Haugesund – Søre bydel

Skudenesgata 34B, 5529 HAUGESUND

Prisant: **1 850 000** + omk
og andel fellesgjeld

Å kjøpe eiendom er en av de største investeringene du gjør. Ikke bare handler det om penger, men også om livskvalitet og verdien av et sted du får et unikt forhold til. Søken etter et nytt hjem betyr ikke nødvendigvis at du ikke trives i det gamle. Livet endrer seg og nye behov dukker opp. Det handler om et ekstra soverom til ei lita prinsesse. Litt mindre hage. En ny jobb, et annet sted. Årsakene er akkurat like mange som det er eiendommer til salgs.

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset

DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Georg Berg

Eiendomsmegler MNEF

T: 97 95 12 00

georg@meglerhuset-rele.no

Georg Berg er en av våre mest erfarne meglere, en veteran i eiendomsmeglerbransjen. Som hans kunde vil du oppleve tett dialog og gode strategier for både kjøp og salg av eiendom. Georgs væremåte er en god kombinasjon av profesjonell, folkelig og jordnær, noe som gjør han godt likt både blant kolleger og kunder.

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Standard _____ s 10

Nærområde _____ s 26

Innhold _____ s 28

Teknisk info og skjema _____ s 32

Budskjema _____ s 42

Del 1 - Skudenesgata 34B

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

BOLIGTYPE:
Rekkehus

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 35 Bnr. 1001

i Haugesund kommune

PRISANTYDNING:
Kr. 1 850 000 + omk.

AREAL:
P-rom: 87 m2
Bra: 96 m2

FELLESKOSTNADER:
Kr. 3 419 per måned

TOMT:
11288 m2 Eiet tomt

Standard

Gjennomført rekkehus med innholdsrik planløsning

Velkommen av Skudenesgata 34B!

Gjennomført og smakfullt rekkehus malt i tidsriktige farger. Påkostet kjøkken og bad fra 2007.

Rekkehuset har særpreg med gulv i hollandsk mønster. Kjøkken med lekker og moderne utforming.
Vedovn for peiskos og varm. Åpen kjøkkenløsning mot stue. 3 store soverom.
Innbydende bad med fliser i lekre farger.
Stor kjellerstue perfekt for ungdom som tv-stue eller for barn som lekerom.
Solrik terrasse

Sentral beliggenhet med kort avstand til både Haugesund sentrum, Raglamyr og Oasen. Flere dagligvarebutikk, frisør, blomsterhandler og apotek i gåavstand fra boligen. Fine turområder i nærheten.

Vedovn som står for peiskos og oppvarming

Tidsriktige fargevalg - god plass til både sova og spisestue

Lekkert og tidløst kjøkken fra 2007

Bildetekst

Stue nr. 2 perfekt som tv-stue eller lekerom

Delikat bad fra 2007

Hovedsoverom i dus blåfarge med god plass til garderobe og dobbelseng

Soverom i 2. etasje

Bildetekst

Bildetekst

HAUGESUND

Her vil dere trives!

Leiligheten ligger lunt og solvendt til i Skudenesgata i søre del av Haugesund. Et etablert og konsentrert boligområde. Sentral beliggenhet i forhold til barnehage, skoler, Norheim og sentrum. Utsikt utover boligområdet.

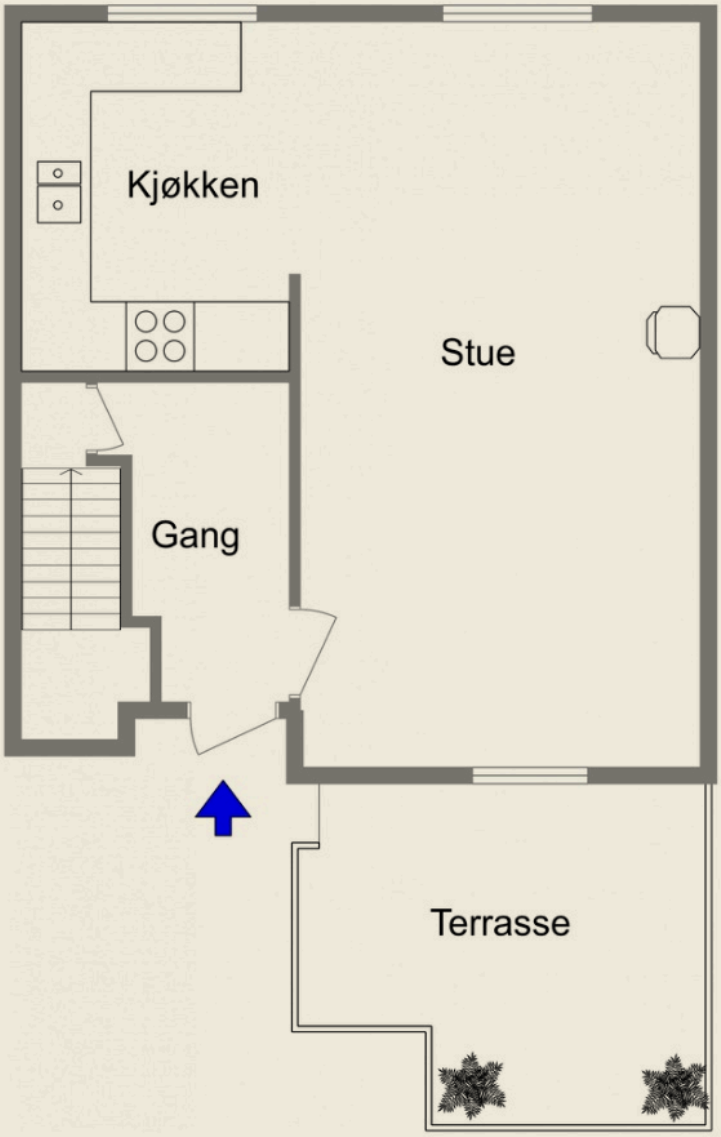
I gåravstand fra boligen finner man flere dagligvarebutikker, apotek, frisør og tjenester. Kort avstand til Haugesund sentrum, Raglamyr og Oasen med bil eller kollektivtransport.

Flotte turområder i nærheten for dem som liker og holde seg aktiv.

