

**SCHALA &
PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING



SKIHEISVEGEN 30 C - LEILIGHET 437

04

Velkommen til Skiheisvegen 30 C - leilighet 437

06

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

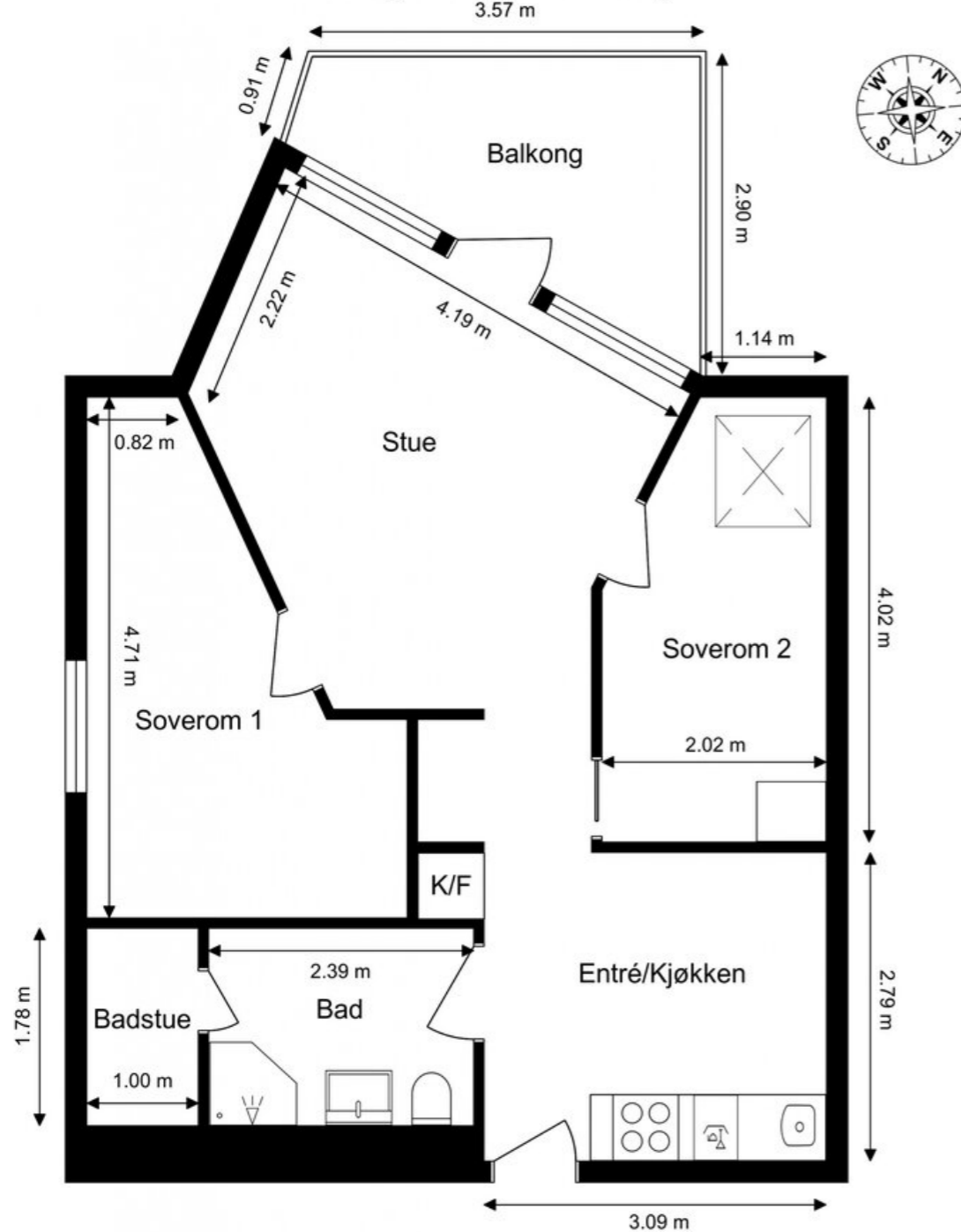
32

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter

Skiheisvegen 30C, 3560 Hemsedal
Leilighet 437 - 3. etasje



Ordernr. 15012373



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

SKIHEISVEGEN 30 C - LEILIGHET 437

Velkommen til Skiheisvegen 30C - en attraktiv 3-roms med svært sentral og populær beliggenhet rett ved Hemsedal skisenter! Fra boligen er det ski-in/ski-out, gangavstand til skiheis, langrennsløyper, dagligvare, skitulleie, restauranter og barer.

Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje, og har utgang til en vestvendt balkong med herlig utsikt. Innvendig er det en romslig og lys stue med gasspeis, praktisk kjøkken med god plass til et spisebord, to soverom og bad med adkomst til badstue.

- Sentral og populær beliggenhet rett ved Hemsedal skisenter
 - Gode utleieinntekter
 - 6 sengeplasser
 - God kombinasjon av egenbruk og utleie
 - Utleieplikt for vintersesongen med mulighet for egenbruk - maks 42 dager.
- Resten av året er fri benyttelse for eier
- Strøm og fyring er inkl.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje, som består av entré/kjøkken, stue, to soverom, bad og badstue.

