EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0353/25

Selger 1 navn
Advokat Trond Jarle Bachmann

Gateadresse
Rindane 63

Poststed	Postnr
FØRRESFJORDEN	5563

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Kornelius Håstø

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kornelius Håstøs dødsbo

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0353/25

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven 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. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0353/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Jarle Bachmann	985ca80c9227d8cd4cd5 c434a4ac1b1b75224f02	02.12.2025 08:28:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0353/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Leilighet 7

Rindane 63, 5563 FØRRESFJORDEN

TYSVÆR kommune

gnr. 79, bnr. 900

Andelsnummer 7007

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 05.12.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22562-1051 **Referansenummer:** OW1945

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20250481

Kvala Takst

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:
Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstoppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest.
De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

Rapportansvarlig



Håvard Vikse
Uavhengig Takstingeniør
havard@kvala.no
992 34 185

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet oppført i 1. etasje i boligbygg
med flere boenheter.
Bod i felles bodanlegg i underetasjen.
Felles tomt eid av Førresdalen Borettslag.

I leiligheter er det i hovedsak innvendige overflater
og bygningsdeler, samt vinduer og ytterdører
som blir kontrollert.

Gulv / Etasjeskiller er av betongdekke.
Laminatfliser og parkett på gulvoverflatene.
Prefabrikkerte plater på veggoverflatene og i himling.

Innvendige dører med karmer av tre.
Profilerte dørblad i malt utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Bad og vaskerom er oppført med fliser på gulvoverflatene.
Baderomsplater på veggoverflatene og prefabrikkerte
takplater i himlinger.
Badet har innredning med heldekkende servant, dusjkabinett
og gulvstående toalett.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i
rapporten.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er
opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede
takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i
rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

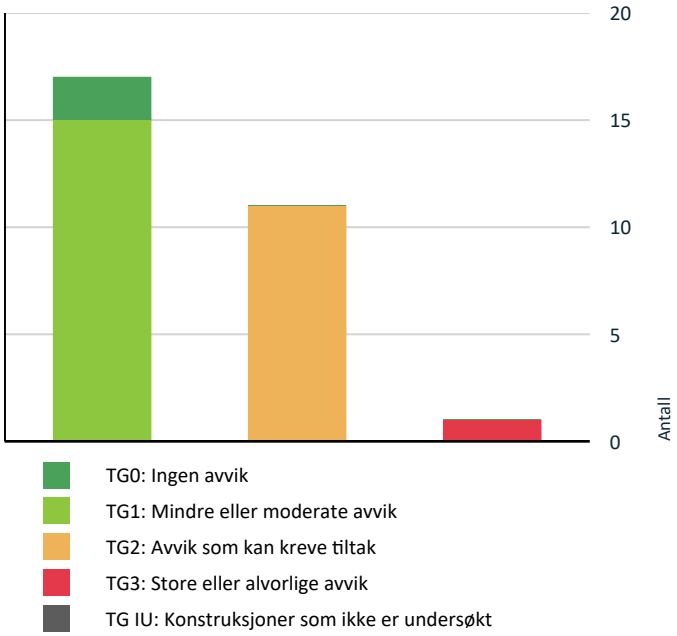
Leilighet 7

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

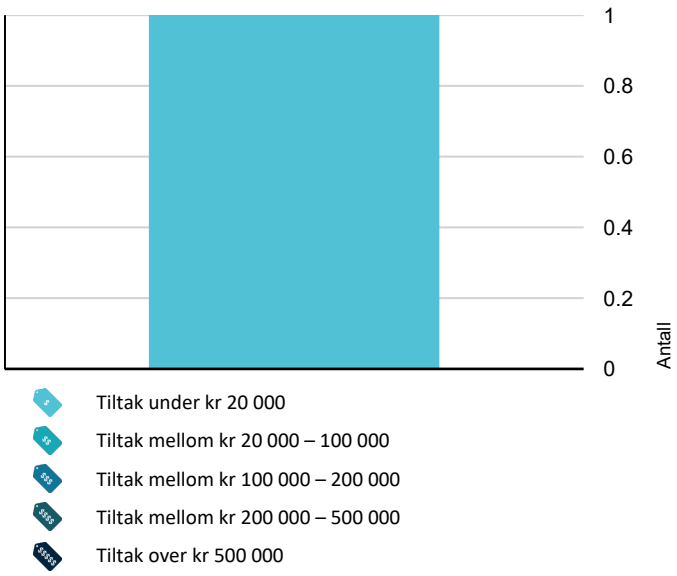
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 7

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET 7



Byggeår
2009

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduene er underlagt borettslagets ansvar som gjelder utskifting og vedlikehold.

