.

§ 9 Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

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

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.

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 10 Styret og dets vedtak

10-1 Styret

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

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

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

10-2 Styrets oppgaver

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.

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

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

10-3 Styrets vedtak

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.

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.

10-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 11 Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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 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 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak enn de saker som de som er nevnt i innkallingen.

11-5 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.

11-6 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.

§ 12 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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.

12-2 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.

12-3 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.

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

13-2 Forholdet til borettslovene

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

ANDELSEIERAVTALE FOR STAVEN BORETTSLAG

Denne avtale er inngått mellom eier av andel nr xx / leilighet xxx Navn i Staven Apartments borettslag (heretter andelseieren) og Staven Apartment borettslag (heretter borettslaget).

Avtalen har til formål å regulere de spesielle forholdene i borettslaget, utover det som fremgår av borettslagets vedtekter og lov om borettslag.

§ 1 Utleieavtaler

Ved erverv av andel i borettslaget tiltrer andelseieren borettslagets utleieavtale for utleie i vintersesongen (01.11 til og med første helg i mai). Slike avtaler vil bli inngått av borettslaget på andelseiers vegne etter hvert som de utløper. Avtalene skal dog godkjennes i generalforsamling.

Borettslaget representerer og tar avgjørelser på vegne av andelseieren overfor utleieselskapet.

Andelseier kan sperre sin leilighet for sommerutleie.

§ 2 Leilighetens inventar

Ettersom borettslaget er basert på utleie er det avgjørende at leilighetene i borettslaget har tilnærmet lik utforming. Borettslaget står derfor for samlet innkjøp av alt inventar i leilighetene. Således tilhører inventaret andelen og kan ikke fjernes av eier på noe tidspunkt. Ved salg skal inventaret følge andelen.

Ovennevnte bestemmelser gjelder ikke for inventar utover standardutrustning som andelseier selv har bekostet og plassert i leiligheten. Dersom slikt inventar vil være til ulempe for utleie av leiligheten, kan borettslaget kreve at slikt inventar tas bort i forkant av vintersesongen.

Styret i borettslaget vil gjennomføre fornying av inventar. Denne fornyingen vil skje over tid og det vil ikke bli gjort tilsvarende fornying i alle leiligheter samtidig. Det skal tilstrebes at ingen andelseiere får urimelige fordeler fremfor andre andelseiere med hensyn til utskifting og fornying, men hensynet til helhetlig inntrykk og borettslagets samlede utleie samt forholdet til utleieselskap vil veie tyngre enn hensynet til likhet mellom andelseierne.

§ 3 Egenbruk

Mengden av tilgjengelig egenbruk for leiligheten i vintersesongen vil reguleres av borettslagets utleieavtale. Borettslaget skal tilstrebe å ha en så fleksibel ordninger for eierne som mulig.

Ved egenbruk i vintersesongen vil det bli gjort fratrekk i andelseiers andel av leieinntekter for perioden. Beregningsmetode for slikt trekk fastsettes løpende av borettslagets styre.

§ 4 Utleieinntekter

Borettslagets styre administrerer leieinntektene på andelseiers vegne, herunder innkreving og utbetaling. Styret oppretter særskilt konto til dette formål.

Leieinntekter utbetales normalt til andelseiers konto månedlig i vintersesongen. Borettslagets styre har anledning til å tilbakeholde 10 % av sesongens utleieinntekter til betaling for egenbruk, slik at disse midlene utbetales direkte til borettslagets bankkonto. Eventuell tilbakeholdt leieinntekt utbetales årlig innen 1. juli.

I tillegg har borettslagets styre anledning til å tilbakeholde en andelseiers fulle leieinntekter dersom andelseieren har forfalte og ubetalte felleskostnader, og motregne disse til fordel for borettslaget.

§ 5 Overføring av andelseieravtale

Ved salg av andelen plikter andelseier å besørge at ny andelseier gjøres kjent med og aksepterer så vel denne avtale som borettslagets vedtekter og borettslagets utleieavtale.

