






Tilstandsrapport

-  Sokkelleilighet i borettslag
-  Skytterveien 28B, 9750 HONNINGSVÅG
-  NORDKAPP kommune
-  gnr. 8, bnr. 1, fnr. 261
-  Andelsnummer 2

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 11.02.2025

Rapportdato: 12.03.2025

Oppdragsnr.: 20305-1972

Referansenummer: SK3866

Autorisert foretak: Takst og Tilstand AS

Sertifisert Takstingeniør: Ken Jørstad



Takst & Tilstand AS
Eiendom - Bygg & Anlegg



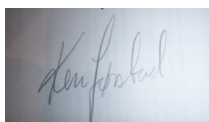
Takst & Tilstand AS
Eiendom - Bygg & Anlegg

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst og Tilstand as



Rapportansvarlig



Ken Jørstad

Uavhengig Takstingeniør

post@takst.net

911 96 517

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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.



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.



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Eldre borettslagsleilighet som har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Det er påvist noen skjevheter mellom vegg og tak og på golv/etasjeskiller.

Oljefyringsanlegg må fjernes dersom ikke i bruk.

Bad vaskerom bør renoveres.

Sokkelleilighet i borettslag - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløpsrør og beslag utført i lakkert stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør.

Terrasser utført i impregnerte materialer, rekkverk utført i malt treverk.

Utført i impregnerte materialer, rekkverk utført i malt treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendig tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og kamin.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 22.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Hulltaking er foretatt ved/i fra bod inn mot våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er kjølfryseskap og komfyr. Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg en kombinasjon av eldre og nyere komponenter.

Ingen brannslukker

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1979.

Det er uvisst om det er oljetank på eiendommen.

Innvendig er det opplegg for oljefyring med utstyr.

Det krever nærmere undersøkelser om det er oljetank på eiendommen.

Oljefyringsutstyr må fjernes.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

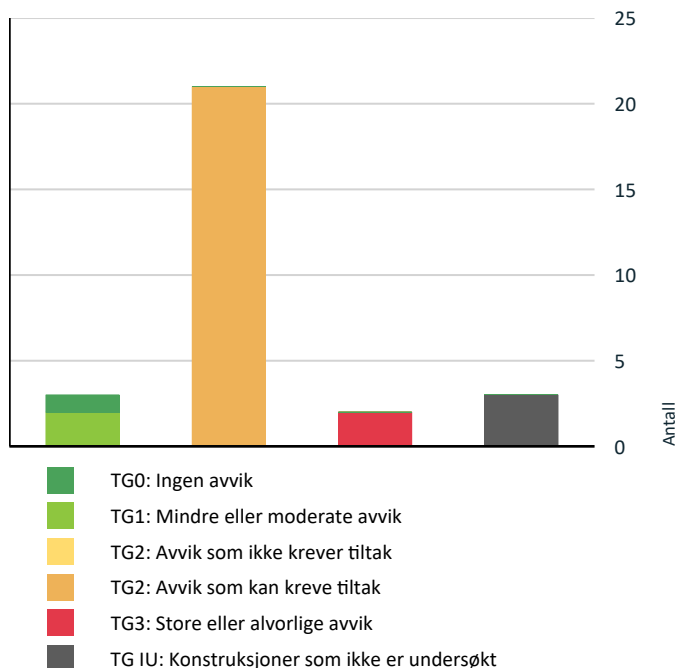
[Gå til side](#)

