

# SALSOPPGÅVE

Jens Davidsons veg 6 A, 6884 ØVRE ÅRDAL

---



*3-roms andelsleilighet i første etasje  
i Sauekvei burettslag i Øvre Årdal  
Tvangssal*

**Prisantydning: kr 900 000**

**Fellesgjeld: kr 414 304**

**Omkostninger: kr 8 285**

**Totalt: kr 1 322 589**

Felleskost.: kr **6 242** pr/mnd

P-rom: 67 m<sup>2</sup>

Bra: 67 m<sup>2</sup>

## Eigdommen sitt registernamn og adresse

Salstype:	Tvangssal vedtatt av Sogn og Fjordane tingrett, sak nr. 24-035872TVA-TSOF/TSOG, med advokat Silje Flugheim Heggstad oppnemnt som rettsleg medhjelpar.
Nemning:	Andelsleilegheit i Årdal kommune. Sauekvei Burettslag, org. nr. 953 951 908, Gnr 9, bnr 410, andelsnr 1.
Adresse:	Jens Davidsons veg 6 A, 6884 Øvre Årdal
Kort beskriving:	Leilegheita ligg i 1. etasje og har 2 soverom, stove, kjøkken, bad og tilgang på 2 boder i kjellar og lagerplass på felles loft. Det er også felles vaskerom og tørkerom i kjellar.
Plassering:	Sentral plassering med butikkar og skule i nærområdet. Gode turmoglegheiter like ved.
Parkering:	Felles parkeringsplass utanfor blokk.
Energimerking:	Eigenerklæring frå eigar vert ikkje fylt ut ved tvangssal. Dette er eit avvik frå NS 3600. Kjøpar må leggje til grunn lågaste energimerking - G.

---

## Tinglyste forpliktingar

Hefter og servituttar:	<p>Det blir vist til vedlagt utskrift frå eigedomsregisteret.</p> <p>Registrerte pengehefte er sensurert av omsyn til personopplysningsvern og vil bli sletta i forbindelse med overdraging, med unntak av dei tilfelle der kjøpar skal overta nokon av desse. Kjøpar vil i desse tilfella bli gjort særskilt merksam på om, og eventuelt, kva for hefter dette gjeld.</p> <p>Etter burettslagslova § 5-20 har burettslaget panterett i andelen for krav mot andelseigar som følgje av mislighaldne felleskostnader. Pantekravet kan ikkje overstiga eit beløp som for kvar andel tilsvarer to gonger grunnsummen i folketrygda på tidspunktet då tvangsdekninga blir vedteken. Krav under dette pantet vil bli innfridd i samband med overdraging.</p>
------------------------	---

---

## Grunnareal

Tomta:	Felles festa tomt for burettslaget er på 3 985 m <sup>2</sup>
--------	---

---

## Bygningar sitt areal og opplysning om alder og byggjemåte

Takst: Verditakst datert 04.06.2024 - vedlegg 1.  
Bruksareal (Bra) 67 m<sup>2</sup>  
Primærrrom (P-rom) 67 m<sup>2</sup>

## Likningsverdi og offentlege avgifter

Formueverdi  
(primærbustad): 250 000 (25% av bustaden sin verdi)

Offentlege avgifter: Er inkludert i felleskostnadene som blir betalt til burettslaget.

## Faste løpande kostnader

Årlege straumutgifter: *Ikkje opplyst*  
Årlege utgifter anna: *Ikkje opplyst*

Felleskostnader: Kr.6 242 pr måned, sjå **vedlegg 4**. Felleskostnader inkluderer styrehonorar, forretningsførarhonorar, vaktmeisterteneste, utvendig vedlikehold, trappevask, tv og internett, bygningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, eigedomsskatt, strøm i fellesareal, heis service, renter og gebyr på lån, andre driftskostnader.

---

## Prisantying og totalkostnad

Prisantying	kr 900 000
Tinglysing heimelsdokument	kr 500
Tinglysingsgebyr panterett (kr 500 pr dokument)	kr 500
Innmeldingsavgift burettslag/bustadbyggjelag (viss ikkje allereie medlem)	kr 600
Kontingent for medlemskap	kr 300
Eigarskifte	kr 6 385

**Totalkostnad ved prisantying: kr 908 285**

Ved bruk av forkjøpsrett, betalast eit gebyr på kr 7 325 jf. nedanfor. Det blir teke forbehold om endring i gebyr og tinglysingssatsar.

I tillegg dekkjer kjøpar øvrige omkostningar i samband med overtaking, t.d. bytting av lås, rydding og utvask.

Utgifter til medlemskap m.m.      Kjøpar dekkjer eventuelle kostnader i forbindelse med medlemskap i burettslag eller bustadbyggelag m.m.

---

### Medhjelpar sitt vederlag

Provisjon:                      Medhjelpar sitt honorar blir dekkja forlods av innbetalt kjøpesum, i medhald av forskrift om tvangssal ved medhjelpar av 12.4.1992, § 3-3:

*”§3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig*

*Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:*

*3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,  
2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og  
1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.*

*Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.*

*Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.*

*Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.*

*I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.”*

Kjøpar skal såleis ikkje dekkja medhjelpar sine omkostningar.

## Økonomiske forpliktingar til burettslag

Spesifikasjon av lån:	Sjå vedlegg.
Felleskostnader og andre faste kostnader i avdragsperiode:	Månadlege fellesutgifter utgjer kr.6 242. Dette inkluderer styrehonorar, forretningsførarhonorar, vaktmeisterteneste, utvendig vedlikehold, trappevask, tv og internett, bygningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, eigedomsskatt, strøm i fellesareal, heis service, renter og gebyr på lån, andre driftskostnader.
Felleskostnader ved avdragsfri periode:	Burettslaget har p.t. ingen lån med avdragsfridom.
Kjøpar sitt ansvar for andre sitt misleghald:	Laget er sikra mot tap som følgje av at ein andelseigar ikkje betalar sine felleskostnader gjennom IF skadeforsikring NUF. Polisenummer felles forsikring SP0001809571
Relevante rettigheter og plikter:	Det blir vist til vedtekter for burettslaget, <b>vedlegg 8</b> .
Informasjon om burettslaget:	Burettslaget består av 7 leiligheter, fordelt på ei blokk. Sjå ellers vedlegg.

---

### Diverse

Ledig: Overdraging og oppgjær skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelpar har førelagt budet for Sogn og Fjordane tingrett og rettighetshavarane. Sogn og Fjordane tingrett må då stadfesta budet.

Sjå vedlegg nedanfor.

---

Visning: Etter avtale med medhjelpar.

---

Merknader: Det blir vist til vedlagt takstrapport.  
Generelt blir det anbefalt at interessentar gjennomfører ei synfaring på eigdommen saman med bygningskyndig person.

---

Eigenerklæring frå eigar vert ikkje fylt ut ved tvangssal. Dette er eit avvik frå NS 3600. Kjøpar må leggje til grunn lågaste energimerking.

Det er ikkje mogleg å teikna eigarskifteforsikring på eigedommar som blir selde på tvangssal.

---

## Salsvilkår

### Budgivnad:

På visninga er det mogleg å skriva seg på ei interesseliste. Ein er sjølv ansvarleg for å vera tilgjengeleg på den oppgitte kontaktinformasjon. Medhjelpar kan ikkje garantere å ta kontakt fleire gonger dersom ein ikkje kjem igjennom ved første forsøk.

Første bod må gjevast skriftleg på bodskjema (**vedlegg 10**), samt at tillegg (**vedlegg 11**) og skjema "Legitimasjon av bodgivar" (**vedlegg 12**) må sendast inn saman med bodskjema. Dersom dokumenta ved bodgiving blir oversendt pr. e-post eller MMS, må kopi av den gyldige legitimasjon vera klar og leseleg. Gyldig legitimasjon er til dømes gyldig pass, norsk bankkort, og norsk førarkort.

Seinare bod frå same bodgivar må framsetjast skriftleg i form av e-post eller SMS. Bodgivar vil motta skriftleg stadfesting frå medhjelpar om at bod er motteke.

Bodgivar må fylla ut namn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan stadfeste finansiering av bod summen. Dette skal fyllast inn i bodskjema.

Vær merksam på at ein finansieringsplan ikkje er eit finansieringsforbehold. Dersom det syner seg at ein bodgivar ikkje kan ordna med finansiering, er bod gitt i konkurranse med denne bodgivar like fullt bindande.

På oppmoding frå medhjelpar må finansiering av overbod umiddelbart kunna dokumenterast.

Bindingsfrist for bod er minimum 6 veker. Dette gjeld også frå tidspunktet ein aukar bodet. For å være garantert å bli kontakta ved bodauke, må ein sjølv ha hatt høgaste bod på bustaden.

Ved ein eventuell bodrunde kan medhjelpar setta ein frist for tilbakemelding av bod som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessentar ikkje byr over høgaste bod innan ein slik frist, kan medhjelpar såleis avslutta bodrunden, og deretter nekta å ta

omsyn til høgare bod.

Når medhjelpar har motteke eitt eller fleire bod som bør bli godteke, skal han straks føreleggja boda for saksøkjaren med spørsmål om saksøklar vil krevje bodet som stadfesta.

Det blir presisert at siste bod frå bodgjevar som har det høgaste bodet, vil bli stadfesta, og det må stadfestast på bodskjema og leverast/sendast til medhjelpar i original.

Kopi av bod journalen skal gjevast til kjøpar utan ugrunna opphald etter at handel er kome i stand. Eventuelle rettingar i bodjournalen, jf. § 3-1, skal framkoma tydeleg av slik kopi.