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass på klemlister rundt vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes noe overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkortet levetid.



Malingsflass.

TG 3 Vinduer - 2

Vinduene er underlagt borettslagets ansvar som gjelder utskifting og vedlikehold.

Vindu med karm av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det ble registrert råteskader på klemlister til vindu på soverom mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Klemlister må skiftes ut.

Konsekvens:
Råteskader fører til redusert tetting mot fukt og trekk.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av klemlister på omtalt vindu.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade på klemlister.

TG 1 Dører

Ytterdører er underlagt borettslagets ansvar som gjelder utskifting og vedlikehold.

Ytterdør med karm av tre.
Dørblad i malt utførelse.

Balkongdør med karm av tre.
Lav brystning. Isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i trekonstruksjon.
Tekket med pvc-duk (sarnafil) med overliggende terrassebord av tre.
Rekkverk oppført i trekonstruksjon, kledd med fasadeplater.
Innslag av glass i rekkverket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert overflateslitasje på terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må forventes overflatebehandling av terrassebordene.

Konsekvens:
Malingsflass kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og gradvis slitasje på treverket over tid.



Overflateslitasje.

Bod i felles bodanlegg

Gulv av betong med løst belegg på gulvoverflaten.
Betongvegger og synlig bindingsverk av tre.
Betongdekke i tak.
Ytterdør med karm av tre.
Dørblad i malt utførelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminatfliser og parkett på gulvoverflatene.
Prefabrikkerte plater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte takplater i himlinger.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Profilerte dørblad i malt utførelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte takplater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert manglende elastisk fug mellom bunnlisten og baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderomsplatene bør monteres i henhold til produsentens monteringsanvisning.

Det er dusjkabinett på badet slik at veggene ikke er utsatt for vannsøl i normal brukssituasjon.

Konsekvens:
Manglende fuging mellom bunnlist og platene kan føre til oppsvulming ved en eventuell lekkasje eller gjentagende søl med bruksvann.

Tilstandsrapport



Manglende elastisk fug.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Fall ble målt til 10mm. Målt fra gulv ved terskel til topp sluk.
Oppbrett ble målt til 15mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er manglende fall til sluk i dusjsonen. Kravet er minimum fall i forholdet 1:50, 80 cm ut fra dusjens nedslagsfelt eller 1:100 dersom dusjsonen er nedsenket minimum 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bemerkes at det er montert dusjkabinett på badet, slik at alt bruksvann blir direkte ledet til sluk. Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett.

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall/oppkant som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall/oppkant dersom våtrommet en gang skal renoveres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluket ble ikke kontrollert da dusjkabinett var plassert over.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, dusjkabinett og gulvstående toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Hulltaking og fuktmåling.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert manglende elastisk fug mellom bunnlisten og baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderomsplatene bør monteres i henhold til produsentens monteringsanvisning.

Det er dusjkabinett på badet slik at veggene ikke er utsatt for vannsøl i normal brukssituasjon.

Konsekvens:
Manglende fuging mellom bunnlist og platene kan føre til oppsvulming ved en eventuell lekkasje eller gjentagende søl med bruksvann.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Fall ble målt til 14mm. Målt fra gulv ved døråpning til topp sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask av metall og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende rom er bad og kjøkken.
Det ble foretatt fuktsøk på utvendige overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.

Det ble registrert mindre rissdannelser i flisfuger.
Ingen utslag på fukt ved fuktsøk og det anses kun som estetisk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via balansert anlegg.
Funksjonstestet med fungerende avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulvoverflaten.
Prefabrikkerte plater på vegg og himling.

Gulvstående toalett og vegghengt servant.
Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Ukjent intervall for utskifting av filter.