Sokkelleilighet i borettslag

- Det foreligger ikke tegninger

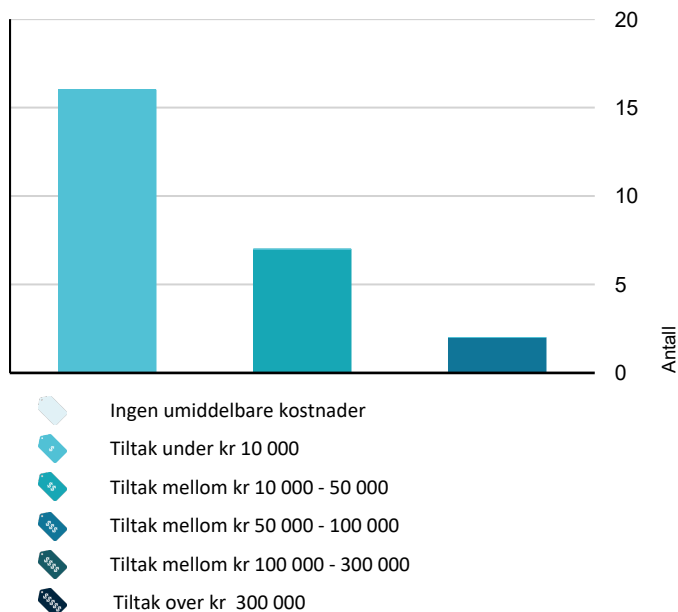
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygningsdeler som ikke er omtalt ansees som borettslagets felles konstruksjoner og ansvar.

Borettslagets økonomi vedlagt regnskaper for 2023, 2024 er ikke godkjent av styret ennå

Oppsummering av avvik

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

Sokkelleilighet i borettslag

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

 - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

 - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

 - ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SOKKELLEILIGHET I BORETTSLAG



Byggeår
1979

Standard
Lav

Vedlikehold
Har behov for oppgraderinger

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



yttertak av profilerte stålplater, borettslagets samlede ansvar

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag utført i lakkert stål

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



vann fra nedløp må føres bort fra bygningen

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



liggende kledning



mangledne m,usebånd i nedkant av kledningen

Tilstandsrapport

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
ikke vurdert, borettslagets samlede ansvar

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
borettslagets samlede ansvar, kontakt borettslaget for informasjon,
borettslaget har svart ligger under forutsetninger

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.

vedlikeholde vinduer

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



vinduer stue



vinduer soverom



tegn til kondensering på karmen.

! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
ytterdør er slitt og kniper litt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
vedlikeholde og justere dør

Kostnadsestimat: Under 10 000



slitt ytterdør, behov for vedlikehold

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser utført i impregnerte materialer, rekkverk utført i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

beise / olje / male rekkverk og dekke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



terrasse ved inngang

! TG 2 Utvendige trapper

Utført i impregnerte materialer, rekkverk utført i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
slitt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
beise / olje / male rekkverk og trapp

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
innvendige flater er slitte
det er påvist synlig skjevheter i overgang tak vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
pusse opp innvendige flater
kostnadskrevende å rette opp skjevheter, her må det gjøres nærmere undersøkelser om årsak og eventuelle utbedringer

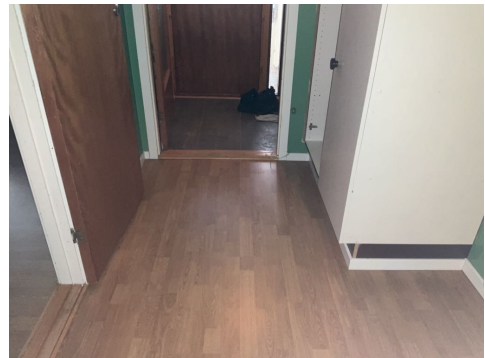
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



stue



soverom



gang

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

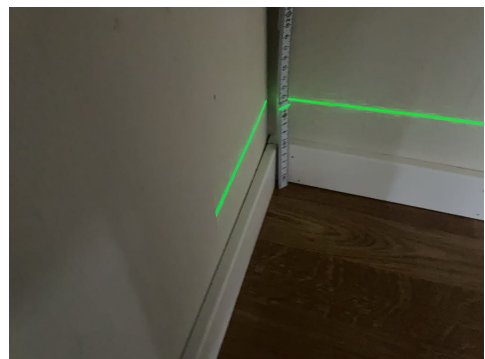
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



påvist høydeforskjeller golv stue

! TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og kamin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
umoderne kombiovn
ukjent om oljefyringen er i drift

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
bytte ovn, fjerne alt av utstyr tilknyttet oljefyringen med mindre den skal benyttes til bioolje (tillatt fyringsolje)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



umoderne kombiovn

! TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
antas å tilhøre borettslagets samlede ansvar.