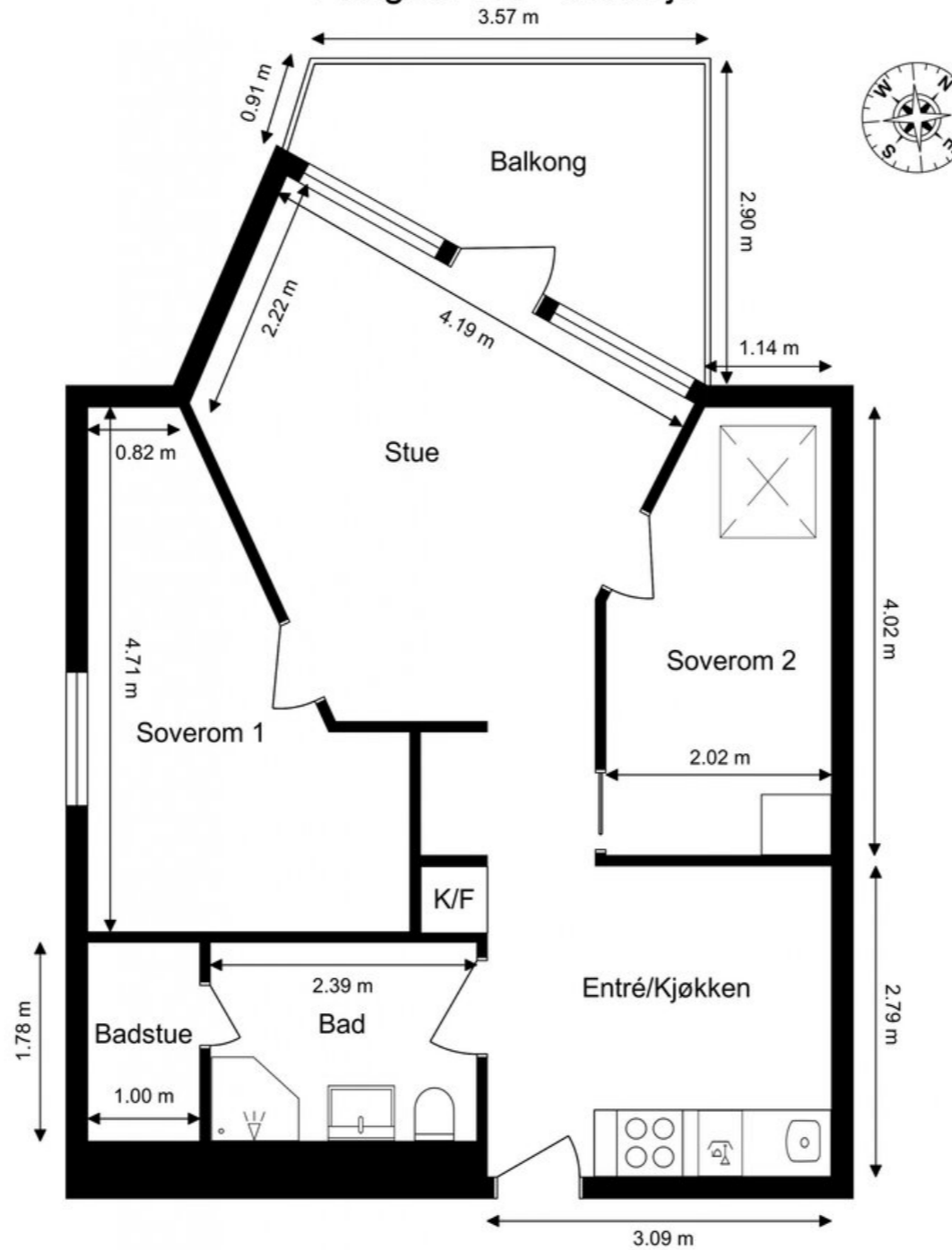
Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 6 m².

I tillegg disponerer leiligheten en skibod.

SKIHEISVEGEN 30 C - LEIL 420

Prisantydning	1 600 000
Fellesgjeld	1 029 766
Omkostninger	8 309
Totalpris	2 638 075
Fellesutgifter	9 228 pr. mnd.
P-rom	52 m2
Bruksareal	52 m2
Soverom	2
Bad	1
Etasje	3
Eierform	Borettslag
Byggeår	2005

Skiheisvegen 30C, 3560 Hemsedal Leilighet 437 - 3. etasje



Ordernr. 15012373



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



Jannik Holm

Salgsleder

91 65 19 02 / jh@schalapartners.no

**SCHALA &
PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING

Nedre Kalbakkvei 2BA 0950 Oslo

STUE | MED UTGANG TIL BALKONG

Lys og romslig stue med god plass til sofa og TV med tilhørende møblement. De store vindusflatene slipper inn godt med naturlig lys og gir en luftig atmosfære. På kalde dager kan man benytte seg av boligens gasspeis for ekstra varme og hyggelig stemning. Veggene er malt lyse og det er lagt fliser på gulv.

Fra stuen er det utgang til vestvendt, overbygget balkong på ca. 6 m². Her har du plass til utemøblement, grill og dekorative planter. Balkongen kan by på flott utsikt mot det naturskjønne fjellandskapet. Gulvflaten er belagt med terrassebord og rekkverket er av metall og trekonstruksjoner. Videre er balkongen utstyrt med utebelysning og stikkontakt på vegg.









ENTRÉ | KJØKKEN

Velkommen inn! Entreen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning. Gulvet er utført med praktiske fliser med gulvvarme. I tillegg til i entré/kjøkken, er det gulvvarme i stue og i baderom.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med god plass til en spisegruppe. Det er god plass til en spisegruppe. Kjøkkeninnredningen er utført med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, samt fliser over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer fra ZANUSSI bestående av nedfelt koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin i benkeskap, samt et frittstående kjøleskap med frysedel. Videre er kjøkkenet utstyrt med benkeskapbelysning og stikkontakter under overskap.





BAD | BADSTUE

Flislagt baderom fra byggeår. Badet har belysning med downlights og behagelig varme i gulv. Innredning med veggengt servantskap med slette fronter og ovenpåliggende servant, speil med overlys, samt veggmontert hårføner og stikkontakt på vegg. Videre er badet utstyrt med dusjsone med skyvedører av glass og vegghengt toalett.