§ 6 Innvendig vedlikehold av leiligheten

Andelseier plikter å foreta / besørge årlig hovedrengjøring av leiligheten etter styrets instrukser. I forbindelse med hovedrengjøring vil styret vanligvis også utpeke enkelte vedlikeholdsarbeid som skal utføres for den enkelte leilighet, også dette påhviler andelseier.

§ 7 Endring av avtalen

Denne avtalen kan endres av borettslagets generalforsamling ved flertallsvedtak som fastsatt i borettslagsloven § 7-11 første og annet ledd. Endringen gjøres da gjeldende for alle andelseiere.

Sted, dato

Andelseier(-e)

Innkalling til ordinær generalforsamling i Staven Apartments Borettslag onsdag 29. juni 2022.
Sted: Teams kl 18.00.

Saker til behandling (Agenda).

1. Godkjenning av innkalling, valg av referent notering av fremmøtte.
2. Behandle og godkjenne årsregnskap med noter og behandling av underskudd.
3. Godkjenne godtgjørelse til styret, som tidligere år.
4. Valg av styre-/varamedlemmer
   Selskapet står foran 2 krevende år og har behov for kontinuitet i styret som i praksis er selskapet ledelse. Styrets forslag til medlemmer er at sittende styre gjenvelges i sin helhet.
5. Orientering / samtaler vedr. brannen 30.3.22

Kommentarer.

Dersom du har sak (er) du ønsker behandlet på generalforsamling, må det være styret i hende senest 30.5.20. Sendes til styreleder på e-post, trygve.botnevik@online.no .
Til pkt 2.: Årsberetning og årsregnskap inkl. revisjonsberetning sendes i neste uke

Årsoppgjørsrapport

Staven Apartments Borettslag
2021

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2021

Staven Apartments Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 369 034	1 862 407	1 293 192	1 357 800
Finans	2	1 921 320	2 454 930	1 921 320	2 363 200
Andre inntekter	3	80 000	32 892	30 000	30 000
Sum inntekter		**3 370 354**	**4 350 229**	**3 244 512**	**3 751 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	135 000	135 000	180 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	4	19 035	19 035	25 000	25 000
Avskrivninger	6	238 164	250 102	250 000	238 000
Andre kostnader fellesanlegg		23 614	26 558	0	0
Felles strøm og varme		612 319	315 780	300 000	500 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		202 617	199 411	193 000	200 000
Andre driftskostnader	7	402 965	274 018	240 000	240 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	202 190	25 361	27 000	27 000
Vedlikehold	9	47 463	10 503	11 000	11 000
Forretningsførsel		74 980	73 144	76 000	78 000
Revisjonshonorar		7 625	7 250	8 000	8 000
Andre konsulenthonorarer		0	7 000	8 000	8 000
Forsikring		92 811	93 052	95 000	100 000
Sum driftskostnader		**2 058 783**	**1 436 213**	**1 413 000**	**1 615 000**
Driftsresultat		**1 311 571**	**2 914 016**	**1 831 512**	**2 136 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		2 424	5 156	0	0
Andre renteinntekter		3 992	5 951	0	0
Sum finansinntekter		**6 416**	**11 107**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		1 587 752	1 825 713	1 560 000	1 560 000
Sum finanskostnader		**1 587 752**	**1 825 713**	**1 560 000**	**1 560 000**
Resultat av finansposter		**-1 581 336**	**-1 814 606**	**-1 560 000**	**-1 560 000**
Resultat		**-269 765**	**1 099 410**	**271 512**	**576 000**
Til/fra annen EK		-269 765	1 099 410	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2021