Nærområdet

Innhold

2. etasje: Gang, bad og 3 soverom
1. etasje: Gang, stue/kjøkken
U. etasje: Kjellerstue og 2 boder



1. Etasje

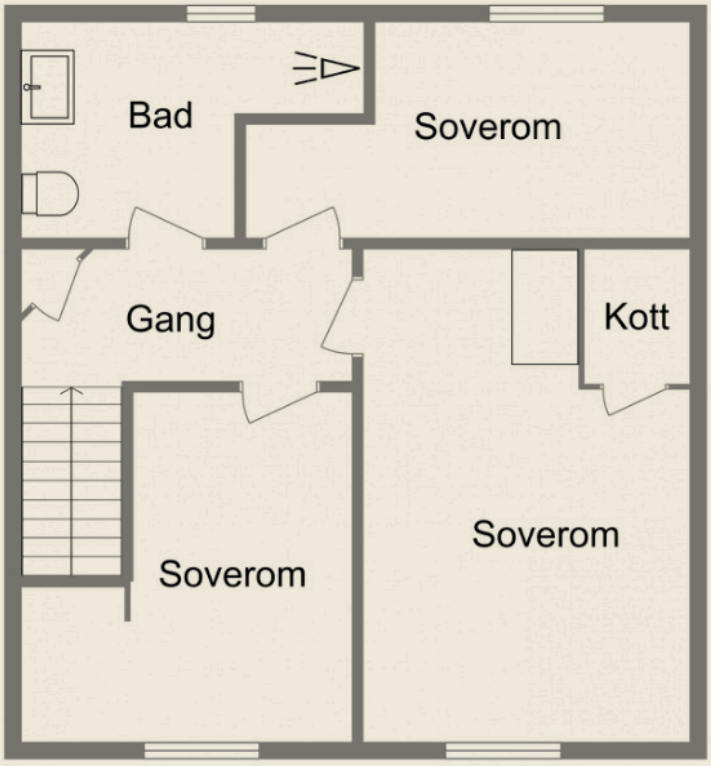
VESTBRIS

Møbler er ikke basert på nåværende innredning. Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning og muligheter.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil innredning. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.

BRA 36 m2

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

2.



2. Etasje

VESTBRIS

Møbler er ikke basert på nåværende innredning. Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning og muligheter.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil innredning. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.

BRA 37 m2

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

VESTBRIS

Møbler er ikke basert på nåværende innredning. Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning og muligheter.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil innredning. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.

BRA 23 m2

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

Del 2 - Skudenesgata 34B

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0273/20

Adresse:
Skudenesgata 34B, 5529 HAUGESUND

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 35 Bnr. 1001
Andelsnr. 20 i Haugesund kommune

Prisantydning:
1 850 000,-

Kjøpers omkostninger:
480,- Hjemmelsovergang
480,- Pantsettelse
202,- Attestgebyr
7 187,5,- Forhåndsprøving av forkjøpsrett
4 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)
---
12 449,5,- (omkostninger totalt)

I tillegg til ovennevnte kommer medlemskap i Haubo kr. 400,-. Deretter kr. 250,- per år. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Eventuelt valg av Boligkjøpeforsikring pluss vil endre de totale omkostningene med kr. 2 800,-.

Andel fellesgjeld:
207 788,- 01.07.2020

Felleskostnader/Husleie:
3 419,- per mnd.
Andel fellesutgifter omfatter:
Renter av fellesgjeld, øvrige driftskostnader som off. avgifter (vann og avløp), felles forsikring av bygningsmassen, kabel-TV, forretningsførsel mv. samlet kr. pr. mnd.

Det er avtalt avdragsfrihet for fellesgjelden frem til 01.09.2020. Deretter vil fellesutgiftene bli tillagt avdrag. Avdragsbeløpet er beregnet til kr. 678 pr. mnd. Se forøvrig Lånevilkår fellesgjeld.

Eiendomstype:
Rekkehus

Eierform:
Andel

Utleie:
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Standard:
Gjennomført og smakfullt rekkehus malt i tidsriktige farger.

1. etasje:

Trivelig stue med moderne farger på vegg og gulv med hollandsk mønster.
Fin vedovn som står for oppvarming og peiskos. God plass til sofagruppe og spisestue. Store vinduer som gir mye naturlig lys. Herlig flyt med åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Innbydende og tidløst HTH kjøkken fra 2007. Lys kjøkkeninnredning med moderne benkeplate i laminat. Mye god skap- og benkeplass på kjøkkenet. Praktisk og flott løsning på kjøkkenet som gir en luftig følelse. Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Entré med praktisk oppbevaringsløsninger under trapp.

2. etasje:
Etasjen har 3 soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har god plass til garderobeskap og dobbelseng.
Lun og behaglig blåfarge på både vegger og tak. Fint parkettgulv.

Helfliset baderom fra 2007 i duse og delikate farger. Varmekabler på gulv. Vegghengt toalett, dusjnisje og stort baderomsmøbel fra HTH med god oppbevaringsplass. Flott baderomsmøbel i samme stil som kjøkkenet.

2 mindre soverom med god størrelse. Perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom.
Rommene har malte vegger i fine farger.
Lysmalte gulv.

u. etasje:
Romslig kjellerstue med mange muligheter. Perfekt som tv-stue for ungdommen eller som lekerom for barna.
Kjellerstuen er som resten av boligen i gjennomført stil. God plass til sofagruppe.

Vestvendt og solrik terrasse utenfor boligen

Areal:
P-rom: 87 m²
Bra: 96 m²

P-rom innhold:
2. etasje: Gang, bad og 3 soverom
1. etasje: Gang, stue/kjøkken
U. etasje: Kjellerstue og 2 boder

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.
Byggeår:
1953

Antall soverom:
3 soverom

Antall rom:
5 rom

Etasje:
1.etg.

Parkering:
Egen parkeringsplass

Byggemåte:
Fra tilstandsrapport:

Leiligheten ligger i midten av en bygning oppført med fire leiligheter. Den er oppført med kjeller, 1. etasje og 2. etasje.
Grunnmur av betong.
Yttervegger i trekonstruksjon. Kledd med trepanel.
Saltak oppført i trekonstruksjon. Tekket med betongtakstein.
Vinduer med på 1. og 2. etasje med karmer av pvc. Isolerglass.
Vinduer med betongramme og enkelt glass i boder. Vindu av tre med isolerglass i kjellerstuen.

Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsanmerkninger fra takstmann i fullstendig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport utført av Eskild Kvala ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming og vedovn.
Varmekabler på bad

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:
Megler har oppfordret eier til å innhente energiattest for eiendommen, men denne er ikke fremlagt for megler. Interessenter bør derfor legge til grunn at eiendommen har energiklasse G.

Beskaffenhet:
Tomten er eid av borettslaget og er opparbeidet med plen og asfalterte gang,- og kjøreveger. Noe av tomten er privatisert i tilknytning til rekkehusene. Til omtalt rekkehus er det oppført terrasse av tre.