Badstue med adkomst fra bad - perfekt for avslapping etter en lang dag med aktiviteter! Gulvet er belagt med flis og det er bygget en benk av trespiler. Vegger og himling er utført med panel. Videre er badstuen utstyrt med en vegghengt elektrisk badstueovn.





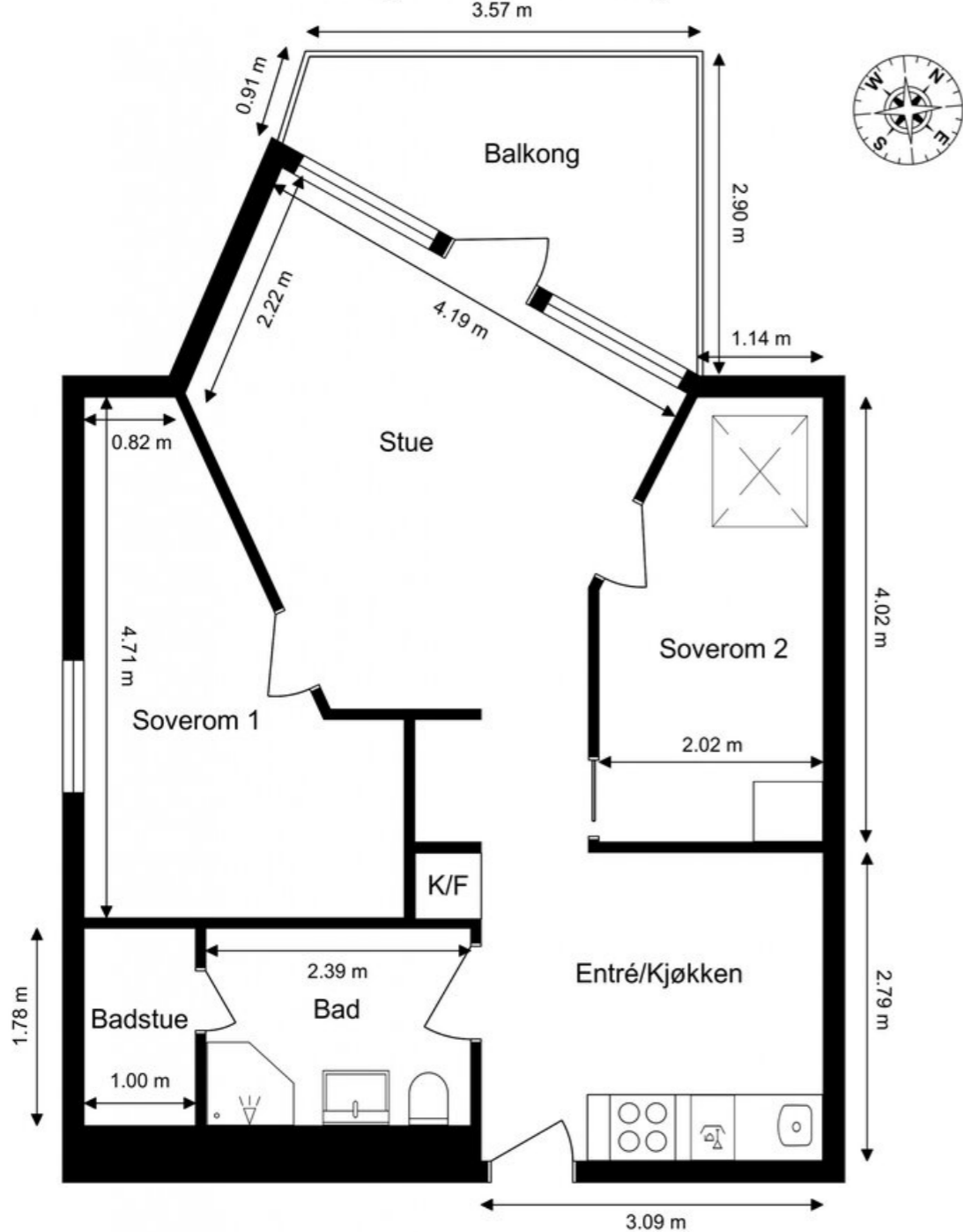
SOVEROM

Leiligheten har to fine soverom. God plass til seng og en oppbevaringsløsning. Soverom 1 er i dag innredet med en dobbeltseng, og soverom 2 er i dag innredet med to enkeltsenger og en køyeseng.





Skiheisvegen 30C, 3560 Hemsedal
Leilighet 437 - 3. etasje



Ordernr. 15012373



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

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 sykkelturner, 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 30C

Høyde over havet

642 m



Offentlig transport

Hemsedal skisenter rv. 52 ved ... Linje VY170, 360, 363	3 min 0,3 km
Hemsedal Alpin Lodge Linje VY51, 360	4 min 0,3 km

Avstand til byer

Sogndalsfjæra	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

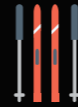
Ladepunkt for el-bil

Fjellandsbyen Hemsedal	4 min
Skistar skisenter, Hemsedal	5 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 349 m
- 254 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

Bowling - Stavkroa sportsbar	2 min
Hemsedal klatresenter	4 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