Bodgjevaren sin identitet i bodjournalen skal ikkje nyttast til anna enn å ivareta partane sine interesser i handelen.

Etter at handelen er komen i stand, eller dersom ein bodrunde blir avslutta utan at handel er komen i stand, kan den som har lagt inn bod på eigdommen krevje kopi av bodjournalen i anonymisert form.

Blancoskøyte blir ikkje utsteda.

Alle avgitte bud er like fullt bindande for bodgjevarar med følgjande unntak:

---

Eit bod er ikkje bindande for bodgjevar når det følgjer av alminnelege avtalerettslege reglar at bodgjevaren er ubunden. Stadfestar retten eit bod, vert andre bodgjevarar løyst frå sine bod. Dersom retten ved orskurd nektar å stadfeste innkomne bod, vert samtlege bodgjevarar løyst frå sine bod.

Det er retten som tek endeleg stilling til boda.

Forkjøpsrett:

---

Burettslag har etter burettslagloven kapittel 5 og egne vedtekter forkjøpsrett til andelen i burettslaget. Etterpå har andelseigarar i bustadbyggelaget forkjøpsrett.

Medhjelpar vil syte føre utlysing av forkjøpsretten når retten sin stadfestingsorskurd er rettskraftig, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-23 annet pkt. som har følgjande ordlyd:

*«En forkjøpsrett som ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd, kan gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. En forkjøpsrett som gjøres gjeldende, er uten innvirkning på tvangssalgskjøperens rettigheter og plikter i henhold til*

*tvangssalget.»*

Forkjøpsretten blir utlyst i 20 dagar frå stadfestingsorskurd er rettskraftig, jf. brl. § 4-15, 1. ledd, 1. pkt: *"Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande er tjue dagar frå laget fekk skriftleg melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår."*

Dersom ein nyttar seg av forkjøpsrett betalast eit gebyr på kr 7 325 til forretningsfører.

Styregodkjenning:

---

Kjøpar må bli godkjent av styret i burettslaget. Styret kan nekta godkjenning dersom det er sakleg grunn til det. Kjøpet er gyldig mellom partane sjølv om godkjenning blir nekta. Kjøparen må då overdra andelen på ny.

Manglar:

---

Eigedommen blir seld som den er, og ved tvangssal har kjøparen avgrensa tilgang til å gjera gjeldande manglar. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) gjeld ikkje. Det blir nemnt at det ved tvangssal ikkje er høve til å heva kjøpet, og at kjøpesummen skal betalast sjølv om prisavslag blir kravd.

Det blir difor framheva at det er særskilt viktig at kjøpar gjer forundersøkingar, t.d. at eigedommen blir undersøkt grundig før det blir gitt bod.

Ettersom dette er eit tvangssal, kan medhjelpar ikkje stå inne for at lausøyre og tilbehøyr som etter hovudregelen skal følgja eigedommen og som er tilstades på visningstidspunktet, vil vera tilstades på overtakingstidspunktet. Kjøpar bør såleis leggja til grunn at det ved overtaking heilt eller delvis vil mangla lausøyre eller tilbehøyr som etter hovudregelen skal følgja eigedommen. Eventuelt manglande lausøyre og tilbehøyr kan ikkje gjerast gjeldande som ein mangel.

På generelt grunnlag kan det opplysast at kjøpar ofte ikkje vil motta alle nøklar for eigedommen. Dette kan ikkje gjerast gjeldande som ein mangel.

Kjøper kan ikkje gjera gjeldande at det føreligg mangelfulle opplysningar om forhold som kan avdekkast ved ein gjennomgang av saken sine fullstendige dokumenter.



Salsoppgåva er basert på eventuelle opplysningar frå burettslaget, offentlege myndigheiter og vedlagd takstrapport datert 04.05.2024.

Medhjelpar innestår ikkje for riktigheit og fullstendigheit av opplysningar gitt av eigar, burettslag, takstmann, offentlege organ eller andre. Like fullt har medhjelpar vidareformidla slik informasjon.

Informasjon om bustadareal byggjer på takstrapport, og skal være angitt i samsvar med målereglane i NS 3451 og NS 3940 og retningslinjer for arealmåling utarbeida av NTF og NEF utan omsyn til byggeforskriftene sitt krav til rom. Romma sine bruk kan være i strid med byggeforskriftene sjølv om dei er måleverdige etter NS 3940. Rom kan være omtalt ut frå aktuell bruk utan at romma tilfredsstillar forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan eit rom være oppgitt som "soverom" utan at det tilfredsstillar krav til volum, skaplass, rømningsveg, takhøgde og liknande.

Medhjelpar har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannen sin arealangivning. Det er såleis ikkje føreteke kontroll av bustadsalsrapporten sine arealmålingar eller berekningsgrunnlaget for slike. Medhjelpar kan ikkje haldast ansvarleg ved arealavvik.

Eigedommen blir overdratt fri for pengehefte unnateke dei som kjøpar skal overta jf. framfor, og overta eventuelle andre tinglyste hefte som måtte kvila på eigedommen, jf. vedlagt grunnboksutskrift (**vedlegg 2**).

Kjøper blir gjort merksam på at det kan føreligga eventuelle utinglyste pliktar og ikkje endelege offentlege planar som ikkje har framkome av medhjelpar sine eigne undersøkingar.

Medhjelpar har ikkje undersøkt om det er føreteke innvendige ombygningar, eller om eventuelle ombygningar krev godkjenning, og om godkjenninga evt. kan være gitt. Medhjelpar har ikkje undersøkt riktigheit av eventuelle framlagde teikningar, og kan ikkje haldast ansvarleg for evt. avvik i forhold til teikningar.

Kjøpar blir oppfordra særskilt til å undersøkje bustaden sin tekniske tilstand samen med fagkyndige. Kjøpar blir oppfordra til å kontrollere alle opplysningar om eigedommen samt reguleringa for området.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. kan rettast til medhjelpar.

---

**Medhjelper: Advokat Silje Heggstad Flugheim**

Parkveien 5, Pb 25,

6851 Sogndal

E-post: [silje@advokat-tollefsen.no](mailto:silje@advokat-tollefsen.no)

Mobiltelefon: 916 44 035

Telefon sentralbord: 57 62 88 50








**Vedlegg:**

1. Takstrappport datert 04.06.24
2. Grunnboksutskrift datert 14.08.24
3. Matrikkelutskrift datert 12.08.24
4. Opplysningsskjema og bustadopplysningar frå forretningsfører
5. Bileter
6. Resultatregnskap, balanse og noter for 2023
7. Protokoll for generalforsamling den 09.04.2024
8. Vedtekter 24.03.1999
9. Husordensreglar av 2005
10. Bodskjema
11. Tillegg til salsoppgåve og bodskjema
12. Skjema for legitimasjon av bodgjevar

**Utan ansvar for moglege feil.**

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Jens Davidsons veg 6 A, 6884 ØVRE ÅRDAL  
 ÅRDAL kommune  
 gnr. 9, bnr. 410  
 Andelsnummer 1

**Markedsverdi**

**1 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 04.06.2024

Oppdragsnr.: 20070-1516

Referansenummer: GU1534

Autorisert foretak: Sogn Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Låksrud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

Sogn Takst AS vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrrar og teknisk fagskule. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake til år 1985.

Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyin og Filefjell. Arbeidar for det meste med

Tilstandsrapportar NS3600, verditakstar og tomtevurderingar. Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området. Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjer. Har god erfaring med festetomtar, tomtefesteloven og beregning av festeavgift. Tek og andre oppdrag etter avtale, t.d. kontrollerklæring / sluttkontroll våtrom i forbindelse med ferdigattestar.

Sogn Takst AS kjem fram til dei fleste oppdrag. Køyrrer til dagleg i bil med 4x4 og har tilgjengeleg UTV/ATV. Denne kan nyttast i samband med løyve fra grunneigar, kommune m.m.



## Rapportansvarlig

Svein Låksrud

Uavhengig Takstingeniør

post@sogntakst.no

450 10 807



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokk oppført i betong fra år 1959. Bygningsmassen er vurdert som velholdt. Utv. overflater fekk utført større tiltak ca. år 2008/09.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Skifta ca. år 2008.

Bygningen har malt/finert hovedytterdør.

Veranda med tilkomst fra stove. Nyoppført i år 2008/09.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater/flater.

Dei fleste overflater er fra ca. år 2010/15. Framstår i bra stand sett vekk for spor etter bruk på innv. dørblad/karmar.

Etasjeskiller er av betongdekke fra oppføring. Normale forhold med tanke på bulingar og ujamne overflater sett i forhold til typen konstruksjon og alder.

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

Boligen har betongtrapp i felles trappeoppgang.

Innvendig har boligen malte formpressa dører. Enkelte dørblad må skiftast til nye grunna hol og andre spor etter bruk.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Badet bør byggast opp på nytt grunna elde. Dei fleste overflater er fra oppføring.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Innreiing frå år 1990 talet. Ein del fuktskadar og andre skadar på skåp, skuffer og dørfrontrar. Innreiing bør fornyast på kort sikt. Overflater elles på kjøkken er vurdert i bra stand, overflater frå ca. år 2010-15.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er truleg montert i felles kjellar.

Det er avløpsrør av støpejern. Anlegget er fra oppføring.

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventil i felles kanal og spalter i vindauger.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Plassert på badet. Frå ca. år 2015.