TG 2 Varmesentral

Leiligheten har integrert gassovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ukjent serviceintervall på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Må undersøkes nærmere med borettslaget.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken har tilkoblet ekspansjonskar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Vi ser etter åpenbare feil og mangler. Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

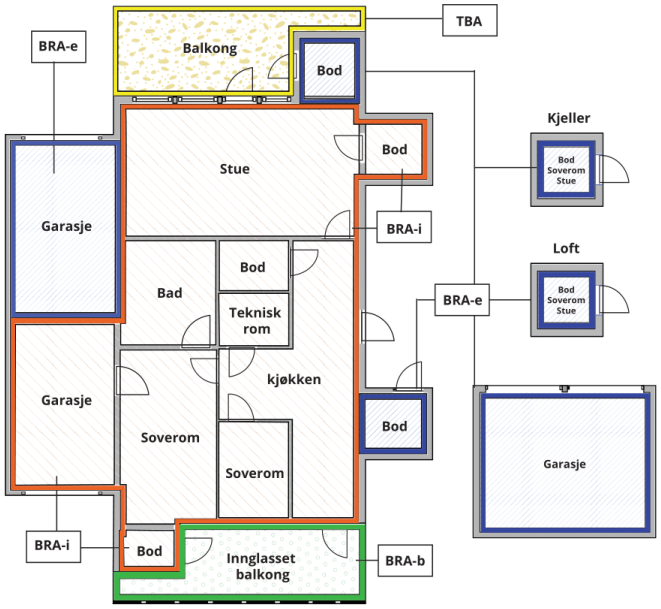
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet 7

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	94			94	10
Underetasje		5		5	
SUM	**94**	**5**			**10**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, bod, wc, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, stue, kjøkken		
Underetasje		Bod i felles bodanlegg	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet 7	92	7

Kommentar	
Leilighet 7	S-rom 1. etasje: Bod S-rom underetasje: Bod i felles bodanlegg.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Håvard Vikse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	79	900		0	2354.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rindane 63

Hjemmelshaver
Førresdalen Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FØRRESDALEN BRL	993856436			Håstø Kornelius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7007

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på Rindane i Førresfjorden i Tysvær kommune.
Kort vei til butikk, skole, barnehage, turområder, og offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eid av Førresdalen Borettslag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	05.12.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.12.2007		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne boligen selges som dødsbo eller ved fullmakt, selger har derfor begrenset kunnskap om boligen.

Begrensning av rapportens omfang:
Undersøkelsene er begrenset til innvendig i boligen og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene, adkomst til boligen og tilleggsdel skal bemerkes.
Felles carportanlegg er ikke besiktiget.

Boligopplysninger:

Førresdalen Borettslag
RINDANE 63
5563 FØRRESFJORDEN

Vår ref.: 2007/7
Type: Borettslag
Eiere: Kornelius Håstø

Fødselsdato eier: 01.08.1933

Organisasjonsnr: 993 856 436
Andelsnr: 7007

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned **4 881**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	4 573
	Reduksjon avdrag	-8 787
	Reduksjon renter	-4 573
	Felleskostnader	4 145
	Avdrag	8 787
Tilleggsytelser:	Altibox	536
	Spare- /dugnadskasse	200

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 031**

Felleskostnader:	Renter	4 573
	Reduksjon avdrag	-8 787
	Reduksjon renter	-4 573
	Felleskostnader	4 295
	Avdrag	8 787
Tilleggsytelser:	Altibox	536
	Spare- /dugnadskasse	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	23 825	Gjeld siste årsoppg.:	10 007
Klient ajourf. lån:	14 778 819,28	Klient gj. s. årsoppg.:	4 621 466

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135557627, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.12.2025: 4.26% pa.
Antall terminer til innfrielse: 104
Saldo per 03.12.2025: 3 383 292
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.06.2023 (siste termin 01.08.2034)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 883 933
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 137 352
Det finnes IN ordning i borettslaget

Lånenummer: 32408706326, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 03.12.2025: 333 551
Andel av saldo: 23 825
Første termin/første avdrag: 02.03.2025 (siste termin 02.02.2030)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rune Barane
Adresse: RINDANE 63
Postnr/-sted: 5563 FØRRESFJORDEN
Telefon: Mob.: 48080185
E-post: forresdalen@heihaubo.no

Boligopplysninger:

Førresdalen Borettslag
RINDANE 63
5563 FØRRESFJORDEN

Vår ref.: 2007/7
Type: Borettslag
Eiere: Kornelius Håstø

Fødselsdato eier: 01.08.1933

Organisasjonsnr: 993 856 436

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	10 007	Andre inntekter:	4
Annen formue:	3 025	Utgifter:	739		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	7007	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2009
Gårds/bruksnr:	79/900
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588395

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.05.2009	Første innflytting:	01.05.2009	SSBnr:	H0107
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	93 kwm		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier borettslag
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlem BBL

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett.