Tomteareal:
11288 m^2

Tomt/Eierform:
Eiet tomt

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Tilbehør:
Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund m.fl. av 01.01.2020 legges til grunn for handelen, dersom ikke annet fremgår i denne salgsoppgave. Det bemerkes at det er full avtalefrihet om hva som skal følge med en eiendom i forbindelse med salg. Listen er tilgjengelig hos meglerforetaket, samt hos www.nef.no

Det er kun integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Merk at noen hvitevarer kan være frittstående, selv om de fremstår som integrerte. Kjøper anbefales å ta forbehold i bud om eventuelle hvitevarer som ønskes at medfølger.

Vei, vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Diverse:
"Disponibelt rom" er en uformell klassifisering av rom i bolig/bygning som innebærer at arealet kan tas i bruk, men høyst sannsynlig ikke oppfyller gjeldende krav til varig oppholdsrom. Benevnelser på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige.

Regulering:
Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i reguleringskart og de gjeldende reguleringsbestemmelsene for området. Se vedlagt reguleringsplan.

Tinglyste forhold/servitutter:
På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Konsesjonsplikt:
Eiendommen er bebygd, mindre enn 2 mål, og er dermed fritatt fra konsesjonsplikten.

Borettslag:
Rossebø Borettslag
Org.nr.: 953386739

Forkjøpsrett:
Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett etter borettslagslovens bestemmelser. Etter budaksept vil borettslaget bli kontaktet med forespørsel om noen av medlemmene ønsker å benytte seg av forkjøpsretten, samt søknad om godkjennelse av budgiver dersom forkjøpsretten ikke benyttes.

Styregodkjennelse:
Vedtektsbestemt styregodkjennelse er ikke en forutsetning for handelen. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2)

Lånevilkår fellesgjeregulerId:
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12139970509, DnB NOR ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.07.2020: 1.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 01.07.2020: 7 615 000
Andel av saldo: 207 788
Neste termin/avdrag: 01.09.2020 (siste termin 01.03.2040)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.09.2020 utgjøre ca kr 678,00 per måned for denne boligen

Forretningsfører:
Haubo

Meglers vederlag:
Provisjon: 2%
markedspakke 12 500 Tilrettelegging 12 900

Lov om hvitvasking
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for bud. I tillegg til dette vil det bli kontrollert legitimasjon i forbindelse med kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle merkostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar ovenfor meglerforetaket.

Boligselgerforsikring:
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter bes sette seg inn i denne før budgiving. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar for eventuelle mangler ved eiendommen etter Lov om avhending av fast eiendom.

Boligkjøperforsikring:
Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøper-forsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområdet i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslaget: kr. 4100/6900,- selveier og aksjeleilighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomanns-bolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-.
Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Salgsoppgavedato:
2020-02-10

Personvern:
Meglerhuset Rele gis tilgang til å innhente/lagre opplysninger som er nødvendig for å kunne utføre oppdraget. Selskapets gjeldende personvernerklæring kan leses her: https://meglerhuset-rele.no/personvernerklaering/

Boligen selges "som den er - as is":
Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen overdras således slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i egenerklæringen fra selger som er inntatt i salgsoppgaven samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig person før bud inngis.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:
1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.
3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger.
Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Lovverket:
Handelen følger lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova). Boligen selges etter normalordningen i avhendingsloven, uten "as is"-klausulen §3-9. Dette gir større rettigheter for forbruker, enn eiendommer som selges "as is". Dersom boligen er ny og den selges før det har gått 6 måneder fra boligen sto ferdig vil selger være forpliktet til å stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, såframt selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og kjøperen er forbruker.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

Kontakt:
Georg Berg
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 97951200
georg@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:
Georg Berg

Meglerhuset Rele AS
Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Informasjon om borettslag:
Ønsker du ytterligere informasjon om borettslaget, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

Kjøp av leilighet i borettslag - informasjon:

Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Borettslagsmodellen bygger på brukereierprinsippet, som innebærer at den som eier andelen også er den som skal bo der. Som

en følge av dette har borettslags-loven regler om hvem som kan eie andeler i borettslag. Utgangspunktet er at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag. Hver andelseier kan bare eie én andel. Ektefeller, samboere eller andre kan eie en andel sammen, men det forutsetter som et utgangspunkt at alle eierne bor i boligen. Det er noen viktige unntak fra regelen bla. at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag og at andelseieren bare kan eie en andel.

Fellesgjeld og felleskostnader:
Når et borettslag stiftes og bygningene oppføres er finansieringen normalt todelt. En del - innskuddet - kommer fra andelseier/kjøper og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen - som kan være fra 50 - 90% av totalprisen ordnes via et lån som borettslaget tar opp og tilbakebetales av fellesskapet/ andelseierene. Det er svært viktig å legge sammen både innskudd og andel fellesgjeld for å få frem totalprisen på boligen.

Ved senere overdragelser har normalt markedsprisen/ salgssummen vært tildels betydelig høyere enn det opprinnelige innskuddet. Ved høy fellesgjeld i et dårlig marked kan den også være lavere. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift så som forsikring, offentlige avgifter, forretningsførsel og en del vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet kunne gi store endringer i de månedlige kostnadene. Videre er det ikke uvanlig at nye borettslag har en avdragsfri periode på sine felleslån. Når borettslaget begynner å betale avdrag kan dette gi tildels kraftig økning av felleskostnadene. Nærmere informasjon om slike forhold vil fremkomme i salgsoppgaven.

Kan man bli ansvarlig
for naboens gjeld?
I et borettslag blir man aldri personlig ansvarlig for andel av fellesgjeld. Imidlertid har ikke borettslaget andre "inntekter" enn den månedlige betalingen fra hver enkelt andelseier. Dersom noen av disse slutter å betale sitt månedlige bidrag vil det belaste likviditeten i laget og kan føre til at fellesutgiftene (midlertidig) må økes for at laget skal klare å betale sine forpliktelser til långivere, kommune, forsikringsselskap mv. Dersom enkeltbeboere misligholder sine månedlige innbetalinger av felleskostnader kan borettslaget imidlertid til slutt kunne selge den enkelte andelen på tvangssalg og derigjennom få dekket inn sitt tilgodehavende - forutsatt at salgssummen er høy nok til å dekke utestående felleskostnader og evt. andre krav.