El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato. Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

Seriekoplade brannvarslarar i tak og standard slukkeapparat. Tilkopla felles brannsentral i trappeoppgangen. Service og kontroll blir utført med jamne intervall av burettslaget.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat opparbeida utomhusareal tilrettelagt for tilkomst og asfaltert parkering.

Kort avstand til sentrum, butikk like ved og Hydro sin inngangsport.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 400 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 600 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

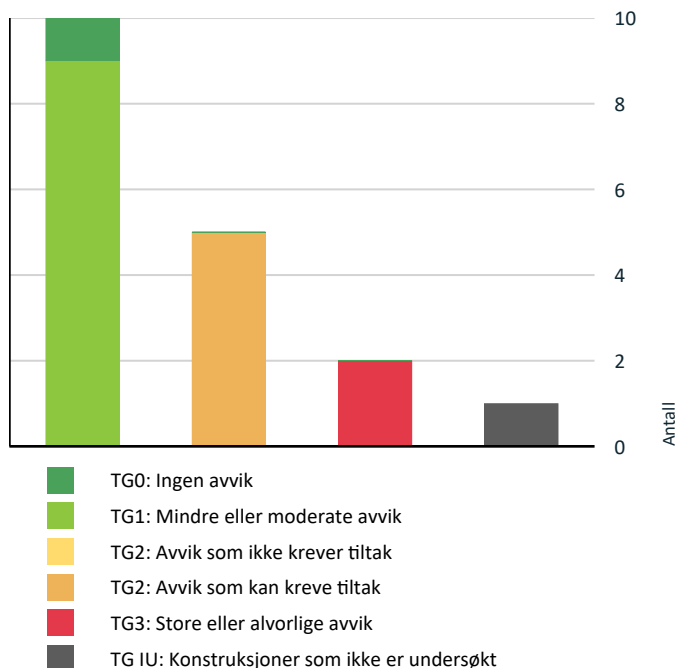
- Det foreligger ikke tegninger

Teikningar er ikkje lagt fram. Romplan frå oppføring.



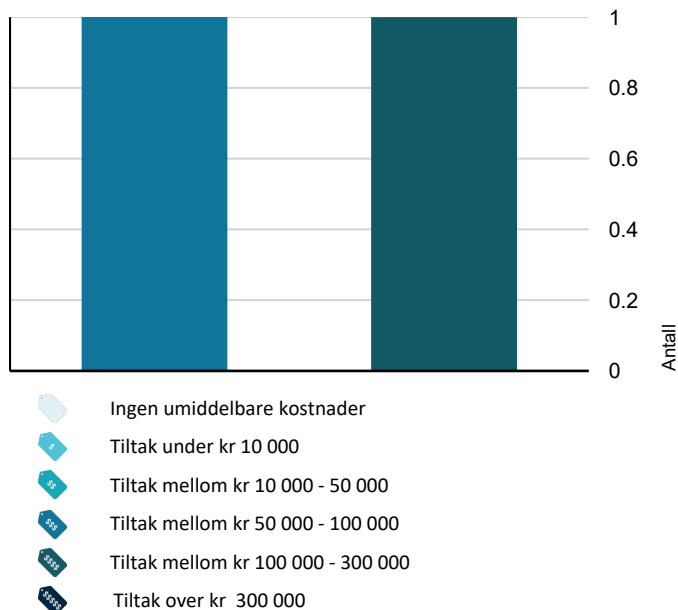
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1959

**Kommentar**  
Tiltak er utført ved flere høve.  
Framstår i bra stand sett vekk frå bad og kjøkken.

### Standard

Normal standard. Kjøkken og bad har noko elde. Treng tiltak på sikt.

### Vedlikehold

Innv. overflater er vurdert i bra stand. Kun enkelte spor etter bruk på dørblad, frontar på kjøkkeninnreiing. Bad framstår i ok stand, men har noko elde.

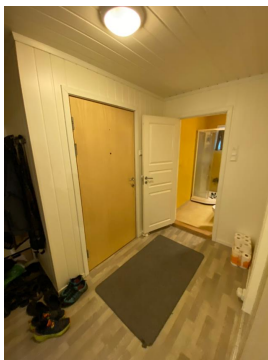
## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Skifta ca. år 2008.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt/finert hovedytterdør.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med tilkomst frå stove. Nyoppført i år 2008/09.



Kopi av veranda naboblokk, lik denne

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.  
Dei fleste overflater er frå ca. år 2010/15. Framstår i bra stand sett vekk for spor etter bruk på innv. dørblad/karmar.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke frå oppføring.

Normale forhold med tanke på bulingar og ujamne overflater sett i forhold til typen konstruksjon og alder.

### TG 2 Radon

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

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Strålevernforordningen stiller krav med grenser for radon i utleieboliger, skoler og barnehager. Det er i følge radonkart ikke forekomstar av Radon i dette området.

Vurdert som usikkert område i følge kart.

<https://geo.ngu.no/kart/radon>

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp i felles trappeoppgang.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressa dører. Enkelte dørblad må skiftast til nye grunna hol og andre spor etter bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade på dører og karmar.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Enkelte dørblad har hol og andre skadar. Dørblad bør skiftast til nye.



Skade på dørblad på 2-3 dører. Andre spor etter bruk.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Badet bør byggast opp på nytt grunna elde. Dei fleste overflater er frå oppføring.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Betongveggar omkring bad.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Innreiing frå år 1990 talet. Ein del fuktskadar og andre skadar på skåp, skuffer og dørfrontar.

Innreiing bør fornyast på kort sikt.

Overflater elles på kjøkken er vurdert i bra stand, overflater frå ca. år 2010-15.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

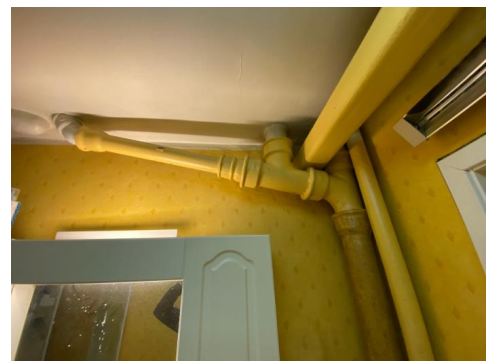
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er truleg montert i felles kjellar.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Anlegget er frå oppføring.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventil i felles kanal og spalter i vindauer.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Plassert på badet. Frå ca. år 2015.



## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget er bygd etter dei krav og tekniske retningslinjer som var ved monteringsdato.

Anlegget bør kontrollerast av autorisert elektroinstallatør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Ikkje kontrollert i samband med dette oppdraget. Burettslaget utfører kontroll på anlegget med jamne intervalla.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ukjent**

### Generell kommentar

Grunna alder bør anlegget uansett få utført ein kontroll for tilstand og funksjon.

Det anbefalast å gjennomføre ein el-kontroll av det elektriske anlegget, sidan det mest truleg er meir enn 5 år sidan anlegget vart kontrollert. (usikkert, bør kontrollerast nærmar med AABBL for info. )

## ! TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Seriekopla brannvarslarar i tak og standard slukkeapparat.

Tilkopla felles brannsentral i trappeoppgangen.

Service og kontroll blir utført med jamne intervall av burettslaget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m<sup>2</sup>/67 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : Bad/vaskerom, Kjøkken, 2 Soverom, Stue*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 600 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>		<b>1 400 000</b>
Tillegg for andel fellesformue	+	7 824
Frdrag for andel felles gjeld	-	414 304
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>1 000 000</b>

## Markedsvurdering

Verdikonklusjonen vert sett med bakgrunn i standard, storleik og plassering.

Konklusjonen i taksten er gjort etter beste skjønn, basert på ein samla vurdering av bustaden, teknisk verdi, marknadssituasjonen og takstmannen sitt kjennskap til området.

Med bakgrunn i skjønnsmessig vurdering er salgsverdien satt noko lågere enn teknisk verdi.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Jens Davidsons veg 4 A ,6884 ØVRE ÅRDAL 68 m <sup>2</sup> 1963 2 sov		1 150 000	<b>1 300 000</b>	149 118	1 449 118	<b>21 311</b>
2 Jens Davidsons veg 8 B ,6884 ØVRE ÅRDAL 70 m <sup>2</sup> 1959 2 sov	13-01-2021	0	<b>850 000</b>	427 466	1 277 466	<b>18 250</b>
3 Jens Davidsons veg 4 A ,6884 ØVRE ÅRDAL 68 m <sup>2</sup> 1961 2 sov		850 000	<b>1 080 000</b>	149 437	1 229 437	<b>18 080</b>
4 Jens Davidsons veg 6 B ,6884 ØVRE ÅRDAL 70 m <sup>2</sup> 1959 2 sov		800 000	<b>800 000</b>	445 428	1 245 428	<b>17 792</b>
5 Jens Davidsons veg 6 B ,6884 ØVRE ÅRDAL 70 m <sup>2</sup> 1958 2 sov	26-07-2022	0	<b>1 200 000</b>	0	1 200 000	<b>17 143</b>
6 Jens Davidsons veg 4A ,6884 ØVRE ÅRDAL 70 m <sup>2</sup> 1963 2 sov	14-02-2024	890 000	<b>860 000</b>	135 297	995 297	<b>14 219</b>
7 Jens Davidsons veg 4 A ,6884 ØVRE ÅRDAL 70 m <sup>2</sup> 1963 2 sov	03-03-2024	0	<b>860 000</b>	0	860 000	<b>12 286</b>