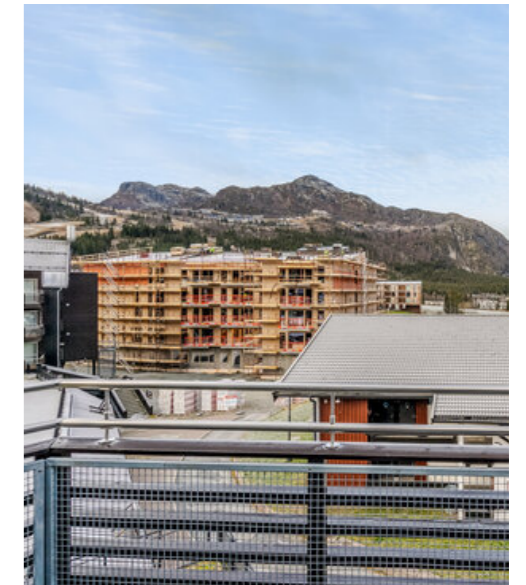
Sport

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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller 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
- Brannslukningsapparat
- Røykvarsler

Beregnet total kostnad

1 600 000,- (Prisantydning)
 1 029 766,43 (Andel av fellesgjeld)

 2 629 766,43 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300,- (Medlemsskap BRL)
 199,- (Pantattest kjøper)
 480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
 480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
 6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

 8 309,- (Omkostninger totalt)

 2 638 075,43 (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, fyring, kommunale avgifter & eiendomsskatt, forretningsførsel, felles byggningsforsikring, felles drift & vedlikehold, finanskostnader 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.

Andel fellesgjeld

1 029 766,43

Andel formue

25 209,39

Fellesgjeld / lånevilkår

Andel fellesgjeld for denne leiligheten utgjør kr. 1 029 766,43- 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 medlem av en sikringsordning. Borettslaget har ikke IN-ordning.

Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 147 178 pr. 31.12.21

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

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger). For næringseiendom gjelder andre regler. For utfyllende informasjon om regelverket og unntak vises til skattelovens § 4-10 og Skatteetaten.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

- Bad
- Ventilasjon
- Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det
- Sanitærutstyr / innredning
- Overflater vegger
- Overflater himling
- Overflater gulv

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner
- Fallforhold (gulv)

Kjøkken

- Vannrør
- Innredning

Øvrige rom

- Overflater himling
- Overflater gulv
- Innerdører

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

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Hovedstoppekran

Elektrisk anlegg

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Dører og vinduer

- Vinduer
- Takvinduer
- Dører

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun faglært. Firmanavn: HST Hemsedal. Skiftet bord på terrasse.

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

- Ja. Kontrollert gjennom Skistar.

Boligens areal

Primærom: 52 kvm, Bruksareal: 52 kvm

3. etasje:

Bruksareal: 52 m².

Primærom: 52 m². Følgende rom er oppgitt som primærom: Entré/kjøkken, stue, to soverom, bad og badstue.

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen.

Det er målt ca. 2,0 meter takhøyde i badstue, samt ca. 2,40 meter takhøyde i øvrige rom. Deler av

soverommene har skråtak med takhøyde fra ca. 1,50 til 2,40 meter takhøyde.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 06.12.2022 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 primærommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte takst for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av taksmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

Adkomst

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

Tomt

Areal: 10 834 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering

Parkering i nærheten etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Boligbygg over 3 etasjer, samt underetasje og kjeller. Grunnmur bærende konstruksjoner og skillendedekker i hovedsak bestående av betong og stål, samt enkelte yttervegger av bindingsverk. Utvendige fasader kledd med stående og liggende kledning. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takplater og trekledning. Leiligheten har profilert entrédør fra Jømna med brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra byggeår.

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.

Selger opplyser om at utleieplikten kun 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 tidligere netto utleieinntekter for vintersesonger før Covid-19: -2017-2018 (november/desember-april): ca. kr. 98.400,-. -2018-2019 (november/desember-april): ca. kr. 99.700,-.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet kombinert med gasspeis. Gulv med gulvvarme belagt med flis. 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.

Reguleringsplan:

PlanId: 2016004

Navn: Hemsedal Fjellandsby II

Formål: Fritidsbebyggelse

Dato: 01.02.2018

Grad og utnyttning 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.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Bevaringsverdig

Nei.

Konsesjon / odel

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men det er boplikt i Hemsedal kommune. For at eiendommen skal kunne overskjøtes må kjøper signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet om at boplikten ikke gjelder for denne eiendommen. Dette er et dokument kjøper må fylle ut og kommunen skal behandle/signere før overtakelse kan finne sted. Det er ikke knyttet odelsrett til eiendommen.

Offentlige planer

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).

Deler av bygget ble i Mars 2022 rammet av brann, og det er en pågående byggesak i forbindelse med rehabilitering av bygget, som kanskje vil berøre tilknytningspunkt mot seksjon 51.

Mindre endringer, Hemsedal Fjellandsby 2 - mindre endring av reguleringsplan: Formål med endringen er å øke bredde på regulert alpintrasé som går igjennom en stor del av planområdet, for å sikre tilstrekkelig bredde for tråkkemaskin. Denne er ifølge Skistar ikke tilstrekkelig bred slik den er regulert inn i vedtatt plan, med en bredde som varierer mellom ca. 4 og 7 m. I fremlagt til mindre endring er denne økt hele veien til en bredde som varierer mellom ca. 8 og 10 m. Det er ikke foreslått noen endringer av føresegn.

Varsel om oppstart av planarbeid - Hemsedal Eiendomsselskap AS- Detaljregulering Hemsedal Fjellandsby 2. Det varsles om igangsetting av arbeid med privat detaljreguleringsplan for Hemsedal Fjellandsby 2 i Hemsedal kommune, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8. Planområdet omfatter kjerneområdet ved Holdebakken og reguleringsplanen erstatter flere reguleringsplaner i området. Formålet med reguleringsplanen er:

- Foreta en fordeling av varme og kalde senger.
- Fjerne og endre eksisterende rekkefølgekrav.
- Rydde opp i gamle bestemmelser og dispensasjoner slik at planen blir i tråd med det som er bygd og gir gode rammevilkår for videre utbygging.