IN-ordning, Sikringsfond mv.:
Noen borettslag har en IN-ordning, dvs. at den enkelte andelseier kan inngå avtale om å nedbetale hele eller deler av sin andel av felleslån. Man vil da få lavere månedlige felleskostnader. Redusert andel av felleskostnader vil normalt føre til at den som evt kjøper den aktuelle boligen senere må finansiere en større del av kjøpesummen selv. Videre er noen borettslag tilknyttet sikringsordninger som gjør at borettslagets risiko for å tape penger, p.g.a. andelseieres betalingsmislighold, blir redusert. Nærmere informasjon om dette vil fremkomme av salgsoppgaven.

Boligopplysninger

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kari Ann Haugeland — Dato utkjørt: 01.07.20 Side 1 av 2

Rossebø Borettslag		V³r ref.:	35/20	Fødselsdato eier:	02.07.1972
SKUDENESGATA 34 B		Type:	Borettslag		
5529 HAUGESUND		Eiere:	Norun Skrunes		
Organisasjonsnr:	953 386 739	Andelsnr:	00020		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. m³ ned: 3 419

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Renter	542
	Fellesutgifter	1 915
	Avdrag	612
Tilleggsytelser:	Altibox	350

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Þ n)	207 788	Gjeld siste ³ rsoppg.:	207 508
Klient ajourf. Þ n:	7 614 999	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	7 604 600

Spesifikasjon av Þ n:

L³ nenummer: 12139970509, DnB NOR ASA
Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 01.07.2020: 1.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 01.07.2020: 7 615 000
Andel av saldo: 207 788
Neste termin/avdrag: 01.09.2020 (siste termin 01.03.2040)
Ut i fra dagens Ì³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.09.2020 utgjøre ca kr 678,00 per m³ ned for denne boligen

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:	NEI
Styreleder:	Ingunn Lande
Adresse:	KOPERVIKGATA 25
Postnr/-sted:	5529 HAUGESUND
Telefon:	Mob.: 99513992
E-post:	ingunnlande21@hotmail.com

5: Restanse fellesutgifter pr. 01.07.2020

Utest³ ende saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2019

		Gjeld:	207 508	Andre inntekter:	37
Annen formue:	11 350	Utgifter:	5 857		

7: Þ³ lydende

Þ³ lydende:	25	Opprinnelig innskudd:	4 000
Andelsnr:	00020	Partialobligasjonsnr:	00020

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1953
G³ rds/bruksnr:	35/939, 35/1001, 35/1023
Bygningstype:	Vertikaldelt Firemannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	11288

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588326

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1953	Første innflytting:	01.01.1953
Etasje:	2 PL	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen		
System|³ s:	Nei	Antall rom:	4

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kari Ann Haugeland Dato utkjørt: 01.07.20 Side 2 av 2

Rossebø Borettslag	Vår ref.:	35/20	Fødselsdato eier:	02.07.1972
SKUDENESGATA 34 B	Type:	Borettslag		
5529 HAUGESUND	Eiere:	Norun Skrunes		
Organisasjonsnr: 953 386 739				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	035-002
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier borettslag		
	2 - Medlem BBL		

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox

Ordensregler

ORDENSREGLER FOR ROSSABØ BORETTSLAG

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro i huset fra kl. 23.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp plattinger, levegger, varmepumpe eller lignende med plantegning over montering og utseende, og det må være flertall blant beboerne i den berørte boenheten. Vi gjør oppmerksom på at større byggverk også kan medføre at det må søkes til kommunens tekniske etat om byggeløyve.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, matavfall og restavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres <på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse>.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Skader / ødeleggelser på bygninger eller fellesareal må dokumenteres med bilder og skriftlig henvendelse til styret i borettslaget for vurdering av skadeverk og ansvar.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

6. Brudd på ordensreglene

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

Ordensreglene er vedtatt av genreralforsamlingen i Rossabø borettslag 25.4.2012.

Styret
v/ Asbjørn Aga
fung. styreleder

Asbjørn Aga

Innkalling til generalforsamling

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rossebø Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

tirsdag 02.06.20 kl. 18:00 Sted: Maritim Hotell

****

Vi viser til informasjon fra Folkehelseinstituttet ang. koronasmitte og fra HAUBO ang. generalforsamling/årsmøte. Vi ber om forståelse for at ikke for mange kan samles.

Vi ber derfor de som likevel ønsker å komme på møtet om å ta kontakt med styreleder Norun Skrunes på mobil: 994 64 266 eller mail: norunskrunes@gmail.com. Bindende påmelding innen 28. mai.

Dette gjelder også dersom det er spørsmål til saker som skal behandles.

****

Dagsorden:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

1.3 Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

2 Årsmelding

3 Årsoppgjør og disponering av årsresultat. Revisjonsberetning.

4 Godtgjørelse til styret og revisor.

5 Saker til behandling

5.1 Skifte av forretningsfører fra HAUBO til Bate Boligbyggelag

6 Valg

Velkommen til generalforsamling!

Haugesund, 19.05.2020
Styret i Rossebø Borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

1.3 Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Årsoppgjør og disponering av årsresultat. Revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret godkjennes og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor.

Styret fremmer følgende forslag:

- Styreleder kr. 15.000,-
- For hvert styremedlem/ varamedlem som møter: kr. 700,- pr. møte

Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning kr. 4.500,-.

Forslag til vedtak: Vedtas som foreslått.

5. Saker til behandling

5.1 Skifte av forretningsfører fra HAUBO til Bate Boligbyggelag

1. Bytte av forretningsfører fra HAUBO til Bate Boligbyggelag

2. Endring vedtekter

Dersom generalforsamlingen fatter vedtak om skifte av forretningsfører til Bate Boligbyggelag, endres punkt 1-2 (2) i vedtektene til følgende tekst:

«Borettslaget er tilknyttet Haugesund boligbyggelag og Bate boligbyggelag er forretningsfører.»

6. Valg

- Styreleder for 2 år
- Ett styremedlem for 2 år
- Tre varamedlemmer for 1 år
- Valgkomite
- Valg av delegat til HAUBO sin generalforsamling

Årsmelding

Årsmelding 2019 for Rossebø Borettslag

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Norun Skrunes, Skudenesgata 34 B
Nestleder, Katarina Haaland Olsen, SKUDENESGATA 32 D
Medlem, Kathrine Hustoft, PB 4038
Medlem, Jan Tore Tjoland Snare, Skudenesgata 39 c
Medlem, Ingunn Lande, KOPERVIKGATA 25
Varamedlem, Gunnbjørg Rød, HAUKELIVEGEN 26 A
Varamedlem, Ann Kristin Eritzland, SKUDENESGATA 34 D
Varamedlem, Asbjørn Aga, Kopervikgt 21

Valgkomite: Styre

På valg!