Kostnadsestimat: Under 10 000



luke til krypkjeller boltet fast

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

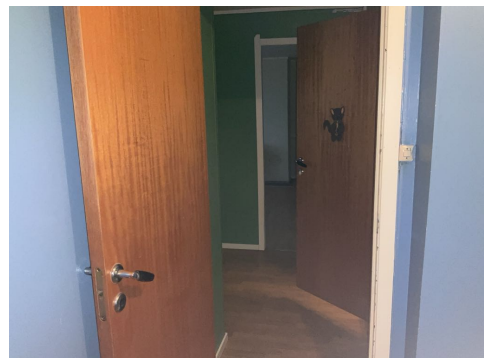
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
påvist skjevheter og dører kniper
er slitte

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
skifte dører

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



innvendige dører av finer

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



bad vaskerom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

det er benyttet feil type list i overgangen mellom golvbelegg og vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

bad vaskerom er gammelt og bør renoveres, men er i grei bruksstand en stund til.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



vegger og tak

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 22.



stråleovn på vegg



fall til sluk som ligger under kabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



sluk under kabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

noe enkelt og gammelt kabinett, men fungerer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

vurdere åskifte kabinett

Kostnadsestimat: Under 10 000



sanitærutstyr

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

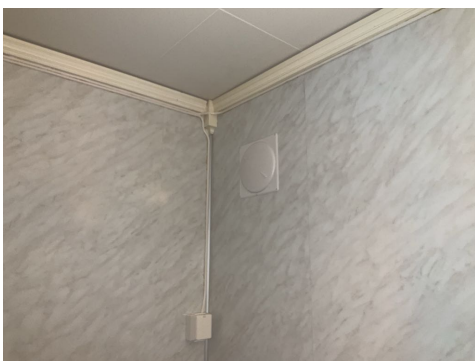
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ventil på vegg



ventil i tak

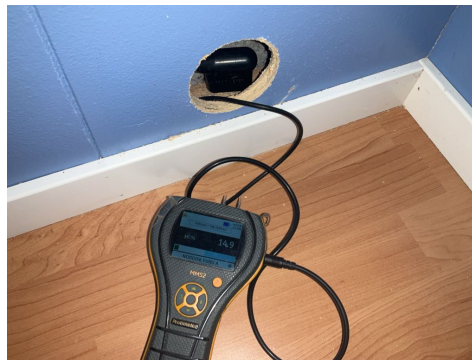
ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Hulltaking er foretatt ved/i fra bod inn mot våtsone.



det er murvegg inn mot våtsone



fuktsøk i hull inn mot våtsone, ingen avvik funnet

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Det er opplegg for kjøl/fryseskap og komfyr. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Tilstandsrapport

gammelt kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

bør renovere kjøkken

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



kjøkken



fuktskader under oppvaskkum rundt varmtvannstank

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

gammel ventilator

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

skifte ventilator

Kostnadsestimat: Under 10 000



ventilator gammel avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

anbefaler å montere mini ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

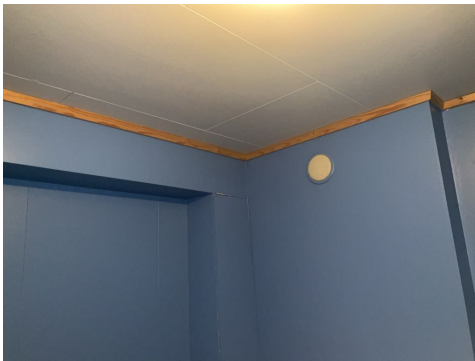
montere miniventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



ventiler i vindu



ventil på vegg i bod

! TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

skifte varmtvannstank

Kostnadsestimat: Under 10 000



varmtvannstank mulige lekkasjer.