Staven Apartments Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 12	75 236 000	75 236 000
Andre driftsmidler	6	535 677	773 842
Sum varige driftsmidler		**75 771 677**	**76 009 842**
Sum anleggsmidler		**75 771 677**	**76 009 842**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		305 857	406 467
Forskuddsbetalte kostnader		49 280	43 496
Andre fordringer		165 842	8 972
Sum fordringer		**520 979**	**458 935**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		762 151	1 041 446
Sum bankinnsk. og kontanter		**762 151**	**1 041 446**
Sum omløpsmidler		**1 283 130**	**1 500 380**
SUM EIENDELER		**77 054 807**	**77 510 222**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2021

Staven Apartments Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		**3 600**	**3 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 827 079	8 096 844
Sum opptjent egenkapital		**7 827 079**	**8 096 844**
SUM EGENKAPITAL		**7 830 679**	**8 100 444**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Avsetninger og forpliktelser		92 000	92 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**92 000**	**92 000**
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	11, 12	47 199 901	47 599 901
Borettsinnskudd	12	21 420 000	21 420 000
Sum langsiktig gjeld		**68 619 901**	**69 019 901**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	17 730
Leverandørgjeld		194 338	82 701
Skyldige off. myndigheter		19 035	19 035
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		135 000	135 000
Annen kortsiktig gjeld		163 854	43 412
Sum kortsiktig gjeld		**512 227**	**297 878**
SUM GJELD		**69 224 128**	**69 409 779**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**77 054 807**	**77 510 222**

Bergen,
Styret for Staven Apartments Borettslag

Trygve Botnevik
Styrets leder

Daniel Christian Sundt Næsse
Styremedlem

Erik Kristian Wasshaug
Styremedlem

Eivind Lussand
Styremedlem

Bjørn Runar Dahl
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3800	Andel felleskostnader	1 293 192	1 221 228	1 293 192	1 357 800
3801	6% Ekstrainnkreving fra utleie	75 842	641 179	0	0
Sum felleskostnader		**1 369 034**	**1 862 407**	**1 293 192**	**1 357 800**
3803	Innbetalte finanskostnader	1 921 320	2 454 930	1 921 320	2 363 200
Sum finans		**1 921 320**	**2 454 930**	**1 921 320**	**2 363 200**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3885	Andre inntekter	80 000	32 892	30 000	30 000
Sum andre inntekter		**80 000**	**32 892**	**30 000**	**30 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5330	Styrehonorar	135 000	180 000	180 000	180 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	-45 000	0	0
Sum styrehonorar		**135 000**	**135 000**	**180 000**	**180 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Varmekabler i takrenne	Brannvarslings anlegg	Møbler Lom Møbler	Møbler Lom Møbel
Anskaffelseskost pr.01.01	59 688	380 000	365 086	346 687
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	59 688	380 000	365 086	346 687
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	38 000	73 017	69 337
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	59 688	189 999	310 322	219 568
Bokført verdi pr.31.12	0	190 000	54 763	127 118
Anskaffelsesår	2015	2016	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	5	0	1

	Møbler Lom
Anskaffelseskost pr.01.01	289 050
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	289 050
Årets av- og nedskr. pr.31.12	57 810
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	125 255
Bokført verdi pr.31.12	163 795
Anskaffelsesår	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	2

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6345	Lyspærer og sikringer	0	6 213	7 000	7 000
6360	Renhold og matteleie	140 937	8 850	10 000	10 000
6375	TV/Bredbånd	54 288	43 380	38 000	38 000
6377	Vakthold	9 124	0	0	0
6390	Andre driftskostnader	98 842	194 373	164 000	164 000
6391	Diverse serviceavtaler	0	20 522	21 000	21 000
6394	Andel kostnader sameie	89 492	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	10 000	0	0	0
6940	Porto	380	680	0	0
7740	Øreavrunding	-98	0	0	0
Sum driftskostnader		**402 965**	**274 018**	**240 000**	**240 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6503	Annet driftsmateriell	0	23 263	26 000	26 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	2 047	1 000	1 000
6510	Verktøy og redskap	5 423	0	0	0
6540	Inventar	196 115	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	652	51	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**202 190**	**25 361**	**27 000**	**27 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	4 682	3 986	4 000	4 000
6616	Vedlikehold tak	15 000	0	0	0
6635	HMS og brannvernkostnadar	27 781	6 517	7 000	7 000
Sum vedlikehold		**47 463**	**10 503**	**11 000**	**11 000**