Styreformann - velges for 2 år

Nestleder - velges for 2 år

Varamedlemmer - velges for 1 år om gangen

MØTER

Styremøter gjennomført;

6 stk (6. April, 7. Mai, 11. sept., 17. Des, 18. Feb, 17. mars)

REPRESENTASJON

Deltat på arrangemanget;

- Styre deltok på Boligmessen 2019 på Maritim

- Styreformann deltok på Haubo generalforsamling

- Styreformann deltok på sommersamling

- Styremedlem deltok på Haubo HMS program

- Styremedlem på Haubo arrangement - førjulsmøte

VEDLIKEHOLD

Tiltak som er gjennomført

- Vårdugnad

- Ny avtale med Altibox,

- Beskjæring av tre i Skudenesgaten 37

- Utvidelse av P-plass i Kopervikgaten

- Fikset nedblåst hagegjerde i Skudenesgaten 34

- Naboklage, hund

- Utelys skiftet i Haukelivegen.

- Dreneringsproblemer i Haukelivegen, klage til Statens Vegvesen/kommunen om dagvann – jobbes med fremdeles.

- Vannlekkasje i Kopervikgaten 21, forsikringssak

- Reklamasjon på vinduer, leverandør tar en gjennomgang

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Nye eiere

Totalt 5 nye eiere i borettslaget i 2019

2 stk i Kopervikgaten 213, 1 stk i Kopervikgaten 25, 2 stk i Skudenesgaten 39

2020 – 1 stk ny eier i Kopervikgaten 25

Skifte av forretningsfører

Styre ønsker å stemme over om det skal skiftes forretningsfører for Rossabø Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2020

Årsregnskap 35 Rossebø Borettslag 2019

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		872 496	1 350 072	872 496	842 040
Inndekning avdrag på lån		281 016	0	281 016	269 136
Inndekning av kapitalkostnader		196 056	0	196 056	238 392
Andre inntekter		0	25 000	0	0
Kabel TV/Bredbånd		133 560	124 992	125 000	176 400
Sum inntekter		**1 483 128**	**1 500 064**	**1 474 568**	**1 525 968**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	24 800	23 400	28 000	28 000
Pensjonskostnader, arbg.avg	3	3 497	3 299	3 300	3 300
Sosiale kostnader	3	1 027	610	1 000	1 000
Energi, strøm		10 913	21 548	12 000	12 000
Bensin, diesel		73	0	0	200
Renhold, mattevask		226	0	0	300
Søppeltømming, container		120	0	1 000	150
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	2 536	5 000	1 000
Vedlikehold	5	62 546	561 517	110 000	650 000
Egenandel forsikring		6 000	6 000	6 000	10 000
Andre småanskaffelser (lyspærer, rengj.midler m.m.)		88	0	700	500
Revisjonshonorar	4	4 500	2 638	6 393	4 500
Forretningsførerhonorar		114 876	114 873	115 000	115 000
Andre tjenester		26 988	1 000	1 000	1 000
Telefon, data, porto		3 287	2 127	3 000	3 500
Kabel-tv/bredbånd		122 057	111 848	125 000	127 000
Kontingenter		10 500	13 209	10 500	10 500
Forsikring		97 454	88 366	97 490	105 200
Kommunale avgifter	6	293 028	261 457	271 915	298 000
Kommunale avgifter Renovasjon	6	108 150	105 000	108 150	112 500
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostn. m.m.)	7	575	3 446	3 700	2 000
Sum driftskostnader		**890 704**	**1 322 874**	**909 148**	**1 485 650**
Driftsresultat		**592 424**	**177 190**	**565 420**	**40 318**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 354	3 876	6 000	0
Rentekostnad		214 626	190 344	196 056	238 392
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-213 272**	**-186 468**	**-190 056**	**-238 392**
Årets resultat		**379 152**	**-9 278**	**375 364**	**-198 074**
Overført til/fra annen egenkapital		-379 152	9 278	0	0

Årsregnskap 35 Rossebø Borettslag 2019

	Note	Balanse 31.12.19	Balanse 31.12.18
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	8	69 900	69 900
Bygninger	9	1 361 343	1 361 343
Garasjer		1 000	1 000
Sum anleggsmidler		**1 432 243**	**1 432 243**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 984	14 849
Mellomregning gebyr HAUBO		0	-810
Oppgjørskonto forsikringsskader		61 229	15 541
Forskuddsbetalte kostnader		110 391	0
Andre fordringer		92	47
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		516 597	451 397
Sum omløpsmidler		**705 292**	**481 023**
SUM EIENDELER		**2 137 535**	**1 913 266**

Årsregnskap 35 Rossebø Borettslag 2019

	Note	Balanse 31.12.19	Balanse 31.12.18
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 050	1 050
Opptjent egenkapital	10	-6 396 981	-6 387 703
Årets resultat		379 152	-9 278
Sum opptjent egenkapital		**-6 016 779**	**-6 395 931**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	7 604 600	7 888 489
Borettsinnskudd	12	373 878	373 878
Sum langsiktig gjeld		**7 978 478**	**8 262 367**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 511	9 038
Andre forskuddsbetalte leier		0	90
Gjeld til forretningsfører		46	14
Leverandørgjeld		157 111	26 737
Påløpne renter		0	783
Annen kortsiktig gjeld		10 168	10 168
Sum kortsiktig gjeld		**175 837**	**46 830**
Sum gjeld		**8 154 314**	**8 309 197**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 137 535**	**1 913 266**
Pantestillelser	13	7 978 478	8 262 367

Sted:_____, dato:_____

Norun Skrunes Styreleder	Katarina Haaland Olsen Nestleder	Jan Tore Tjoland Snare Medlem
Ingunn Lande Medlem	Kathrine Hustoft Medlem	

Rossebø Borettslag

Noter 35 Rossebø Borettslag 2019

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstilling over borettslagets disponible midler.

Disponible midler

	2019	2018
A. Disponible midler pr 01.01	**434 193**	**719 493**
Årets resultat	379 152	-9 278
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-283 889	-276 022
B. Årets endringer disponible midler	**95 263**	**-285 300**
C. Disponible midler pr 31.12	**529 456**	**434 193**
Avstemming		
Omløpsmidler	705 292	481 023
Kortsiktig gjeld	175 837	46 830
Disponible midler	**529 456**	**434 193**

Noter 35 Rossebø Borettslag 2019

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmesler og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.
Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tilllegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeninngsprinsippet.