åpen koblingsboks

! TG 2 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Elektrisk anlegg en kombinasjon av eldre og nyere komponenter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja el-kontroll må utføres eller framskaffe dokumentasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000



nyere ledninger med jordete kontakter



sikringsskap



ujordete kontakter

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Ingen brannslukker

1. Er det mangler på røykvarsler 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 for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei mangler brannslukker
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



brann/røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

! TG IU Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1979.
Det er uvisst om det er oljetank på eiendommen.
Innvendig er det opplegg for oljefyring med utstyr.
Det krever nærmere undersøkelser om det er oljetank på eiendommen.
Oljefyringsutstyr må fjernes.



oljetank olje i gangen



oljekamin i kombiovn.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/56 m²

Sokkelleilighet i borettslag: Entré, Soverom, Gang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		750 000
Frdrag for andel felles gjeld	-	123 522
Konklusjon markedsverdi		650 000

Markedsvurdering

Leiligheten regnes som et godt objekt men har behov for oppgraderinger og vedlikehold. Markedet for mindre boliger / leiligheter i Honningsvåg er bra.

Siste boliger i markedet for Skytterveien borettslag:

SKYTTERVEIEN BORETTSLAG10Skytterveien 26 A9750HONNINGSVÅGLEilighet56670 000nov 2023
SKYTTERVEIEN BORETTSLAG19Skytterveien 47 B9750HONNINGSVÅGREkkehus1011 050 000jul 2023
SKYTTERVEIEN BORETTSLAG21Skytterveien 37 B9750HONNINGSVÅGTomannsbolig 900 000nov 2021
SKYTTERVEIEN BORETTSLAG14Skytterveien 26 A9750HONNINGSVÅGLEilighet 500 000jan 2021
SKYTTERVEIEN BORETTSLAG12Skytterveien 28 B9750HONNINGSVÅGLEilighet52750 000nov 2020
SKYTTERVEIEN BORETTSLAG17Skytterveien 28 C9750HONNINGSVÅGLEilighet55600 000apr 2020
SKYTTERVEIEN BORETTSLAG4Skytterveien 30 B9750HONNINGSVÅGTomannsbolig 750 000okt 2019

Markedsverdien er pluss andel felles gjeld.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Sokkelleilighet i borettslag

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Sokkelleilighet i borettslag	Kr.	1 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 700 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 200 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 900 000

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

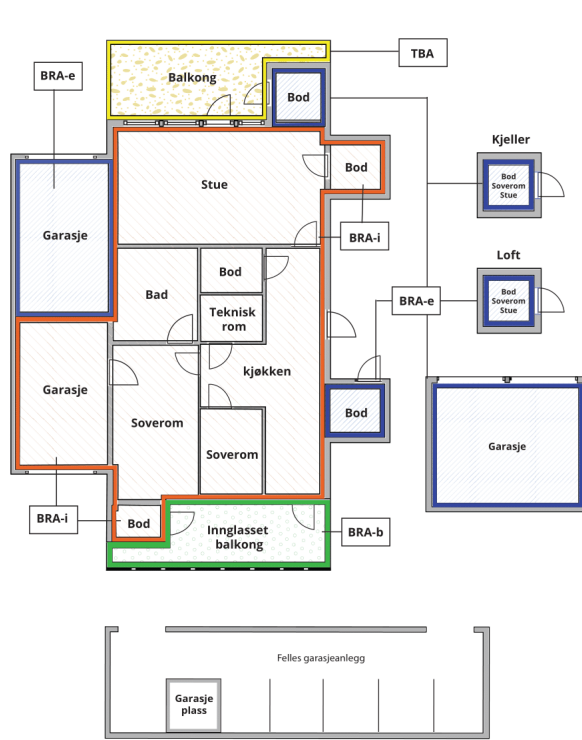
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Sokkelleilighet i borettslag

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56			56	8
SUM	56				8
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Gang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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)
Sokkelleilighet i borettslag	50	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Ken Jørstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5620 NORDKAPP	8	1	261	0	1090.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Skytterveien 28 B							
Hjemmelshaver							
Skytterveien Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
28 b/Skytterveien borettslag	981902041	28 b		Grete Marie Nyheim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld	
2	123 522	01.01.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

se vedlagt årsregnskap (2024 ikke godkjent av styret ennå.)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger pent til i Storbukt / Seppoladalen i Honningsvåg.
Området er bebygget med leiligheter og eneboliger.
Det er ca 1,7 km til sentrum med butikker, skoler og offentlige tjenester.
Kort vei til Barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Noe diffuse "regler" for parkering til leiligheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Området er skrående fra øst ned mot vest.
gode solforhold og fin utsikt.
Delvis opparbeidet utenomhusarealer, noe gjengrodd. Gruslagt adkomst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		boligen er et dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Gjelder hele borettslaget.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