### Om sammenlignbare salg

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



# Beregninger

## Årlige kostnader

Husleige. Dekkar felleskost., forretningshonorar, utv. vedlikehold, vaktmeistertjenestar, vask fellesareal, tv/fiber, forsikring bygning, kommunale utg. felles straum, avdrag lån/renter, andre kost.	Kr.	74 904
Forsikring	Kr.	1 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>76 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 550 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 550 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	50 000
-------------------	-----	--------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>
----------------------------	------------	---------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 600 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

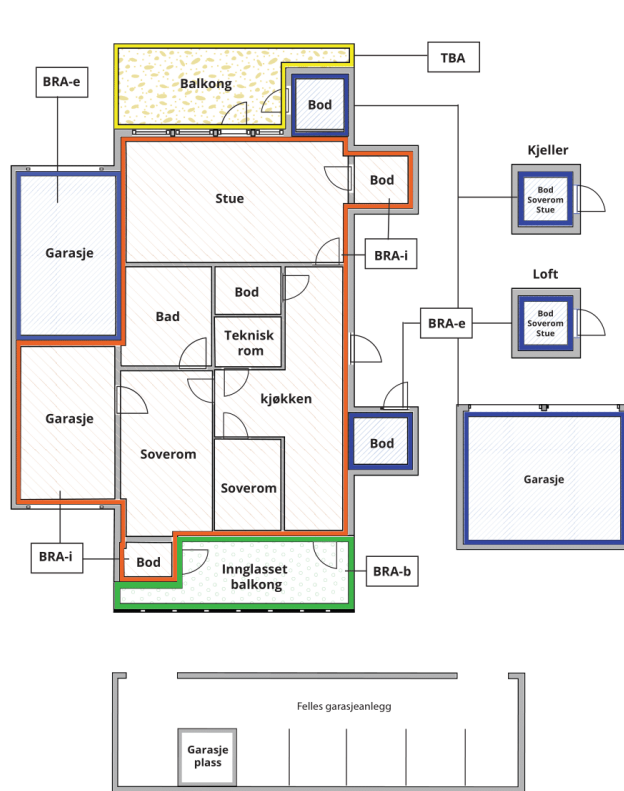
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	67			67	11		67
<b>SUM</b>	<b>67</b>				<b>11</b>		<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Kjøkken , Soverom , Stue , Soverom 2		

### Kommentar

Areal er kontrolloppmålt på plassen.

Oppmåling er utført etter beste evne med dei forhold som var på synfaringstidspunktet. Areal er i følge takstbransjens retningslinjer for arealmåling NS3940, gjeldande frå 01.01.2024.

Oppmåling er utført med håndholdt laser.

Dersom bygningen er særskilt kompleks kan det vere nødvendig med eige oppdrag for nøyaktig areal/oppmåling når bustaden eventuelt står tom.

Dersom selgar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningar om areal, vil dette ikkje framstå som ein mangel dersom det blir oppdaga avvik ved eit seinare høve. Jmfør §3-3, Lov om endringar i avhendingsloven.

"det er likevel ikkje ein mangel dersom seljar godtgjer at kjøpar ikkje la vekt på opplysninga"

Det er tilgang på 2. stk. boder i kjellar ca. 2x 4,0m<sup>2</sup> og lagerplass på felles loft. Det er og felles vaskerom og tørkerom i kjellar. ca. 20m<sup>2</sup>. Overflater frå oppføring. Ikkje synbart i samband med dette oppdraget.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Teikningar er ikkje lagt fram. Romplan frå oppføring.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Svein Låksrud	Takstingeniør
	Advokat Silje Flugheim Heggstad	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4643 ÅRDAL	9	410		0	3984.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Jens Davidsons veg 6 A

### Hjemmelshaver

Hydro Aluminium AS, Sauekvei Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SAUEKVEI BORETTSLAG	953951908	H0101		Volldal Morten Andre Hestetun

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1	100 000 03.06.2024	100 000 03.06.2024	7 824 31.12.2023	414 304 03.06.2024

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:	322 833	Samlet innskuddskapital:		2 400 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	12 441 469
Disponible midler:	185 197	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		14 841 469

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilegheit i blokk. Område er plassert like ved Hydro. Ligg fint til med ca. 5 min gangtid til sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Arealbruk:

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Arealbrukstatus:

Nåværende

Planidentifikasjon:

KPL-2011-2023

### Om tomten

Flatt opparbeida utomhusareal.

Eigedomen ligg i flomsone i følge NVE Atlas.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente tinglyste andre opplysningar som kan få følger for eigedomen.

Boligen er forhåndsvarslet på forkjøpsrett og medlemmer i ÅBBL må ta kontakt med ÅBBL for å melde forkjøpsrett inne fristens utløp. Se ÅBBL sin hjemmeside, [www.aabbl.no](http://www.aabbl.no)

## Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
2 400 000	1989

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info. AABBL	04.06.2024	Takstmann	Gjennomgått	0	Ja
Kopi faktura AABBL, denne er ein del av faktura frå Sogn Takst AS	04.06.2024	Takstmann	Gjennomgått	0	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GU1534>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Hjemmelshaver: Morten Andre Volldal Hestetun

Grunneiendom:

Adresse	Jens Davidssonsveg 6A
Postadresse	6884, Øvre Årdal
Bolignummer	H0101
Tomtetype	Festet

Tomteforhold:

Årlig festeavgift	40 985,-	
Festekontrakt datert	01.01.90	
Regulering av festeavgift	Kvart 10 år	
Festetid	-	
Innløsningsvilkår festeavgift	-	

Borettslaget:

Borettslag	Saukevei Borettslag
Borettslagets org.nr.	953 951 908
Forretningsfører	Årdal Boligbyggelag
Eierskiftegebyr	6 385,-
Felleskostnader inkluderer	Styrehonorar, forretningsførerhonorar, vaktmeister teneste, utvendig vedlikehold, trappevask, tv og internett, bygningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, eieendomsskatt, strøm i fellesareal, heis service, gebyr og renter på lån, andre driftskostnader.
Felleskostnader pr. mnd.	6 242,-
Andel fellesgjeld	414 304,-
Andel fellesgjeld år	2024
Andel fellesgjeld pr. dato	03.06.2024
Avdrag fellesgjeld pr. mnd	952,-
Rentekostnader fellesgjeld pr.mnd	1 704,-
Andel fellesformue	7 824,-
Andel fellesformue pr. dato	31.12.2023
Andelsnummer	1
Part. Obl.nr.	1
Part. Obl. pålydende	100 000,-
Innskudd	100 000,-
Forkjøpsrett	Boligen er forhåndsvarslet på forkjøpsrett og medlemmer i ÅBBL må ta kontakt med ÅBBL for å melde forkjøpsrett innen fristens utløp. Se ÅBBL sin hjemmeside: <a href="http://aabbl.no">aabbl.no</a>

Dato: 03.06.24

Forretningsførers stempel og underskrift: Tove Rebekka Vee Øvstetun

Styregodkjenning	Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.
Vedtekter	Vedlagt
Beboernes forpliktelser	Sjå vedtekter/ordensregler
Regnskap/budsjett	Vedlagt
Lånebetingelser fellesgjeld	<p>Sparebanken Sogn og Fjordane  Annuitetslån, 4 terminer per år.  Rentesats per 03.06.2024: 5,95% pa.  Antall terminer til innfrielse: 89  Saldo per 03.06.2024: 3 551 118,-  Andel av saldo: 147 963,-  Siste termin: 15.06.2046</p> <p>Husbanken  Annuitetslån, 12 terminer per år.  Rentesats per 03.06.2024: 4,45% pa.  Antall terminer til innfrielse: 242  Saldo per 03.06.2024: 5 849 870,-  Andel av saldo: 243 745,-  Første termin: 14.08.2014  Første avdrag: 12.08.2019  Siste termin: 14.07.2044</p> <p>Sparebanken Sogn og Fjordane  Annuitetslån, 12 terminer per år.  Rentesats per 03.06.2024: 5,94% pa.  Antall terminer til innfrielse: 265  Saldo per 03.06.2024: 542 322,-  Andel av saldo: 22 597,-  Første termin/ første avdrag: 15.09.2023  Siste termin: 15.06.2046</p>
Antall år avdragsfritt	-
Felleskost. etter avdragsfri periode	-
Sikringsordning fellesgjeld	Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning. Andelseier kan derfor bli ansvarlig for andre andelseieres mislighold av felleskostnader.
Borettslagets forsikringsselskap	IF skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring	SP0001809571

Offentlige forhold/Lov om burettslag

Adgang til utleie	<p>Søknad om utleie må godkjennes av styret i borettslaget. Reglene for utleie er regulert av borettslagsloven.</p> <p><b>Utdrag av §5-5 i Lov om burettslag:</b>  <i>Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har budd i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.</i></p> <p>Ta kontakt for meir info om dette.</p>
Adgang for juridiske personer	<p>Hovedregelen i lov om burettslag er at berre fysiske personar kan eige ein andelsbustad. Lov om burettslag og vedtektene til laget, kan fråvike dette. Ta kontakt for meir informasjon om dette.</p>

Økonomi:

Ikke fellesgjeld	-
Fordeling felleskostnader	Avdrag: 952,- Renter: 1 704,- Driftsutgifter: 3 586,-
Fradragsberettigede utgifter	16 318,-
Fradragsber. utgifter for år	2023
Driftsutgifter	3 586,-
Omløpsmidler	322 833,-
Kortsiktig gjeld	137 636,-
Disponible midler	185 197,-
Samla innskuddskapital	2 400 000,-
Langsiktig gjeld	12 441 469,-

Anna informasjon:

Foreligg det planer om påkostninger /utbedringer som kan medføre høyere fellesutgifter?	Nei, ikkje pr. 03.06.24
Er det besluttet økning av felleskostnader?	Nei, ikkje pr. 03.06.24
Har hjemmelshaver utestående felleskostnader?	Kr. 105 408,- pr. 03.06.24
Styrets leder	Gunnar Vassvik 901 43 978

Dato: \_\_\_\_\_

Forretningsførers stempel og underskrift: \_\_\_\_\_



# Faktura

Årdal Boligbyggelag AL  
Storevegen 9

Fakturanr : 150009056  
Fakturadato : 04.06.2024  
Forfallsdato : 18.06.2024

6884 ØVRE ÅRDAL

Organisasjonsnr: 948 991 926 MVA

Sogn Takst as  
Flåten 12

Telefon : 57 66 32 79  
E-post : firmapost@aabbl.no  
Sidenr : 1 av 1

6884 ØVRE ÅRDAL

Tekst	Netto	Mva	Beløp
286858/1      Opplysningar frå forretningsførar - Morten V. Hestetun, 1,0 stk á kr 3 500,00	2 800,00	700,00	3 500,00

<b>Totalbeløp</b>	<b>2 800,00</b>	<b>700,00</b>	<b>3 500,00</b>
Tidligere innbetalt			0,00
<b>Skyldig beløp</b>			<b>3 500,00</b>

Kid nr.: 00100297100028685806

3705 16 50000

3 500,00

**18.06.2024**

Sogn Takst as  
Flåten 12

Årdal Boligbyggelag AL  
Storevegen 9

6884 ØVRE ÅRDAL

6884 ØVRE ÅRDAL

00100297100028685806

3500 00 6

3705 16 50000



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4643 - ÅRDAL  
Gårdsnummer: 9  
Bruksnummer: 410

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.08.2024 kl. 09:33

Produsert av: Radoslaw Szczebrowski - Årdal

Attestert av: Årdal kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: JENS DAVIDSONSVEG 6/8  
Etableringsdato: 16.11.1989  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 9 / 410	3 984,6 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		917537534	Hydro Aluminium AS		Postboks 980 Skøyen 240 OSLO	1 / 1
Fester		953951908	Saukevei Borettslag		Storevegen 9 6884 ØVRE ÅRDAL	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6797894	436497		3 984,6 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4643 - 9/410		
		Omnummerert fra:	1424 - 9/410		



Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	16.11.1989				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1424 - 9/5		-3 987
		Mottaker	1424 - 9/410		3 987

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	08.11.2011				1424jot 08.11.2011
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1424 - Mnr mangler		0
		Berørt	1424 - Mnr vann mangler		0
		Berørt	1424 - 9/5		0
		Berørt	1424 - 9/12		0
		Berørt	1424 - 9/13		0
		Berørt	1424 - 9/58		0
		Berørt	1424 - 9/106		0
		Berørt	1424 - 9/149		0
		Berørt	1424 - 9/168		0
		Berørt	1424 - 9/309		0
		Berørt	1424 - 9/314		0
		Berørt	1424 - 9/319		0
		Berørt	1424 - 9/409		0
		Berørt	1424 - 9/410		0
		Berørt	1424 - 9/414		0

<b>Adresser</b>						
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn Adressetilleggsnavn</b>	<b>Adressekode Kildekode</b>	<b>Adressenr Koord.syst. Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Jens Davidsons veg	1251	6A		Grunnkrets: 0102 Ve Stemmekrets: 2 ØVRE ÅRDAL Kirkesokn: 07090402 Øvre Årdal Postnr.område: 6884 ØVRE ÅRDAL Tettsted: 5591 Øvre Årdal	Nei
Vegadresse	Jens Davidsons veg	1251	6B	EUREF89 UTM Sone 32 6797893	436525	Nei
Vegadresse	Jens Davidsons veg	1251	6B	EUREF89 UTM Sone 32 6797871	436519	Nei
Vegadresse	Jens Davidsons veg	1251	8A	EUREF89 UTM Sone 32 6797905	436498	Nei
Vegadresse	Jens Davidsons veg	1251	8B	EUREF89 UTM Sone 32 6797911	436478	Nei

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggningsnr:</b> 302 759	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	12	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	1 432	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6797906 Øst: 436489	Bruksareal totalt:	1 432	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 01.01.1959
Byggningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Byggningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Biobrensel					
Oppvarming: Elektrisk					
Annen oppvarming					

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	236	0	236	0	0	0	0	0
H03	4	300	0	300	0	0	0	0	0
H02	4	300	0	300	0	0	0	0	0
H01	4	300	0	300	0	0	0	0	0
K01	0	296	0	296	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1251 Jens Davidsons veg 8 A	H0101	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 8 A	H0102	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 8 A	H0201	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 8 A	H0202	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 8 A	H0301	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 8 A	H0302	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 8 B	H0101	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 8 B	H0102	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 8 B	H0201	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 8 B	H0202	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 8 B	H0301	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 8 B	H0302	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ÅRDAL OG SUNNDAL VERK A.S		

**Bygningsnr:** 302 759  
**Løpenr:** 1  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6797916 Øst: 436481  
 Bygningsendringstype: Tilbygg  
 Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Rammetillatelse  
 Energikilder:  
 Oppvarming: Elektrisk  
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 108  
 Bruksareal bolig: 102  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 102  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse: 28.06.2013  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

Ant. boliger: 12  
 Ant. etasjer: 3  
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
 Avløp: Offentlig kloakk  
 Har heis: Nei

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	4	34	0	34	0	0	0	0	0
H02	4	34	0	34	0	0	0	0	0
H01	4	34	0	34	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	9/410

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	953951908	Saukevei Borettslag		Storevegen 9 6884 ØVRE ÅRDAL

**Bygningsnr:** 302 767  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6797881 Øst: 436519  
 Bygningsendringstype:  
 Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder: Elektrisitet  
 Biobrensel  
 Oppvarming: Elektrisk  
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 1 432  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 1 432  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk: 01.01.1959  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

Ant. boliger: 12  
 Ant. etasjer: 5  
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
 Avløp: Offentlig kloakk  
 Har heis: Nei

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	236	0	236	0	0	0	0	0
H03	4	300	0	300	0	0	0	0	0
H02	4	300	0	300	0	0	0	0	0
H01	4	300	0	300	0	0	0	0	0
K01	0	296	0	296	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1251 Jens Davidsons veg 6 A	H0101	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 6 A	H0102	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 6 A	H0201	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 6 A	H0202	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 6 A	H0301	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 6 A	H0302	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 6 B	H0101	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 6 B	H0102	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 6 B	H0201	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 6 B	H0202	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 6 B	H0301	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410
1251 Jens Davidsons veg 6 B	H0302	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	9/410

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ÅRDAL OG SUNNDAL VERK A.S		
<b>Bygningsnr:</b>	302 767		Bebygd areal:	108
<b>Løpenr:</b>	1		Bruksareal bolig:	102
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0
	Nord: 6797872 Øst: 436525		Bruksareal totalt:	102
Bygningsendringskode:	Tilbygg		Bruttoareal bolig:	0
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.		Bruttoareal annet:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0
Bygningsstatus:	Rammetillatelse		Alternativt areal:	0
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0
Oppvarming:	Elektrisk			
	Annen oppvarming			

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	4	34	0	34	0	0	0	0	0
H02	4	34	0	34	0	0	0	0	0
H01	4	34	0	34	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	9/410