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

Servitutter / tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

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
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 68/11966
nye seksjoner:
snr: 55

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 56

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 57

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 58

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 59

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 60

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 61

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 62

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 63

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 68/11966
nye seksjoner:
snr: 64

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 65

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 66

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 48/11966
nye seksjoner:
snr: 67

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 68

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 69

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 70

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 71

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 72

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 54/11966
nye seksjoner:
snr: 73

formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 68/11966

nye seksjoner:

snr: 74

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 48/11966

nye seksjoner:

snr: 75

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 48/11966

nye seksjoner:

snr: 76

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 48/11966

nye seksjoner:

snr: 77

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 54/11966

nye seksjoner:

snr: 78

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 54/11966

nye seksjoner:

snr: 79

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 54/11966

nye seksjoner:

snr: 80

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 54/11966

nye seksjoner:

snr: 81

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 54/11966

nye seksjoner:

snr: 82

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 54/11966

seksjonsandeler:

snr: 45

formål: Næring

sameiebrøk: 750/11966

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Seksjon 51 er hele bygg C (Staven 1) og er

organisert som borettslag.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Hemsedal kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

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 / besørgje årlig hovedrengjøring av leiligheten etter styrets instruks. 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 budsjettet.

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.
-Det er krav om styregodkjenning av ny eier. Ved kjøp av andel i Staven Apt. stilles det krav om at kjøper signerer andelseieravtale.
Vedtektene, husordensreglene og andelseieravtale følger som vedlegg.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

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.

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, meglere 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

Forkjøpsrett

Nei

Adresse og matrikkel

Skiheisvegen 30 C, 3560, Hemsedal, Gnr. 72 bnr. 98 snr. 51, andelsnr. 24 i Staven apartments borettslag med orgnr. 987902701 i Hemsedal kommune

Eier

Trygve Botnevik

Oppdragsnummer

71-22-0103

Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 55.000,- av salgssummen. 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:

Stian Storlien

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 Kalbakken 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.

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Schala & Partners avd Kalbakken AS	Oppdragsnr.	71220103
Adresse	Skiheisvegen 30 C - leilighet 437		
Postnr.	3560	Sted	Hemsedal
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Trygve	Etternavn	Botnevik

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
 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/setningskader, 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
15.12.2022

- 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, tømmerarbeid 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?**

- 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

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 egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

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.

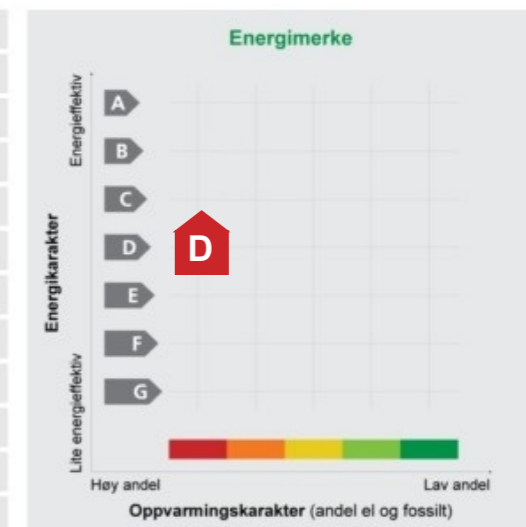
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 15/12/2022 14:57:14 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	0
Postnr	3560
Sted	HEMSEDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	72
Bnr.	98
Seksjonsnr.	51
Festenr.	0
Bygn. nr.	19882950
Bolignr.	H0106
Merkenr.	32714a0d-04bd-42e0-a038-9f601d348bf1
Dato.	17.12.2022



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Skiheisvegen 30C
3560 Hemsedal
Gnr./Bnr.: 72/98
Andelsnr. : 24
Hemsedal kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 52 m² (P-rom: 52 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 06.12.2022

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.sandefjord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Sindre A.A

Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndiges 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 håndverktjenester 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	06.12.2022
Referansenummer	15012373
Meglerforetakets oppdragsnummer	71-21-0191
Hjemmelshaver/selger	Trygve Botnevik
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-10 °C
Rapportdato	16.12.2022 12.05

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Skiheisvegen 30C
Postnummer/sted	3560 Hemsedal
Kommune	3042 - Hemsedal
Gnr./Bnr.:	72/98
Andelsnr.	24
Borettslag / Sameie	Staven apartments borettslag
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2004		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Staven Appartments beliggende i Hemsedal kommune. Adkomst til leiligheten via felles trappegang.

Boligbygg over 3 etasjer, samt underetasje og kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak bestående av betong og stål, samt enkelte yttervegger av bindingsverk. Utvendige fasader kledd med stående og liggende kledning. Takkonstruksjon med saltaksform utvendig tekket med takplater og trekledning (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har profilert entrédør fra Jømna med brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet kombinert med gasspeis. Gulvvarme i entré/kjøkken, stue og bad, samt enkelte panelovner.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Leiligheten består av entré/kjøkken, stue, to soverom, bad og badstue. Utgang fra stue til vest-vendt balkong på ca. 6 m².

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

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Andelsleilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
3. etasje	52	52	0	Entre, kjøkken, stue, bad, badstue og to soverom.	
SUM	52	52	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

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på 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. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i slett malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med slette fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og overlys med stikkontakt, samt veggmontert hårføner på vegg over servant. Dusjsone skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plastmateriale.