Disponible midler
Disponible midler vises i særskilt note. Men disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Personalkostnader

	2019	2018
5300 Styrehonorar	24 800	23 400
Sum	**24 800**	**23 400**

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Noter 35 Rossebø Borettslag 2019

Note 3 - Pensjonskostnader, arb.g.avg, sos kostn.

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	3 497	3 299
5995 Andre sosiale kostnader	1 027	610
Sum	**4 524**	**3 910**

Note 4 - Revisjon

	2019	2018
6700 Revisjon	4 500	2 638
Sum	**4 500**	**2 638**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold Bygg	15 098	487 521
6602 Vedlikehold VVS	0	30 246
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	47 448	43 750
Sum	**62 546**	**561 517**

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

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, renovasjonsavgift, feieavgift og eiendomsskatt.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2019	2018
7720 Generalforsamling/årsmøte	0	1 382
7770 Gebyrer	577	2 048
7795 Husleietap	-2	16
Sum	**575**	**3 446**

Noter 35 Rossebø Borettslag 2019

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 900
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	69 900
Anskaffelsesår :	1953
Antatt levetid i år :	

Tomten er kjøpt i 1953 for kr 69 900,-.

Note 9 - Bygninger

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 361 343
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 361 343
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 361 343
Anskaffelsesår :	1953
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold / vedlikeholdsavsetning.

Note 10 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i dette selskapet ikke gjenspeiler den relle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Noter 35 Rossebø Borettslag 2019

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Haugesund Sparebank, Hovedkontor
Lånenummer:	**32408301326**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	8 800 000
Lånesaldo 01.01:	7 888 489
Avdrag i perioden:	283 889
Lånesaldo 31.12:	**7 604 600**
Saldo 5 år frem i tid:	6 171 966

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 32408301326	24	207 504	4 980 096
	18	145 805	2 624 490

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig 1953	373 878
Sum borettsinnskudd	**373 878**

Note 13 - Pantestillelser

Pantegjelden er større enn stillet sikkerhet. Det er imidlertid store merverdier i eiendommen som ikke kommer til uttrykk i regnskapet pga at eiendommen er bokført til kostpris.
Av anleggets bokført gjeld er kr 7.978.478,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 1 431 243,-.

Resultat og balanse med noter for Rossebø Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rossebø Borettslag

Styreleder	Norun Skrunes (sign.)	06.03.2020
Styremedlem	Katarina Haaland Olsen (sign.)	20.02.2020
Styremedlem	Kathrine Hustoft (sign.)	06.03.2020
Styremedlem	Ingunn Lande (sign.)	04.03.2020
Styremedlem	Jan Tore Tjoland Snare (sign.)	20.02.2020

Deloitte.

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

Tel: +47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Rossebø Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rossebø Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 379 152. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Haugesund
Deloitte AS

6/3-20

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor

VEKK

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling

for Rossebø Borettslag 02.06.20

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Utdrag fra Borettslagslovens § 7-3.Fullmektig. (1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Vedtekter

Vedtekter

for **Rossebø borettslag** org nr 953 386 739.

tilknyttet
Haugesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2.6.1953, sist endret den 7.3.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rossebø 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 Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Haugesund 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 Haubo rett til å eie inntil 1 andel.

(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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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 besluttes 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 3 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 forretningsføreren 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 juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.

Protokoll fra generalforsamling

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Rossebø Borettslag

Ordinær generalforsamling ble avholdt 2. juni 2020 kl. 18:00 Sted: Maritim Hotell

Antall fremmøtte 9 hvorav 9 med stemmerett og 1 fullmakt som til sammen blir 10 stemmer samt Svend Inge Stueland og Eli S. Severinsen fra HAUBO.

1. **Konstituering**
   a) Valg av møteleder og sekretær:
   Møteleder: Eli S. Severinsen Sekretær: Eli S. Severinsen
   b) Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt
   Vedtak: Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt.
   c) Valg av en person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder:
   Vedtak: Asbjørn Aga

2. **Årsmelding 2019**
   Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. **Årsoppgjøret for 2019 og disponering av årsresultat. Revisjonsberetning**
   Årsoppgjøret godkjennes og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital. Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.
   Vedtak: Årsoppgjøret for 2019 ble godkjent og revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

4. **Godtgjørelse til styret og revisor**
   Styret fremmet følgende forslag:
   Styreleder kr. 15.000,-
   For hvert styremedlem/ varamedlem som møter: kr. 700,- pr. møte
   Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning kr. 4.500,-
   Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5. **Saker til behandling:**

   5.1 Skifte av forretningsfører fra HAUBO til Bate Boligbyggelag
   Vedtak: Skifte av forretningsfører ble enstemmig vedtatt.

   5.2 Endring vedtekter
   Vedtak: Skifte av forreningsfører ble vedtatt og vedtektene endres til følgende tekst:
   «Borettslaget er tilknyttet Haugesund boligbyggelag og Bate boligbyggelag er forretningsfører.»

6. Valg

Etter valgene består styret av :

		Adresse	Periode valgt
Styreleder	Ingunn Lande	Kopervikgata 25	Ny, valgt for 1 år (på valg 2021)
Styremedlem	Jan Tore Tjoland Snare	Skudenesgata 39 C	Ikke på valg (på valg 2021)
Styremedlem	Katarina Haaland Olsen	Skudenesgata 32 D	Gjenvalgt for 2 år (på valg 2022)
Styremedlem	Kathrine Hustoft	Skudenesgata 39 D	Ikke på valg (på valg 2021)
Styremedlem	Geir Jørgensen	Kopervikgata 25	Ny, valgt for 2 år (på valg 2022)
Varamedlem	Asbjørn Aga	Kopervikgata 21	Gjenvalgt for 1 år (på valg 2021)
Varamedlem	Gunnbjørg Rød	Haukelivegen 26 A	Gjenvalgt for 1 år (på valg 2021)
Varamedlem	Ann Kristin Eritzland	Skudenesgata 34 D	Gjenvalgt for 1 år (på valg 2021)

Valgkomite: Styret

Valg av 1 delegat til HAUBOs generalforsamling. Vedtak: Ingunn Lande

Møtet hevet kl. 19.20 Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer.