**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	953951908	Sauekvei Borettslag		Storevegen 9 6884 ØVRE ÅRDAL

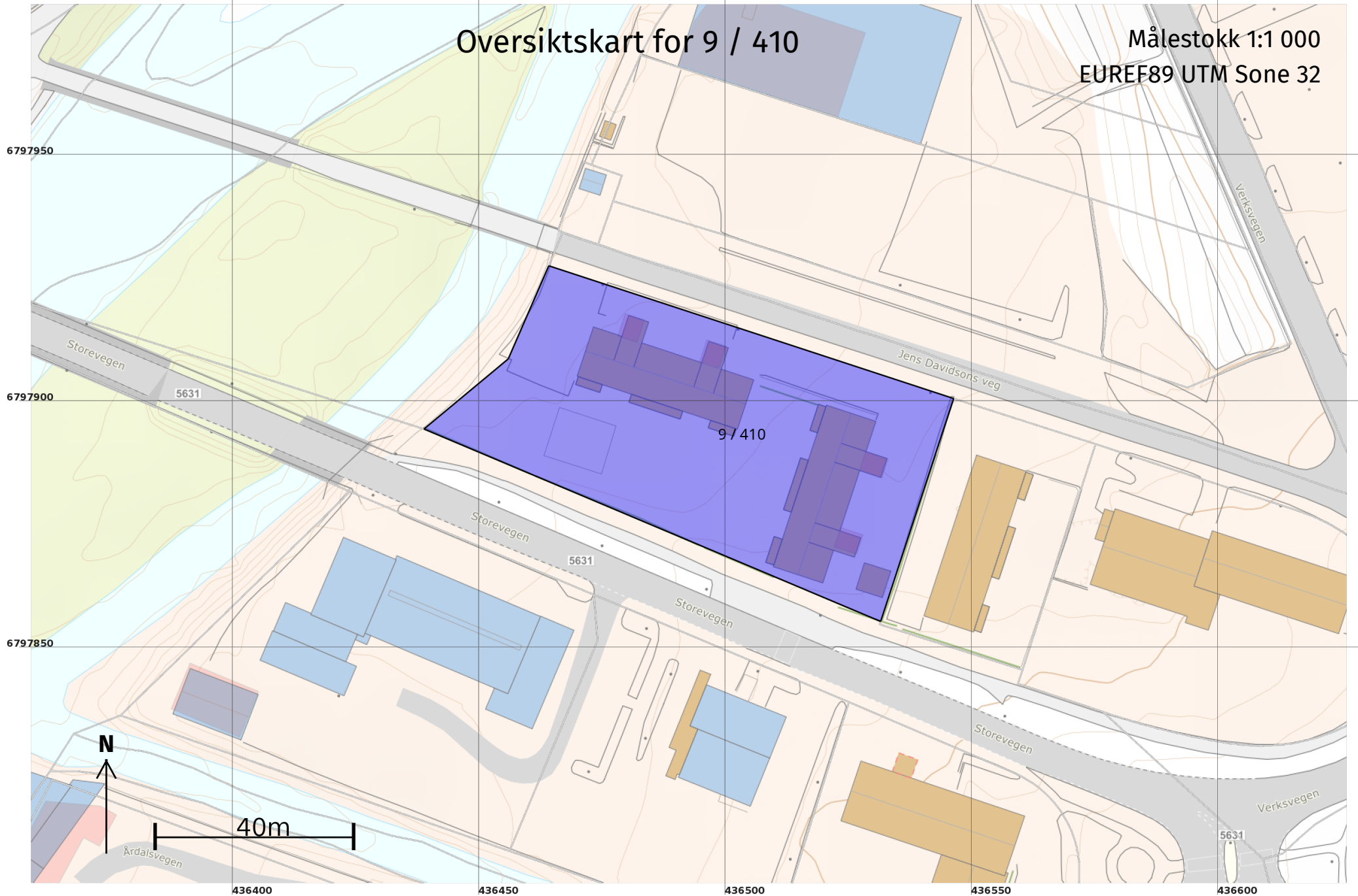
<b>Bygningsnr:</b>	177 368 008	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6797865 Øst: 436531	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Transformatorstasjon	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

**Bruksenheter**

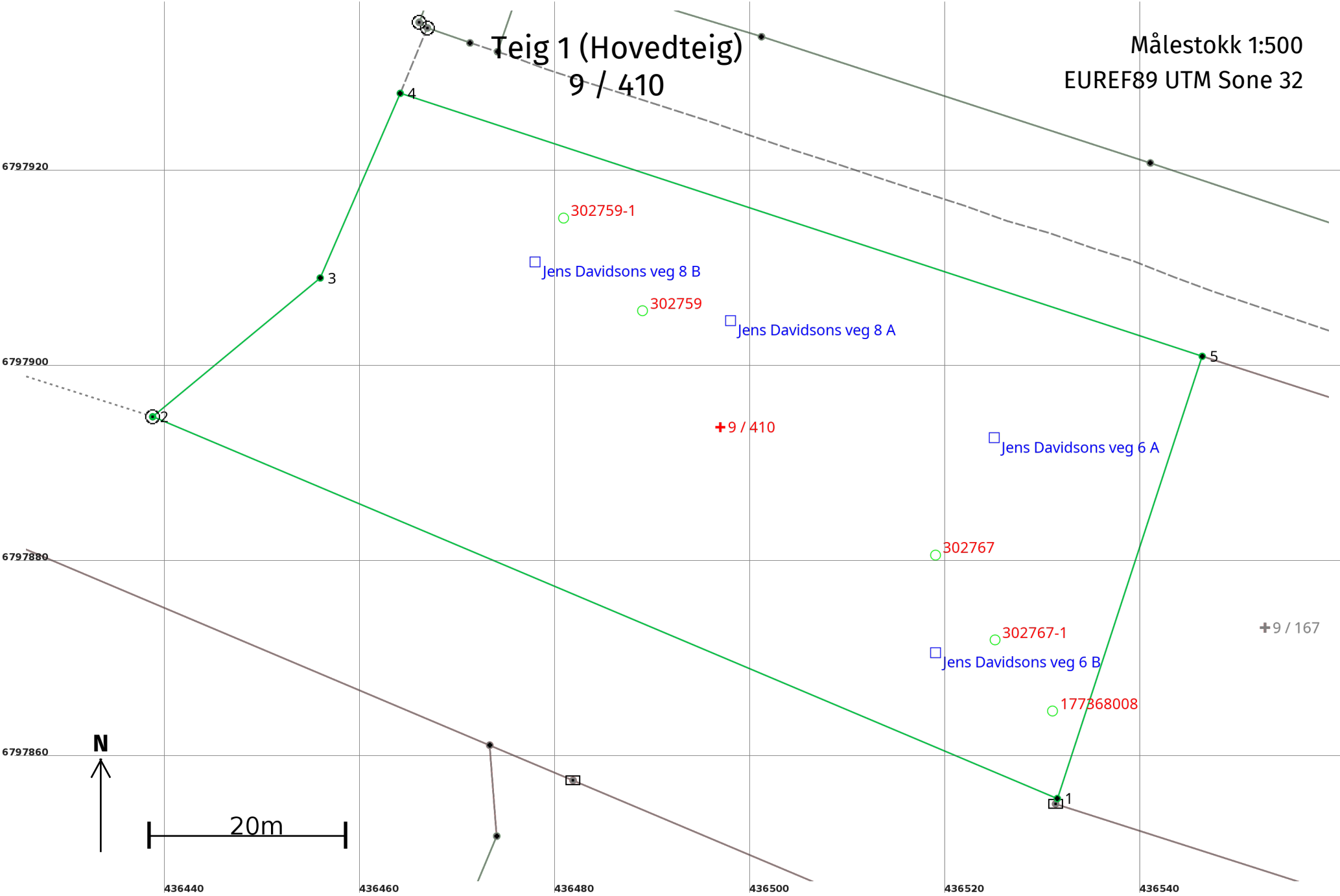
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	9/410

# Oversiktskart for 9 / 410

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)  
9 / 410





## Areal og koordinater

**Areal:** 3 984,6

**Arealmerknad:**

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

**Nord:** 6797894 **Øst:** 436497

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6797856,06	436531,48	100,56	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
2	6797895,14	436438,82	22,28	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6797909,35	436455,98	20,60	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
4	6797928,25	436464,18	86,44	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
5	6797901,33	436546,32	47,64	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tove Rebekka Vee Øvstetun

Dato utkjørt: 13.08.24 Side 1 av 2

Sauekvei Burettslag	<b>Vår ref.:</b> 21/1	<b>Fødselsdato eier:</b> 27.06.1984
Jens Davidsons veg 6 A	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
6882 ØVRE ÅRDAL	<b>Eiere:</b> Morten Andre Volldal Hestetun	
<b>Organisasjonsnr:</b> 953 951 908	<b>Andelsnr:</b> 1	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 6 242

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel avdrag lån. Usikra/sikra del	41
	Andel avdrag lån 3	643
	Felleskost	3 586
	Andel renter lån. Usikra/sikra del	113
	Andel renter lån 3	847
	Andel renter lån 1	744
	Andel avdrag lån 1	268

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	411 414	Gjeld siste årsoppg.:	435 471
Klient ajourf. lån:	9 873 955	Klient gj. s. årsoppg.:	10 451 319

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 37061959654, Sparebanken Sogn Og Fjordane

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2024: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 13.08.2024: 3 532 155

Andel av saldo: 147 173

( siste termin 15.06.2046 )

Lånenummer: 13560331, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2024: 3.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 240

Saldo per 13.08.2024: 5 802 472

Andel av saldo: 241 770

Første termin: 14.08.2014Første avdrag: 12.08.2019 ( siste termin 14.07.2044 )

Lånenummer: 37062955571, Sparebanken Sogn Og Fjordane

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2024: 5.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 263

Saldo per 13.08.2024: 539 328

Andel av saldo: 22 472

Første termin/første avdrag: 15.09.2023 ( siste termin 15.06.2046 )

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunnar Vassvik

Adresse: Jens Davidsonsveg 8A

Postnr/-sted: 6884 ØVRE ÅRDAL

Telefon: Mob.: 90143978, Priv.: 90143978

E-post: firmapost@aabbl.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2024

**Utestående saldo:** 117 892,04

Felleskostnader: 107 710

Restanse: 117 892,04

Gebyr: 4 066

Forskudd: 0

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Tove Rebekka Vee Øvstetun

Dato utkjørt: 13.08.24 Side 2 av 2

Sauekvei Burettslag	<b>Vår ref.:</b> 21/1	<b>Fødselsdato eier:</b> 27.06.1984
Jens Davidsons veg 6 A	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
6882 ØVRE ÅRDAL	<b>Eiere:</b> Morten Andre Volldal Hestetun	
<b>Organisasjonsnr:</b> 953 951 908		

**5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2024**

Rente: 6 116,04 Overdekning: 0

**6: Ligning - 2023**Annen formue: 7 824 Gjeld: 435 471 Andre inntekter: 350  
Utgifter: 16 318**7: Pålydende**Pålydende: 0 Opprinnelig innskudd: 100 000  
Andelsnr: 1 Partialobligasjonsnr: 0**8: Bygning/eiendom**Byggeår: 1954  
Gårds/bruksnr: 9/410  
Bygningstype: Blokk  
Feste/eiet tomt: Eiet**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0001809571