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

Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring

TG 2

Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel må etableres.
Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannslø eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/ redusert mulighet til å nå sluket.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
Overflater vegger	Det registreres sprekk i en flis i dusjsonen.
Overflater himling	Det registreres fuktmerker samt sprekker i plateskjøt ved ventil fra badstue.
Overflater gulv	Elastisk flisfuge har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes. Det observeres noe hakk/avskalling på enkelte gulvfliser.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Membran/tettesjikt har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.
Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering. TG2 er satt for å belyse risiko.
Fallforhold (gulv)	Det er motfall til sluket i dusjsonen som gjør at noe vann blir liggende. Fall på øvrig gulv er målt til å være mindre enn anbefalt og det er ikke etablert membranoppkant. Dette er vurdert til å ikke være tilfredstillende.


Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot entré. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Fliser over kjøkkenbenk. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer fra ZANUSSI. Nedfelt koketopp. Stekeovn og oppvaskmaskin i benkeskap. Frittstående Kjøleskap med frysedel. Ventilator plassert i overskap tilkoblet avtrekk. Vannrør med rør-i-rør system. Synlig avløpsrør av plast.

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

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.

Innredning | Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje med diverse hakk/merker.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser. Vegger med malt mur og panel. Himling med malt slett flate. Profiltre innerdører. Naturlig ventilasjon.

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

Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2 Overflater himling | Det observeres sprekker i plateskjøter i overgang mot skråtak.

Overflater gulv | Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Det observeres sprekke i flis ved balkongdør samt hakk i flis ved kjøleskap.

Innerdører | Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Badstue.

Badstue med adkomst fra bad. Gulv belagt med flis. Vegger og himling med panel. Benker av trespiler. Vegghengt elektrisk badstueovn.

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 | Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Etasjeskiller - 3. etasje

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

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

Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling | 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. Vannrør med rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg i entré (ikke besiktiget grunnet manglende adkomst). Ventilasjon via tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg kombinert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Gasspeis 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.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt ca. 2,0 meter takhøyde i badstue, samt ca. 2,40 meter takhøyde i øvrige rom. Deler av soverommene har skråtak med takhøyde fra ca. 1,50 til 2,40 meter takhøyde.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Hovedsikringens kapasitet er på 63A. Leiligheten har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.

 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:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

	Brannskiller	Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller.
---	--------------	---


Dører og vinduer

Leiligheten har profilert entrédør fra Jømna med brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med 2-lags glass, samt takvindu fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer har behov for utvendig overflatebehandling.
	Takvinduer	Fuktmerker påvist ved takvindu. Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Tiltak anbefales.
	Dører	Balkongdør bærer preg av slitasje, samt at dørbildet henger. Dørbildet har ikke kontakt med tettelst noe som fører til at det trekker kald luft inn.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vest-vendt balkong på ca. 6 m². Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall og trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 112 cm. Utebelysning og stikkontakt.

 TGIU	Helhetsvurdering	Balkongen var dekket av snø på befaringsdagen, og ble 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.
Egenerklærings skjema	Fremlagt. Signert og datert: 15.12.2022.

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 bygningsselementer 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 bygningskader, 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, yttertakk inklusive undertak (under yttertakk) 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 bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer 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 ambisjonsnivå 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 benevelser 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 lekk. 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 innkledd- og opplekkede 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 forsikringselskaper, 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, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, 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, varmpumper, 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 observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjelheter 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.



Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]



Beskrivelse - [Sikringskap]

Andelseieren har også ansvar for oppstakning og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fra til borettslagets felles-hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelt 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.

Vedlikeholder omfatter også beis/maling av egen bolig. Beis/maling og annet maktarstyr holdes av borettslaget. I tillegg skal andelseieren vedlikeholde sin naturlige del av fellesområder/grøntanlegget.

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

Ny et 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 oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§ 7 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygningen 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, byelbelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av vannrør.

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

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

§ 8 Pløtting og salg og fravikelse

8-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømmet vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overtaking av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pløtting og salg
Hvis en andelseier til tross for advenset vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pløtting vedkommande å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advenset skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse

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

§ 9 Felleskostnader og pantsikkerhet

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 forsikelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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 samsvirketforetak som har til formål å skaffe andelseierne fritidebolig 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 pålytende 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 nyte 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 akksomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en utnemlig eller uønskelig 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

Eiersom borettslagets eiendom er omfattet av utleieplikt, skal borettslaget ha avtale med et selskap som forestår booking og utleie av boligene i vintersezonen.

5-3 Godkjenning av ny andelseier

Borettslagets styre skal godkjenne alle nye andelseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5-4 Andelseiersvulst

Alle andelseiere skal inngå gjeldende andelseiersavtale med borettslaget. Manglende inngåelse av andelseiersavtale 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 slukt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedskring innakskring, ledninger med tilbehør, varmebatter, inventar, utstyr inkludert vannkølet, vannvarmsberegere og vask, apparater og innvendige flater. Vitrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholder omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slukt som rør, sikringskap fra og med første hovedskring innakskring, ledninger med tilbehør, varmebatter, inventar, utstyr inkludert slukt som vannkølet, vannvarmsberegere, pumper, åpner, gullberegge, vegg-, gullv- og flimningsplater, skiltevegger, listverk, kapp, benker og innvendige dører med kammer.

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
- Fastsettning 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 være en stemme.

§ 12 Innhåiliteit, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Innhåiliteit

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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

Tilsluttelige, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor usidkonnemende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berørt interesse tilskr måskel.

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 vedtektenes gjeldende reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

9-2 Borettslagets pantestikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget pantestret i andelen foran alle andre heitelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svaret til to ganger folkeskyldens grunnbeløp på tidspunktet da vangsdekning 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 et 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 vedtektenes er lagt til andre organer.