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

Note 10 - Bygninger

	Bygning og Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	75 236 000
Anskaffelseskost pr.31.12	75 236 000
Bokført verdi pr.31.12	75 236 000
Anskaffelsesår	2005

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Langsiktig gjeld

Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.21: 3,55%, løpetid 34 år		
Opprinnelig 2005	50 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 400 099	
Nedbetalt i år	400 000	
Lånesaldo 31.12		47 199 901
Beregnet innfrielsesdato: 02.04.2039		
Sum langsiktig gjeld		**47 199 901**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 199 901

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Nordea Bank Norge Asa 61298274271	18,00	1 579 191,00	28 425 438,00
	18,00	1 043 025,00	18 774 450,00

Note 12 - Pantstillelser

	2021	2020
Pantstillelser	68 619 901	69 019 901
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	75 236 000	75 236 000

Note 13 - Disponible midler

	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01	**1 202 503**	**252 991**
Periodens resultat	-269 765	1 099 410
Årets avskrivninger	238 164	250 102
Avdrag lån	-400 000	-400 000
Endring i disponible midler	**-431 601**	**949 512**
Disponible midler 31.12.	**770 902**	**1 202 503**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 – Hendelse etter balansedag

30. Mars 2022 var det en stor brann i Staven Apartments Borettslag. Brannen antas å ha startet i et bygg under oppføring som videre spredte seg over på Staven Apartments. Borettslaget består av 12 leiligheter. Bygningen fremstår med omfattende skader og det foreligger usikkerhet knyttet til gjenstående verdier.

Bygget er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Dette innebærer at Gjensidige vil være ansvarlig for kostnader knyttet til reparasjon av bygningen til samme eller vesentlig samme stand som før skaden, eller bygge tilsvarende samme bygning opp igjen.
Fullverdigrunnlaget (premiegrunnlaget) er kr 36 209 272 inkl mva.

Dokumentet er elektronisk signert

0408 Årsregnska...

Name	Date	Name	Date
Næsse, Daniel Christian Sundt	**2022-06-08**	**Dahl, Bjørn Runar**	**2022-06-09**
Identification		Identification	
bankID på mobil Næsse, Daniel Christian Sundt		bankID på mobil Dahl, Bjørn Runar	
Name	Date	Name	Date
Botnevik, Trygve	**2022-06-07**	**Lussand, Eivind**	**2022-06-07**
Identification		Identification	
bankID på mobil Botnevik, Trygve		bankID på mobil Lussand, Eivind	
Name	Date		
Wasshaug, Erik Kristian	**2022-06-09**		
Identification			
bankID på mobil Wasshaug, Erik Kristian			

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

KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Staven Apartments Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Staven Apartments Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Pentneo Dokumentnøkkel: U04BA-A1K5M-UA457-QCM01-M0004-6QFTX

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 13. juni 2022
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pentneo Dokumentnøkkel: U04BA-A1K5M-UA457-QCM01-M0004-6QFTX

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholdet i dette dokument."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5998-4-1469570
IP: 85.166.xxx.xxx
2022-06-13 16:25:17 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UQ48A-A7KSM-U4AS7-QCMQ1-MD0I4-6QFTX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validate**

Protokoll
for
ordinær generalforsamling
Staven Apartments Borettslag
onsdag 29. juni 2022, kl 18.00.

Agenda

1. Godkjenning av innkalling, valg av referent notering av fremmøtte.
   Vedtak: Innkalling godkjent. Referent ble valg Trygve Botnevik. Referent signerer protokoll sammen med Eivind Lussand. 15 andelseiere møtte på generalforsamling.

2. Behandle og godkjenne årsregnskap med noter og behandling av underskudd.
   Vedtak: Årsregnskapet med noter ble vedtatt, underskuddet ble før mot annen egenkapital.