Sign. møteleder

Sign. valgt representant

Egenerklæringsskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1-0273/20

Adresse	Skudenesgata 34B		
Postnummer	5529	**Poststed**	HAUGESUND
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2006	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	8 år 8 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjennom borettslaget	**Polise/avtalenr.**	
Selger 1 fornavn	Norun	**Selger 1 etternavn**	Skrunes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: 2007 - lagt nye avløpsrør og rør i rør i vegger og vannlås, støypt, varmekalbler i gulv og flislagt - utført i privat regi i samråd med fagmann

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: alle tettsjikkt, rør,membran og sluk ble fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Fuktinnslag, men drenert rundt huset i 2018 - Firma Kristoffer Aune AS - kloakkrør fra hus til kommunal kobling ble skiftet

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.06.2020

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Byggmester kompaniet AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Skiftet kledning og isolert, skiftet vinduer og ytterdør - 2009

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Bravida Norge AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny eltavle, skiftet el- ledninger i kjøkken bad og stue.2007

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Samvarserklæring for innstalasjon av AMS-måler, utført 03.05.2017

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Det lokale elektrisitetstilsyn ved Haugaland Kraft AS - Elsikkerhet Norge. Utført 21.04.2016

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.06.2020

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: innredet kontor / ekstra stue i kjeller av tidligere eier.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.06.2020

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Skrunes, Norun

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.06.2020

Tilstandsrapport

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Skudenesgata 34 B, 5529 HAUGESUND

Gnr 35: Bnr 1001
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Leilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Eskild Kvala MNTF
Telefon: 975 35 102
E-post: privat@eskildkvala.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 85 25 50
Organisasjonsnr: 990 391 874

takst team as
Setter pris på dine verdier
Kompetanse Uavhengighet

Dato befaring: 13.07.2020
Utskriftsdato: 14.07.2020
Oppdragsnr: 20201911

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Matrikkel:	Gnr 35: Bnr 1001	Eskild Kvala AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Postboks 155, 4291 KOPERVIK	
Adresse:	Skudenesgata 34 B, 5529 HAUGESUND	Telefon: 52 85 25 50	

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29492136-9adf-4d5e-846c-e2e3a44dc5a7

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Matrikkel:	Gnr 35: Bnr 1001	Eskild Kvala AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Postboks 155, 4291 KOPERVIK	
Adresse:	Skudenesgata 34 B, 5529 HAUGESUND	Telefon: 52 85 25 50	

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Leiligheten er oppført med kjeller, 1. og 2. etasje.
Kjelleren er delvis innredet og delvis uinnredet.
Kjellerstuen og to boder er øremerket leiligheten og vaskerom og gangareal er fellesarealer.
Etter overtakelse av dagens eier er badet og kjøkkeninnredningen fornyet.
Vegg overflater og himling i stue / kjøkken er platet med gips, sparklet og malt og de andre overflaten er blitt malt.
El. opplegget er delvis oppgradert.
Leiligheten framstår som godt vedlikeholdt.
Det blir gitt tilstandsanmerkninger som følge av normal slitasje og alder.

Matrikkel:	Gnr 35: Bnr 1001	Eskild Kvala AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Postboks 155, 4291 KOPERVIK	
Adresse:	Skudenesgata 34 B, 5529 HAUGESUND	Telefon: 52 85 25 50	

KOPERVIK, 14.07.2020

Eskild Kvala

Takstmann Eskild Kvala MNTF
Ingeniør
Telefon: 975 35 102

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Norun Skrunes
Takstmann:	Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 13.07.2020. - Norun Skrunes. Tlf. 99464266 - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Leiligheten ligger lunt og solvendt til i Skudenesgata i søre del av Haugesund. Et etablert og konsentrert boligområde. Sentral beliggenhet i forhold til barnehage, skoler, Norheim og sentrum. Utsikt utover boligområdet.
Bebyggelsen:	Leiligheten ligger i en bygning oppført med fire leiligheter. Den er oppbygd med kjeller, 1. etasje og 2. etasje.
Om tomten:	Tomten er eid av borettslaget og er opparbeidet med plen og asfalterte gang,- og kjøreveger. Noe av tomten er privatisert i tilknytning til leilighetene. Til omtalt leilighet er det oppført terrasse av tre.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjon.
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	Boligområde
Adkomstvei:	Offentlig veg
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 35 Bnr: 1001
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 956 m² Arealkilde: I følge EDR
Hjemmelshaver:	Rossebø Borettslag Kirkegata 13 5527 Haugesund
Adresse:	Skudenesgata 34 B, 5529 HAUGESUND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Situasjonskart			Innhentet		
Tegninger			Fremvist		
Eiendomsverdi.no			Innhentet		
Eier					

Matrikkel:	Gnr 35: Bnr 1001	Eskild Kvala AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Postboks 155, 4291 KOPERVIK	
Adresse:	Skudenesgata 34 B, 5529 HAUGESUND	Telefon: 52 85 25 50	

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1953 Kilde: I følge EDR

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Kjeller	36	23	14	9	2 boder, kjellerstue
1. etasje	42	36	36		Gang, stue/kjøkken
2. etasje	42	37	37		Gang, bad, 3 soverom
Sum bygning:	120	96	87	9	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal av felles gang og felles vaskerom er ikke medtatt i arealberegningen.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Kjellerstue	2 boder
1. etasje	Gang, stue/kjøkken	
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom	

Konstruksjoner

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Leiligheten ligger i midten av en bygning oppført med fire leiligheter. Den er oppført med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Grunnmur av betong. Yttervegger i trekonstruksjon. Kledd med trepanel. Saltak oppført i trekonstruksjon. Tekket med betongtakstein. Vinduer med på 1. og 2. etasje med karmer av pvc. Isolerglass. Vinduer med betongramme og enkelt glass i boder. Vindu av tre med isolerglass i kjellerstuen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjoner og utvendige bygningsdeler og overflater blir vedlikeholdt av borettslaget og er ikke kontrollert i rapporten. Det ble opplyst at drenering, ytterdører, vinduer på 1. og 2. etasje og trepanel er fornyet i senere tid. Utvendige overflater er i tilsynelatende god stand. TG: 2

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1001
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Skudenesgata 34 B, 5529 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 85 25 50

Grunn og fundamenter - Leilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Gulv av betong. Uisolert konstruksjon. Parkett i kjellerstuen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En må forvente noe riss dannelse og ujevnheter på gulv av betong. Normal slitasje på parketten i kjellerstuen.	TG: 2

Vinduer og dører - Leilighet

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med karmer av pvc og isolerglass på 1. og 2. etasje. Vinduer med rammer av betong og enkelt glass i boder. Vindu av tre og isolerglass i kjellerstuen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på vinduer på 1. og 2. etasje. Noe mer slitasje på vinduer i kjeller. TG 2	TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører med karmer av tre. Dørblader i malt utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på ytterdørene.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige dører med karmer av tre. Dørblader i malt utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige dører fra byggeår med normal slitasje. En må forvente noe slitasje på vridere og beslag.	TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Trapper av tre. Malte vanger og rekkverk. Parkett i trinn i trapp fra 1. etasje til 2. etasje. Utvendige trapper av betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på innvendige og utvendige trapper. Veggrekke mangler.	TG: 2