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

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framtrådte 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. Sår stemmene likt, gjør møtlederen stemme utslag. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må luevel lugeøre 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 tomen som etter forholdene laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke et lån på lag § 2 eller å bytte andeler til boliger som tidligere har vært boryttet til utleie, jf borettslagslovens § 5-22 og 5-23,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritert 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 Møteleder

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

Font 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 vedtektenes må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker

§ 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 forfalt og ubetalt 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 forta / besørge årlig hovedrengjøring av leiligheten etter styrets instruksler. 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)

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 Apartmnet 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 heig i mai). Slike avtaler vil bli inngått av borettslaget på andelseiers vegne etter hvert som de utløpper. 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 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 uløpse 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 tilstræbes 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 tilstræbe å ha en så fleksibel ordning for eierne som mulig.

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

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
Seiskapet står foran 2 krevende år og har behov for kontinuitet i styret som i praksis er selvsøkt 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.: Åsberetning og årsregnskap inkl. revisjonsberetning sendes i neste uke

Resultatregnskap 2021

Staven Apartments Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftinntekter					
Felleskostnader	2	1 369 034	1 062 407	1 293 192	1 357 800
Finans	2	1 921 320	2 464 990	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					
Styrehonorer	4, 5	135 000	135 000	180 000	180 000
Arbeidsgevavgift	4	19 035	19 035	25 000	25 000
Avskrivninger	6	239 164	250 102	250 000	238 000
Andre kostnader fellesanlegg		23 614	26 558	0	0
Felles strøm og varme		612 319	315 790	300 000	500 000
Kommunale avg. og eiendomsrett		202 617	189 411	193 000	200 000
Andre driftskostnader	7	402 965	274 016	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
Forettingsførsel		74 960	73 144	76 000	79 000
Revisjonshonorer		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		2 069 783	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

Resultatrapport 2021 for Staven Apartments Borettslag

Arsoppgjøringsrapport

Staven Apartments Borettslag 2021

Staven Apartments Borettslag Org.nr. 887982701

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 600	3 600
Andelskapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital			
Opplyent egenkapital		7 827 079	8 086 844
Annen egenkapital		7 827 079	8 086 844
Sum opplyent egenkapital			
SUM EGENKAPITAL		7 830 679	8 100 444
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser		92 000	92 000
Avsetninger og forpliktelser		92 000	92 000
Sum avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld		47 199 901	47 599 901
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	21 420 000	21 420 000
Borettsinnskudd	12	68 619 901	68 019 901
Sum langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld		0	17 730
Forskjuddbet felleskostn.		194 338	82 701
Leverandørgjeld		19 035	19 035
Skyldige off. myndigheter		135 000	135 000
Pålagt lønn, honorar, feriepenger		163 854	43 412
Annen kortsiktig gjeld		512 227	297 878
Sum kortsiktig gjeld			
SUM GJELD		69 224 128	69 409 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 054 807	77 510 222

Bergen,
Styret for Slaven Apartments Borettslag

Trygve Botnevik Styrets leder
Daniel Christian Sundt Nessse Styremedlem
Eirik Kristian Wasshaug Styremedlem

Eivind Lussand Styremedlem
Bjorn Runar Dahl Styremedlem

Balanserapport 2021 for Slaven Apartments Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2021

	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		305 857	408 467
Restanser felleskostnader		49 260	43 436
Forskjuddbetalte kostnader		165 842	8 972
Andre fordringer		520 979	458 935
Sum fordringer			
Bankinnsk. og kontanter		762 151	1 041 446
Innstående bank		762 151	1 041 446
Sum bankinnsk. og kontanter		1 283 130	1 500 380
Sum omløpsmidler			
SUM EIENDELER		77 054 807	77 510 222

Balanserapport 2021 for Slaven Apartments Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Værdier i utvalgte tilfelle	Brammverdlings utgang	Møbler Lom Møbler	Møbler Lom Møbler
Anskaffelseskost pr.01.01	59 688	380 000	365 086	346 687
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	59 688	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	0	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
Antall rest levetid (i antall år)	0	5	0	1
Møbler Lom				
Anskaffelseskost pr.01.01	289 050			
Årets tilgang	0			
Årets avgang	289 050			
Anskaffelseskost pr.31.12				
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			
Antall 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 sikringer	140 837	8 850	10 000	10 000
6375 TV/Bredbånd	54 288	43 390	38 000	38 000
6377 Vakkhold	9 124	0	0	0
6390 Andre driftskostnader	98 842	194 373	164 000	164 000
6391 Diverse serviceavtaler	89 492	0	0	0
6394 Andel kostnader samlede	10 000	0	0	0
6630 Egenandel ved skade	390	680	0	0
6940 Porto	7740	-98	0	0
7740 Øreavunding	0	0	0	0
Sum driftskostnader	402 965	274 018	240 000	240 000

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, NRS 9 - God regnskapspraksis for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Innlekkstilling 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% Ekstrainnkrevning fra utleie	75 842	641 179	0	0
Sum felleskostnader	1 369 034	1 862 407	1 293 192	1 357 800
3803 Imbetalte finanskostnader	1 821 320	2 454 930	1 821 320	2 363 200
Sum finans	1 821 320	2 454 930	1 821 320	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 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap		Budsjett	
	2021	2020	2021	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	682	51	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	202 190	25 361	27 000	27 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap		Budsjett	
	2021	2020	2021	2022
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	4 882	3 986	4 000	4 000
6616 Vedlikehold tak	15 000	0	0	0
6635 HMS og brannvernkostnader	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 oppvære 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

Dokumenter er elektronisk signert

Dokumenter er elektronisk signert

Note 11 - Langeiktig gjeld

Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.21: 3,55%, løpetid 34 år	50 000 000	
Opprinnelig 2005	2 400 089	
Nedbetalt tidligere	400 000	
Nedbetalt i år		47 199 901
Lånesaldo 31.12		
Beregnet innfrielsesdato: 02.04.2039		

Sum langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2021		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 199 901		47 199 901

	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 - Pensjelløst

	2021	2020
Pensjelløst	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
Disponibele midler pr. 01.01	1 202 503	252 991
Pensjonsresultat	-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
Disponibele midler 31.12.	770 902	1 202 503

Dokumenter er elektronisk signert

Dokumenter er elektronisk signert

0408 Årsregnska...