3. Godkjenne godtgjørelse til styret, som tidligere år.
   Vedtak: Samlet styrehonorar er kr 180.000, -.

4. Valg av styremedlemmer:
   Selskapet står foran 2 krevende år og har behov for kontinuitet i styret som i praksis er selskapet ledelse.
   Vedtak: Sittende styre ble valgt for 2 år.
   Styreleder: Trygve Botnevik, styremedlemmer Bjørn Runar Dahl, Eivind Lussand.
   Varamedlem Erik Wasshaug.

5. Orientering / samtaler vedr. brannen 30.3.22.
   Vedtak: Generalforsamlingen tok orienteringen til etterretning. Eiermøte innkalles til slutten av september.

Oslo / Bergen 29.6.2022

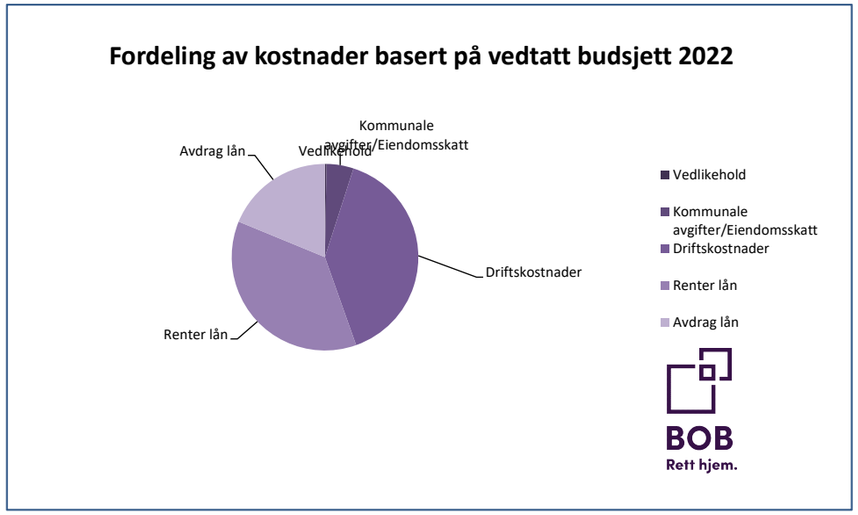
Eivind Lussand

Trygve Botnevik

Boligselskapets navn	408	Staven Apartments Borettslag
Budsjett år	2022	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	11 000	0 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	200 000	5 %
Driftskostnader	1 687 000	45 %
Renter lån	1 560 000	42 %
Avdrag lån	800 000	21 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-507 000	-14 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	3 751 000	100 %

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



BOB BBL
desember 2021

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse 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.

Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?
Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring
Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring
Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti
Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring
Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Skadedyr
Vi hjelper deg hvis du får skadedyr eller insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din. Med Super innboforsikring tar vi hånd om hele denne prosessen for deg.

Husforsikring
Vår standard husforsikring sikrer hjemmet ditt ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

Verdibevis
Selges eiendommen med verdibevis på bad, tak eller drenering, vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av Våtrom, Yttertak og Drenering hvis det er utett. Verdibeviset er gyldig i fire år forutsatt at kunden til enhver tid har boligen forsikret i If

Når gjelder forsikringen?
Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel
Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken
kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet
boligkjøperforsikringen gjør du dette på
boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

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. Kjøpere 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 kjøpere kan ha mindre forventinger 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!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle 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!

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.

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 tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

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 annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 - firmapost@nef.no

Egne notater Skiheisvegen 30 A

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 71220099
Adresse: Skiheisvegen 30 A, 3560 Hemsedal
Betegnelse: GNR 72, BNR 99 i Hemsedal 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: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

Schala & Partners avd. Kalbakken Tlf: 951 95 135

Salgsoppgaven er opprettet 14.12.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

SCHALA & PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

SCHALAPARTNERS.NO