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i tilknytning til inngangspartiet. Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Underlagsplater av metall. Sykkel bod under terrasse.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. En må forvente noe lekkasje under terrassen.	TG: 2

Matrikkel:	Gnr 35: Bnr 1001	Eskild Kvala AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Postboks 155, 4291 KOPERVIK	
Adresse:	Skudenesgata 34 B, 5529 HAUGESUND	Telefon: 52 85 25 50	

Piper og ildsteder - Leilighet

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Pipe oppført i murkonstruksjon. Brannmuren er forblendet med skiferfliser i stuen. Ovn i stuen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er feiervesenet som utfører kontroll på pipe og ildsted. Det mangler stige trinn på tak.	TG: 2

Etasjeskillere - Leilighet

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer		
Beskrivelse:	Etasjeskille av tre. Parkett og malte heltre bord på gulvoverflatene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal skjevhet på etasjeskille. Det ble registrert stedvis slitasje på gulvoverflatene. Noe mindre slitasje på parkett på soverom. TG 1	TG: 2

Bad - Leilighet

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser. Varmekabler. Sluk i stedbygd dusj.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvet er nylig oppbygd på nytt og framstår som forskriftsmessig utført med normal slitasje.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fliser i fin utførelse. Sprekk i flis ved dør. TG 2	TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Vegghengt klosett, servant i baderomsinnredning av type HTH- kjøkkenutgave med ekstra dybde på skap, stedbygd dusj og el. vifte.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på sanitærutstyret.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1001
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Skudenesgata 34 B, 5529 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 85 25 50

Kjøkken - Leilighet

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Prefabrikkert kjøkkeninnredning av type HTH. Kvit utførelse. Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl og frys. Ventilator. Laminat benkeplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredningen er fra 2007 og har normal slitasje.	TG: 1

Innvendige overflater - Leilighet

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Innvendige overflater i malt utførelse. Malt tapet. På 1. etasje er vegger i stue kjøkken platet med gipsplater, sparklet og malt i senere tid. Listfri løsning mellom vegger og himling. Synlig betong og panel i kjeller.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	De innvendige overflatene framstår som godt vedlikeholdte med normal misfarging. Noe mer ujevnheter på overflatene på 2. etasje. Enkelt opplegg i kjeller. TG 2	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte slette himlinger. Panel i kjeller. Himlingen i stue / kjøkken er platet med gips, sparklet og malt i senere tid. List fri løsning mellom vegg og himling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Godt vedlikeholdte himlinger. Noe mer slitasje i kjeller. TG 2	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon. Vannrør med rør i rør system. Noe kobber rør. Varmtvannsbereder i felles rom med nabo. Avløpsrør på utsiden av grunnmuren er fornyet av pvc. Det er anordnet felles vaskerom i kjeller med gulv og vegg overflater av betong. Støpejernsluk i vaskekjeller.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det meste av røropplegget i tilknytning til leiligheten er fornyet. TG 1 Noe av røropplegget er fra byggeår og har tilsynelatende normal slitasje. TG 2 Sprekk i gulv i vaskerom.	TG: 2

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1001
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Skudenesgata 34 B, 5529 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 85 25 50

Elektriske anlegg - Leilighet

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt		
Beskrivelse:	Automat sikringer. El opplegg i stue / kjøkken er fornyet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig feil.	TG: 1

Elvarme, generelt		
Beskrivelse:	Oppvarming av elektrisitet og fast brensel. Varmekabler på bad. Ovn i stuen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alternativ oppvarming.	TG: 1

Diverse utstyr - Leilighet

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Skap og reoler		
Beskrivelse:	Stedbygde garderobeskap. Skapdører i malt utførelse.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skaper fra byggeår med normal slitasje.	TG: 2

Det hjelper å notere ...

Mine notater:

Mine notater:

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg.
Vi hjelper deg å vurdere om du har en sak mot selger og hans forsikringsselskap.

Når det er sannsynlig at du har et krav etter avhendingsloven, dekker **HELP** all nødvendig advokathjelp for å få løst saken.

Med **Boligkjøperforsikring PLUSS** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også faglyndighungrifter inntil kr 50 000 etter avtale
- Boligselgerforsikringer selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Sårbarighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ekteskapsforbehold
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjæledyr og gressere
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skattemessige spørsmål og vedtak: rundhåndtering, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 4 100**	**Borettslagsbolig og aksjeleilighet**	**Kr 6 900**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 7 100**	**Selveierleilighet og rekkehus**	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 11 100**	**Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt**	**Kr 15 900**

Boligkjøperforsikring tegnes ikke automatisk gjennom andre forsikringsavtaler. Forsikringen inngås kun i sammenheng med boligkjøpet. Tilleggsforsikringen, på kr 2 800 for hver årlig ved inntil tre HELP Forsikring. Maksimal forsikringssum er kr 1 400 000 / 2 000 000 / 3 000 000 kroner avhengig av forsikringen. Egenandel er kr 4 000 pr. skadetilfelle. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt til forfall opphører forsikringen. Boligkjøperforsikring kan ikke tegnes av ansatte i Helse Bergen eller deres nærmeste pårørende. **Forbehold om feil i priser og skrivefeil.**

Løsøre og tilbehør

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
22. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
23. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Budskjema

For eiendommen: Skudenesgata 34B, 5529 HAUGESUND
Gnr. 35 Bnr. 1001 Snr.
i Haugesund
Oppdragsnummer: 1-0273/20

Undertegnede legger herved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.

skriver kroner med blokkbokstaver _____

og bør det gjelde til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbruker-informasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato _____

Evnt. andre forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf (privat/arbeid) _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf (privat/arbeid) _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnedes finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene. Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av parten(e) i en budrunde gjensidig kan repre-sentere hverandre. Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema).

Dato _____ Signatur (Budgiver 1) _____

Dato _____ Signatur (Budgiver 1) _____

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til selv å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, aksept frist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig el. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere aksept frist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere aksept frist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom budinngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Et bør at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet) kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til aksept fristens utløp, med mindre budet før denne tid avvises av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen aksept fristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et evt. uakt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), av tilsvarende lig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

MEGLERHUSET Rele

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Georg Berg / T: 97951200 / georg@meglerhuset-rele.no