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

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 videns sprosde seg over på Staven Apartments Borettslag består av 12 leiligheter. Bygningen fremstår med omfattende skader og det foreligger usikkerhet knyttet til gjensidende 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 mv.a.



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

Dokumenter er elektronisk signert

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 regnskapsesimatlene 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 13. juni 2022
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statautorisert revisor
(elektronisk signert)

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 regnskapsprinsippene.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende 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 regnskapskikk 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 foretningfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Office in:
 Abu Dhabi
 Amman
 Ankara
 Antalya
 Aqaba
 Astana
 Athens
 Beijing
 Belgrade
 Bogota
 Brasilia
 Bucharest
 Buenos Aires
 Cairo
 Calgary
 Cancun
 Chennai
 Chicago
 Columbia
 Dallas
 Denver
 Dhaka
 Doha
 Dublin
 Frankfurt
 Guangzhou
 Harbin
 Hong Kong
 Houston
 Istanbul
 Jakarta
 Johannesburg
 London
 Los Angeles
 Luanda
 Lyon
 Madrid
 Manila
 Mexico City
 Miami
 Moscow
 Mumbai
 New York
 Noida
 Oslo
 Ottawa
 Panama
 Paris
 Perth
 Porto
 Quito
 Rio de Janeiro
 Rome
 Sao Paulo
 Santiago
 Singapore
 Stockholm
 Sydney
 Taipei
 Toronto
 Vancouver
 Warsaw
 Wellington
 Wuhan
 Zurich

PENN30

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penn30" - slikke digital signatur*.
 De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

*Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholdet i dette dokumentet.

Tom Rasmussen

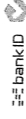
Statautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 95278-5998-4-1469570

IP: 85.166.xxx.xxx

2022-06-13 16:25:17 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penn30.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og valideres av den databaslin-utførte hash-verdier av det opprinnelige dokument. Dokumentet er listet og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

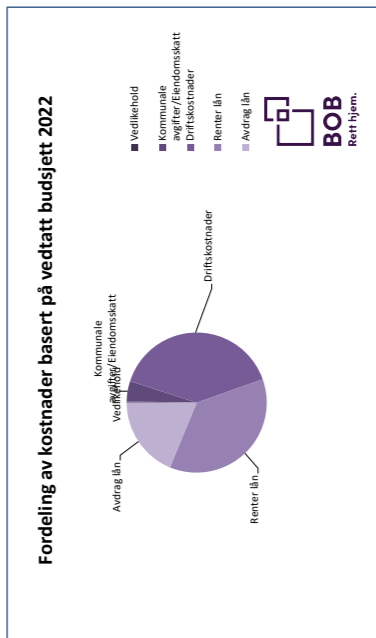
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er klinket inne i dokumentet, med Penn30 validator - <https://penn30.com/validate>

Hvordan bekrefte at dette dokumentet er originalt?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Boligsekkapets navn		408 Staven Apartments Borettslag	
Budsjett år		2022	
Budsjett tall per bolig/leilighet		Kommunalt kr	
Vedlikehold	11 000	Kommunalt kr	0 %
Kommunale avgifter/Eiendomskatt	200 000		5 %
Driftskostnader	1 470 000		42 %
Avdrag lån	1 860 000		21 %
Overakudd / Underakudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-507 000		-14 %
Sum inntrend felleskostnad inkludert andre inntekter	3 751 000		100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter. Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler). Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekke 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

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

Agenda

- Godkjenning av innkalling, valg av referent notering av fremmøtte.
Vedtatt: Innkalling godkjent. Referent ble valg Trygve Botnevik. Referent signerer protokoll sammen med Eivind Lussand. 15 andelseiere møtte på generalforsamling.
- Behandle og godkjenne årsregnskap med noter og behandling av underskudd.
Vedtatt: Årsregnskapet med noter ble vedtatt, underskuddet ble før mot annen egenkapital.
- Godkjenne godtgjørelse til styret, som tidligere år.
Vedtatt: Samlet styrehonorar er kr 180.000,-.
- Valg av styremedlemmer:
Selskapet står foran 2 krevende år og har behov for kontinuitet i styret som i praksis er selskapets ledelse.
Vedtatt: Sittende styre ble valgt for 2 år.
Styreleder: Trygve Botnevik, styremedlemmer Bjørn Runar Dahl, Eivind Lussand. Varamedlem Erik Waashaug.
- Orientering / samtaler vedr. brannen 30.3.22.
Vedtatt: Generalforsamlingen tok orienteringen til etterretning. Eiermøte innkalles til slutten av september.

Oslo / Bergen 29.6.2022

Eivind Lussand
Eivind Lussand

Trygve Botnevik
Trygve Botnevik



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les 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?

- Les 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, etasjeskillere og utvendige trapper.

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig 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 «mottbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 71220103

Adresse: Skiheisvegen 30 C - leilighet 437, 3560 Hemsedal

Betegnelsen: GNR 72, BNR 98, snr 51 i Hemsedal kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtakelse:

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:

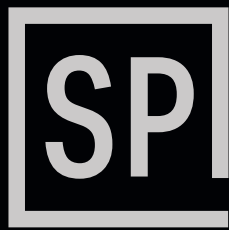
E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--



SCHALAPARTNERS.NO