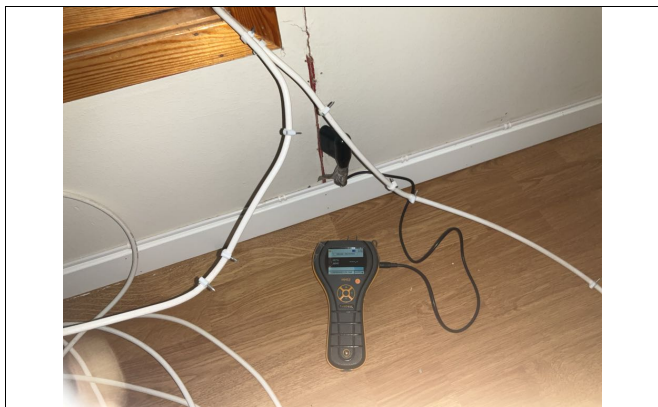
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



noen løse kabler til tv/nett

SKYTTERVEIEN BORETTSLAG 2023

RESULTATREGNSKAP

	Noter	Reg 2023	Reg 2022	Bud 2023	Bud 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 310 646	1 230 360	1 230 360	1 332 456
Skader		0	0		
SUM INNTEKTER		1 310 646	1 230 360	1 230 360	1 332 456
KOSTNADER					
Styrelederhonorar	2	25 000	25 000	25 000	25 000
Revisjonshonorar	3	11 588	11 250	11 250	12 000
Vedlikehold	4	37 709	188 454	210 000	210 000
Skader		0	0		
Forretningsførsel	3	105 000	99 000	99 000	111 000
Forsikringspremie		188 573	176 565	188 573	198 382
Kommunale avgifter		439 351	353 286	355 000	470 000
Egenandel skade		0	10 000		0
Andre driftsutgifter	5	30 541	41 202	33 500	31 900
Kostnader opptak lån		0	0		
SUM KOSTNADER		837 762	904 757	922 323	1 058 282
DRIFTSRESULTAT		472 884	325 603	308 037	274 174
FINANSPOSTER					
Renteinntekter		6 275	518	500	6 500
Rentekostnader		140 617	64 940	65 000	160 000
NETTO FINANSPOSTER		-134 342	-64 422	-64 500	-153 500
ÅRSRESULTAT		338 542	261 181	243 537	120 674

Overføringer:

Overført til annen egenkapital	338 542	261 181	243 537	120 674
---------------------------------------	---------	---------	---------	---------

DISPONIBLE MIDLER	Note	Reg 2023	Reg 2022	Bud 2023	Bud 2024
A. Disponible midler pr 01.01.		852 137	880 369	819 295	762 832
B: Endring i disponible midler:					
Opptak lån		0	0		
Årets resultat: (se res.regnskapet)		338 542	261 182	243 537	120 674
Avdrag på langsiktig lån	6	-258 813	-289 414	-300 000	-260 000
B. Årets endring disponible midler		79 729	-28 232	-56 463	-139 326
C. DISPONIBLE MIDLER 31.12.		931 866	852 137	762 832	623 506

Omløpsmidler:	935 188	854 688
Kortsiktig gjeld:	-3 321	-2 551
Disponible midler:	931 867	852 137