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**Første innflytting: 01.01.1990 SSBnr: H0101  
Oppvarmingstype: Uspesifisert  
Etasje: 1  
Heis: Nei  
Parkeringsstype: Ingen ()  
Systemlås: Nei Antall rom: 3 BRA 63  
Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom: 3 BTA 78  
Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 1  
Ansiennitetsregler: 1 - Andelseigar i burettslaget  
2 - Andel i BBL

Fasiliteter:

**Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Årdal Boligbyggelag . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.**

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

---

Morten Andre Volldal Hestetun  
Andelseiers underskrift

Kjøkken





Stove



Veranda



Gang



Soverom 1





Soverom 2:



Bad



Bodar



## RESULTATREGNSKAP 2023 Sauekvei Burettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader		1 611 792	1 375 200	1 620 000	1 797 856
Andre inntekter		7 652	5 632	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 619 444</b>	<b>1 380 832</b>	<b>1 620 000</b>	<b>1 797 856</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	1	848	742	742	848
Styrehonorar	2	8 000	7 000	7 000	8 000
Revisjonshonorar	3	7 150	5 575	5 625	5 850
Forretningsførerhonorar		78 186	75 541	78 186	78 186
Vaktmestertjenester		47 883	44 750	47 865	50 000
Vedlikehold	4	559 861	67 607	50 000	20 000
Trappevask		54 235	38 628	39 792	29 670
TV / Internett		143 424	157 536	195 552	195 552
Forsikringer		45 901	42 981	45 904	57 378
Tap på utestående krav		1 390	2 960	0	0
Kommunale avgifter		236 902	149 806	205 176	236 902
Festeavgift		40 985	40 985	40 985	40 985
Eigedomsskatt		42 747	42 651	42 650	42 650
Energi og strøm		85 085	19 954	10 000	80 000
Heis Service / vedlikehold		109 468	159 960	118 610	105 000
Andre driftskostnader	5	73 326	103 843	90 000	80 000
Bankgebyr		4 855	4 705	4 625	4 850
NBBL Boligforsikring		6 479	5 530	5 530	6 800
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 546 724</b>	<b>970 753</b>	<b>988 242</b>	<b>1 042 671</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>72 720</b>	<b>410 079</b>	<b>631 758</b>	<b>755 185</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		8 394	4 239	0	10 000
Rentekostnader		391 640	181 874	303 954	490 799
<b>Res. av finansinnt. og -kost</b>		<b>383 246</b>	<b>177 635</b>	<b>303 954</b>	<b>480 799</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-310 526</b>	<b>232 445</b>	<b>327 804</b>	<b>274 386</b>

## BALANSE 2023 Sauekvei Burettslag

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		4 415 007	4 415 007
Heisar / Tilskot husbanken	6	7 051 138	7 051 138
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 466 145</b>	<b>11 466 145</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		77 682	48 787
Fordringer		0	66 966
Forskotsbetalt forsikring		57 380	45 901
Innestående på driftskonto		187 771	105 492
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>322 833</b>	<b>267 145</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>11 788 978</b>	<b>11 733 290</b>

## BALANSE 2023 Sauekvei Burettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital	7	-482 001	-714 446
Årets resultat		-310 526	232 445
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-790 127</b>	<b>-479 601</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Grunnlån Husbanken		5 924 944	6 128 612
Pantegjeld	8	4 116 525	3 614 167
Borettsinnskudd	9	2 400 000	2 400 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 441 469</b>	<b>12 142 779</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskotsbetalt felleskostnader		8 906	4 770
Leverandørgjeld		104 725	52 275
Påløpne renter		24 005	13 067
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>137 636</b>	<b>70 112</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>12 579 105</b>	<b>12 212 891</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 788 978</b>	<b>11 733 290</b>

Pantestillelser

10 041 469

9 742 779

Øvre Årdal

Årdal Boligbyggelag

Sted: Øvre Årdal, dato: 19.03.24

Gunnar H. Vassvik

Gunnar Vassvik  
Styreleder

Sofie Moen

Sofie Moen  
Styremedlem

Magne Solvoll

Magne Solvoll  
Styremedlem

Tove Aspeseter

Tove Aspeseter  
Styremedlem

Odd-Erik Eldegard

Odd-Erik Eldegard  
Styremedlem

## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om regnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

### Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5400 Arbeidsgiveravgift	848	742
<b>Sum</b>	<b>848</b>	<b>742</b>

### Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5330 Styrehonorar	8 000	7 000
<b>Sum</b>	<b>8 000</b>	<b>7 000</b>

### Note 3 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6700 Revisjon	7 150	5 575
<b>Sum</b>	<b>7 150</b>	<b>5 575</b>

Det vart vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2023 at ny revisorselskap er BDO

### Note 4 - Vedlikehald

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Vedlikehald	559 861	67 607
<b>Sum</b>	<b>559 861</b>	<b>67 607</b>

Tak over terasser

### Note 5 - Andre driftkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6609 ANDRE DRIFTSKOSNADER	73 326	103 843
<b>Sum</b>	<b>73 326</b>	<b>103 843</b>

Kostnader i denne posten kan vera: Styreportal, internkontroll, tenester frå ÅBBL, husværekontigent og andre kostnader som ikkje høyrer til på dei andre postane

### Note 6 - Heiser

	2023	2022
1140 Heisar	13 073 743	13 073 743
2247 TILSKOT HUSBANKEN	-5 622 605	-5 622 605
2248 TILSKUDD NAV	-400 000	-400 000
<b>Sum</b>	<b>7 051 138</b>	<b>7 051 138</b>

## Noter

### Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sogn Og Fjordane	Husbanken Sparebanken Sogn Og Fjordane	
Formål:	Tak på balkong		
Lånenummer:	<b>37062955571</b>	<b>13560331</b>	<b>37061959654</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2014	2010
Rentesats:	5.94 %	3.368 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	15.06.2046	14.07.2044	15.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	550 000	6 975 000	3 365 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 128 612	3 614 167
Avdrag i perioden:	3 770	203 668	43 872
Opptak i perioden:	550 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	<b>546 230</b>	<b>5 924 944</b>	<b>3 570 295</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13560331	24	246 873	5 924 952
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 37061959654	24	148 762	3 570 288
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 37062955571	24	22 760	546 240

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2250 Borettsinnskudd	2 400 000	2 400 000
Sum	<b>2 400 000</b>	<b>2 400 000</b>



---

**Note 7 - Eigenkapital**

Bygningsverdien er allfor låg i forhold til verkeleg verdi og dette påverkar eigenkapitalen.

Sjølv om eigenkapitalen er negativ, er likviditeten i burettslaget god. Styret meiner det er grunnlag for vidare drift, og rekneskopen er utarbeidd under denne føresetnaden.

## Disponible midler 2023 Sauekvei Burettslag

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>197 033</b>	<b>212 809</b>
Arets resultat (Se resultatregnskap)	-310 526	232 445
Fradrag for kjøpesum av anleggsmidler	-203 668	-248 221
Låneopptak + fradrag for avdrag på lån	502 358	0
<b>B. Arets endring i disponible midler</b>	<b>-11 836</b>	<b>-15 776</b>
<b>C- Disponible midler 31.12</b>	<b>185 197</b>	<b>197 033</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler</b>		
Omløpsmidler	322 833	267 145
Kortsiktig gjeld	137 636	70 112
<b>Disponible midler</b>	<b>185 197</b>	<b>197 033</b>



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sauekvei Burettslag tirsdag 09.04.2024 kl. 17:00 - Årdal Boligbyggelag.

## 1. Konstituering

- a. Godkjenning av innkallinga
- b. Registrering av frammøtte
- c. Val av ordstyrar
- d. Val av sekretær
- e. 1 person til å underteikna protokollen

### Vedtak:

- a. Godkjent utan merknad
- b. 3 andelseigarar
- c. Ruben Aspeseter
- d. Ruben Aspeseter
- e. Grethe Bjørg Nynes

## 2. Rapport frå styret

### Vedtak:

Godkjent utan merknad

## 3. Årsoppgjer for 2023 og spørsmål om bruk av overskot/dekning av underskot

### Vedtak:

Godkjent.

Generalforsamling ynskjer at burettslaget bitter renta i husbanken på 5 år til 3,948

## 4. Val av styre

### 4.1 Val av styreleiar for 2 år

Gunnar Vassvik er på val

### Vedtak:

Gunnar Vassvik tar attval for to nye år: 2024 - 2025

### 4.2 Val av styremedlem for 2 år

Odd-Erik Eldegard er på val

### Vedtak:

Odd-Erik Eldegard vart gjenvalt for 2 nye år: 2024 - 2025

### 4.3 Val av varamedlemmar for 1 år

Steffen Nundal, Sindre Bakkeli, Ørjan Moen, Randi Larsson og Reidun Løkken er på val.

### Vedtak:

Randi Larsson, Steffen Nundal, Sindre Bakkeli, Ørjan Moen og Reidun Løkken

#### **4.4 Val av 2 delegerte og vara til generalforsamling i Årdal Boligbyggelag**

**Vedtak:**

Gunnar Vassvik og Sofie Moen med Randi Larsson som vara

### **5. Styrehonorar**

Styreleiar har hatt kr 8000,- i styrehonorar

**Vedtak:**

8 000 til styreleiar

## Protokoll for Sauekvei Burettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Ruben Aspeseter (sign.)  
Grethe Bjørg Nynes (sign.)