SKYTTERVEIEN BORETTSLAG 2023

BALANSE 2023

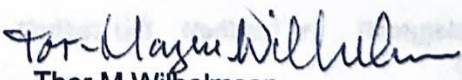
	Noter	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 8	6 910 183	6 910 183
Sum anleggsmidler		6 910 183	6 910 183
OMLØPSMIDLER			
Sparebank1 Drift		721 828	579 353
Sparebank1 Høyrente		201 110	197 190
Ubetalte felleskostnader		12 251	78 146
Avsatt til tap på fordringer		0	0
Sum omløpsmidler		935 189	854 689
SUM EIENDELER		7 845 372	7 764 872
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital (andeler)	9	2 400	2 400
Opptjent egenkapital		1 634 904	1 296 361
Sum egenkapital		1 637 304	1 298 761
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Lån 16715108 i Husbanken	6	3 280 358	3 499 304
Lån sparebank1	6	658 188	698 055
Borettsinnskudd	10	2 266 200	2 266 200
Sum langsiktig gjeld		6 204 746	6 463 559
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	0
Påløpte renter		3 321	2 551
Sum kortsiktig gjeld		3 321	2 551
SUM GJELD		6 208 067	6 466 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 845 371	7 764 871

Pantestillelser	8	3 938 546
-----------------	---	-----------

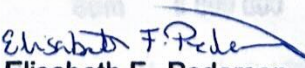
Honningsvåg, 31.12.2023/22.02.2024


Karl R. Wilhelmsen
styremedleder


Rasa Karlsen
styremedlem


Thor M Wilhelmsen
styremedlem


Anastasiya Kuzhym
styremedlem


Elisabeth F. Pedersen
daglig leder

Skytterveien Borettslag - Noter til regnskapet for 2023

Note 1: Regnskapsprinsipper.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.
Inntekter: Inntektsførige skjer etter opptjeningsprinsippet

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger: Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke gjennomføres faktiske vedlikehold av driftsmidler, kostnadsføres løpende under driftskostnader mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer: Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag for forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene /restanser.

Note 2: Styrehonorar.

Det er betalt kr 25.000.- til styreleder i 2023
 Skytterveien btl har ingen ansatte

Note 3: Revisjonshonorar.

Revisjonshonorarer er på kr 11.588.- inkl mva og er i sin helhet knyttet til revisjon.
 Honorar til foretningsfører er kr 105.000 inkl mva.

Note 4: Vedlikehold	Reg 2023		Bud 2024
Bygninger	37 709	Bygninger	200 000
Sum bygninger		Sum bygning	200 000
VVS	0	VVS	10 000
Elektro	0	Elektro	0
Sum rep. og vedlikehold:	37 709	Total	210 000

Note 5: Andre driftskostnader.	Reg 2023	Bud 2024
Festeavgift	8 955	9 500
Bankgebyrer	265	300
Generalforsamling	1 500	1 000
Porto	0	0
Borettslagenes sikringsfond	1 007	1 100
Nye Brannslukningsapparat	0	
Snørydding	18 814	20 000
Sum Andre driftskostnader	30 541	31 900

Note 6: Pantegjeld.	Oppr.lån	Nedbet. tidl	Nedbet i år	Restgjeld
				0
Husbanken 2008 (3,854 % flyt. renter) annuitetslån	3 500 000	2 500 696	218 946	780 358
Husbanken 2013(3,854 % flyt. renter) annuitetslån	2 500 000	0	0	2 500 000
Sparebank1 2020 (6,60% flyt.Renter)	800 000	101 945	39 867	658 188
Sum	6 800 000	2 500 696	218 946	3 938 546

Restgjeld i husbanken fem år etter regnskapsårets slutt er kr 2.129.080,- Løpetiden er på dellån tatt i 2008 og 25 år på dellån tatt i 2013

Restgjeld i sparebank1 fem år etter regnskapsårets slutt er kr 473,- Løpetid på lånet er 15 år

Note 7: Bygninger.

Bokført verdi pr 31.12. er kr 6.910.183.-.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jfr notenr 2 om vedlikehold.

Borettslaget ble opprettet 15.mars 1976 og byggene er bygget i 1978-1979.

Bokført verdi er opprinnelig kostpris

Note 8: Pantstillelser.

Borettslagets bokførte gjeld:	3 938 546	Gjelden er sikret ved pant i eiendommene,
som pr 31.12. har bokført verdi	6 910 183	

Note 9: Innskutt egenkapital.

Innskutt egenkapital består av 24 andeler a kr 100.-.

4 andeler er representert i styret

Note 10: Borettsinnskudd (gjeld).

Borettsinnskuddene kr 2.266.200 er sikret med pant i eiendommene.