12.04.2024

12.04.2024

## VEDTEKTER

for Sauekvei borettslag org nr 953 951 908.

tilknyttet  
Årdal boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 24.03.99

Disse vedtektene skal gjelde fra det tidspunkt den nye borettslova trår i kraft.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Sauekvei borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Årdal kommune og har forretningskontor i Årdal kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Årdal boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har..... rett til å eie inntil .....av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder



dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

#### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

#### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som generalforsamlinga skal velge mellom de som er til stede.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**

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

Gunnar Seim

Oddveig Haugen

## **HUSORDENSREGLAR FOR SAUEKVEI BORETTSLAG**

*Kvar enkelt andelseigar er ansvarleg for at husordensreglane vert fulgt. Leilegheitane må ikkje brukast slik at det forstyrrar andre.*

*Ein skal ta hensyn til at små barn blir lagt tidlig. Husordensreglar inneheld ikkje berre plikter, men skal sikra andelseigarane orden, ro og trivsel i heimane.*

### Reglar om ro i leilegheitane.

*Det skal vera ro i leilegheitane frå kl.23.00 til kl.08.00*

*Sjå til at barn ikkje leikar eller støyar i trapperomma.*

*Musikkinstrument eller høyllydt tale er ikkje tillatt i dette tidsrommet.*

### Fellesvask.

*Trappene i inngangane skal vaskast minst ein gang i veka.*

### Lufting, Banking, Tørking av klær og tepper.

*Banking av klær og tepper skal foregå ute på tørkeplassen / bankestativ.*

*Sengeklær kan luftast frå leilegheitane.*

### Fellesrom.

*Kjellar og loftsdører skal holdast låst, fellesrom skal holdast ryddig og reint.*

*Det er tillatt å setta 1 stk. frysar i eigen kjellarbod.*

### Husdyr.

*Husdyr må ikkje holdast utan å ha innhenta løyve hjå styret og naboane i inngangen.*

*Dersom husdyra skapar problem vert dette teke opp til vurdering i styret.*

*Mating av fuglar skal ikkje foregå frå altan.*

### Markiser.

*Markiser må godkjennast av styret.*

### Fagfolk/innkjøp.

*Det er kun formann, eller den som formann gir fullmakt til som kan kontakta fagfolk, eller kjøpa inn ting som skal betalast av borettslaget. Brudd på reglane medfører at ein må betala rekninga sjølv.*

### Framleige.

*Henviser til vedtektene.*

**Tillitsfolkas plikter.**

**Skifting av lyspærer i oppgangane leiar /nestleiar deler ut lyspærer.**

**Styret kan kalla ut andelseigarane i oppgangen for å utføra felles dugnad.**

**Leiar / nestleiar skal forklara nyinnflytta om fellesarbeid og liknande.**

**Dersom det er konflikt mellom andelseigarane i oppgangen skal ein fyrst kontakta tillitsfolka, om problemet ikkje vert løyst skal det sendast skriftleg beskjed til leiar.**

**Dersom ein tillitsvalgt viser liten interesse for det arbeidet dei er pålagt , kan styret velgja nye tillitsfolk**

**Andelseigarar.**

**Barnevogner, ski, kjelkar eller anna skal ikkje plasserast i oppgangen.**

**Bil / Parkering**

**Motorvarmarar må ikkje koplatt til fellesstrømmen.**

**Det skal brukast anviste parkeringsplassar.**

# BODSKJEMA

Dykkar bod skal sendast til medhjelper

**ADVOKAT SILJE FLUGHEIM HEGGESTAD**

Postboks 25, 6851 Sogndal, e-post [silje@advokat-tollefsen.no](mailto:silje@advokat-tollefsen.no), mobil 916 44 035

---

## BODET ER BINDANDE FOR BODGJEVAR I MINST 6 -SEKS- VEKER

### Frå

Namn: \_\_\_\_\_ Pers.nr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Tlf. (mobil): \_\_\_\_\_

Postnr./-stad \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

### Salsobjekt

**Gnr 9 Bnr 410 Anr. 1, Årdal kommune**  
**Jens Davidsons veg 6A**

**BOD** kr. \_\_\_\_\_  
I tillegg kjem omkostningar – t.d. dokumentavgift og  
tinglysingsbegyr knytt til tinglysing av skøyte og pantedokument

### Finansiering

### Finansieringsinstitusjonar

Eigenkapital kr. \_\_\_\_\_

1. \_\_\_\_\_

Lånekapital kr. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Namn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 1: \_\_\_\_\_

Namn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 2: \_\_\_\_\_

---

## BODET STÅR VED LAG TIL DATO:

Ved tvangssal skal bodelt iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 vere bindande for bodgjevar i minst 6 -seks- veker.

Eigedomen vert seld som den er, der bodgjevar har gjort seg kjent ved synfaring. Det vert lagt til grunn at eigedomen blir overdratt fri for andre pengeheftingar enn dei lån som bodgjevar eventuelt skal overta. Ved tvangssal har kjøpar etter tvangsfullbyrdingslova § 11-39 avgrensa tilgang til å gjere innvendingar gjeldande p.g.a. manglar.

Overdraging og oppgjer skal skje 3 mnd. etter at medhjelpar har lagt fram bodelt og tilrådd at bodelt vert kravd stadfesta, for Sogn og Fjordane tingrett (nedanfor berre tingretten) og rettshavarane. Bodgjevar vert gjort merksam på at høgaste bod må stadfestast skriftleg på nytt bodskjema før bodelt kan leggast fram med tilråding om å kreve bodelt stadfesta.

Det kan berre takast omsyn til bod som er bindande for bodgjevar i minst 6 veker. Med tingretten sitt samtykke kan det likevel takast omsyn til bod med bindingstid ned til 15 dagar. Ved tingretten si stadfesting av eit bod, vert dei andre bodgjevarane løyst frå sine bod. Nekter tingretten ved orskurd å stadfeste noko bod, vert samtlege bodgjevarar løyst frå sine bod. Bodgjevar vert løyst frå sitt bod dersom saksøker gir avkall på tilgangen til å kreve bodelt stadfesta.

I tillegg til kjøpesummen svarar bodgjevar for alle overdragingskostnader, som dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

Dersom bodelt vert akseptert/stadfesta er det bindande for bodgjevar på nemnde vilkår.

---

Bodgjevar si underskrift:

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sign

***Saman med bodskjemaet skal også "Tillegg til salsoppgåve og bodskjema", og "Legitimasjon av bodgjevar" sendast inn i signerte eksemplar – totalt 3 sider til saman.***



## **TILLEGG TIL SALSOPPGÅVA OG BODSKJEMA MÅ LEVERAST SAMAN MED BODSKJEMA**

**Adresse:** Jens Davidsons veg 6A, 6884 Øvre Årdal  
G/bnr 9/410 39, andelsnr 1 i Årdal kommune

Dette er eit tvangssal gjennom Sogn og Fjordane tingrett (nedanfor berre tingretten).

Kjøpesummen skal betalast til advokat Silje Flugheim Heggstad.

Kjøparen har avgrensa mogelegheit til å gjera gjeldande manglar ved eit tvangssal (avhendingslova gjeld ikkje), og det vert difor framheva at det er svært viktig at kjøpar undersøker eigedomen grundig.

Kjøparen ber risiko for eventuelle konsesjonskrav. Bindingsfrist for bod er minimum 6 veker.

Med samtykke frå tingretten kan det takast omsyn til bod med bindingstid ned til 15 dagar.

Overdraging og oppgjer skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelpar har førelagt bodet for tingretten og rettshavarane, der medhjelpar rår at bodet vert kravd stadfesta.

Betalingsplikta trer likevel ikkje inn før to veker etter at stadfestingsorskurda er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne vert betalt etter oppgjersdagen, men innan 2 veker etter at stadfestinga er rettskraftig, må kjøpar betale eit tillegg på 6 % rente p.a. Andre forseinking i høve betaling av kjøpesummen vert lasta med renter i tråd med lov om renter ved forseinka betaling, for tiden 12,50 % morarente.

Det er tingretten som tek endeleg stilling til boda. Innvendingar mot stadfesting av bod må sendast til tingretten innan 2 veker frå partane, rettshavarane og bodgjevar er orientert om at eit bod er kravd stadfesta.

Etter at tingretten har stadfesta eit bod har dei partane 30 dagars ankefrist på avgjersla innan bodet vert bindande. Når tingretten stadfestar eit bod, vert andre bodgjevarar løyst frå sine bod. Bodgjevar vert løyst frå sitt bod dersom saksøkaren gir avkall på tilgangen til å kreve det stadfesta.

Kjøpar gir medhjelpar fullmakt til å be tingretten om å utferde skøyte/heimelsdokument og til at retten skal sende dette til medhjelpar, jf. tvangsfyllbyrdingslova § 11-33 (2).

**Dette skjemaet «Tillegg til salsoppgåve og bodskjema» må saman med «Bodskjema» sendast til medhjelpar i signert stand.**

Eg stadfestar å ha lese dette tillegget og heile salsoppgåva med vedlegg.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Stad Dato

\_\_\_\_\_  
Bodgjevar si underskrift

---

### Advokatfirmaet Tollefsen AS

**Kontoradresser:** Parkvegen 5, Sogndal  
Fjellvegen 9, Førde  
Strandgata 52, Florø

**Postadresse:** Postboks 25, 6851 Sogndal  
**Telefon:** +47 57 62 88 50  
**E-post:** post@advokat-tollefsen.no

**Nettside:** www.advokat-tollefsen.no  
**Org.nr.:** 912 160 068  
**ISO-sertifisert** NS-EN ISO 9001:2015

## LEGITIMSJON AV BUDGIVER

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av førerkort, norsk bankkort, pass eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som MMS eller e-post til medhjelper.

Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.



Sted, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
budgivers underskrift