Annen informasjon:

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

Sted:_____ **Dato:**_____

_____

Kornelius Håstø
Andelseiers underskrift

ORDENSREGLER
FOR
FØRRESDALEN BORETTSLAG

SIST ENDRET VED STYREMØTE 18.11.2010

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.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

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.

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 risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- 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 markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. I det hele tatt må fasade-endringer godkjennes av styret, eventuelt også av kommunen.

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir 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 egnet område.

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

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. Andre bestemmelser

Beboerne oppfordres til å holde øye med tekniske installasjoner i borettslaget og melde fra til styret om eventuelle avvik / driftsproblemer.

7. Brudd på ordensreglene

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

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag (IN-ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kalt IN-ordning, gir deg som andelseier mulighet til å betale ned deler av eller hele din andel av borettslagets fellesgjeld.
Hovedmotivasjonen for at mange ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld, er lavere fellesutgifter. Det forutsetter at du ikke låner penger for å betale ned fellesgjelden. Gevinsten ved lavere felleskostnader kan lett bli spist opp av lånekostnadene.

Komplisert avtaleverk

Det er mye som er viktig å være oppmerksom på med IN-ordninger. Det viktigste er at din nedbetaling av din andel av fellesgjelden sikres på en betryggende måte og at borettslaget er med i en sikringsordning for betaling av fellesgjeld.
IN-ordningen bygger på et relativt komplisert avtaleverk som gir rettigheter og plikter for borettslaget, den enkelte andelseier, boligbyggelaget og banken.

I nye borettslag er det vanlig at det fra starten er etablert en IN-ordning. Det er også mulig å senere etablere IN-ordning gjennom vedtak på generalforsamlingen.

Dette bør du tenke igjennom før du benytter deg av IN-ordning:

- Må du låne penger for å betale ned på fellesgjelden, vil det sjelden lønne seg. Du vil normalt måtte betale høyere renter på ditt lån enn borettslaget må betale på felleslånet.

- Nedbetalingen er irreversibel. Det er dumt å betale ned på fellesgjelden for senere å måtte låne penger til f. eks. å pusse opp. Borettslaget vil oftere ha bedre betingelser på felleslånet enn den enkelte andelseier klarer å skaffe seg i banken.

- At pengene ikke kan tilbakebetales, betyr også at du har valgt for fremtidige kjøpere av boligen. Et eksempel kan illustrere dette:

    - En bolig med fellesgjeld på kr. 1.000.000 selges normalt mot at kjøper betaler kontant kr. 900 000 til selger. Totalprisen på boligen er kr. 1.900.000. Andelen fellesgjeld finansieres gjennom de månedlige felleskostnadene.
    - Dersom fellesgjelden på boligen er nedbetalt, må kjøper betale totalprisen kontant til selger. For at selger ikke skal komme dårligere ut må denne summen være kr. 1.900.000. Da boligen er uten fellesgjeld må kjøper finansiere hele kjøpesummen selv.

- Du kan tape mer dersom du sier opp boretten. Beboere i borettslag kan si opp boretten sin og bli fri for sine forpliktelser overfor borettslaget. Det betyr at andelseiere kun taper innskuddet de betalte når de kjøpte leiligheten, fordi de ikke er personlig ansvarlige for fellesgjelden. Har du benyttet deg av IN-ordning kan du fortsatt si opp boretten, men ikke kreve tilbakebetalt det du har innbetalt gjennom IN-ordningen. Tapet ditt kan bli større. Du taper ikke bare innskuddet ditt, du kan også tape det du har innbetalt ekstra.

  Dette er spesielt aktuelt i perioder med prisnedgang og betalingsvansker. Spesielt uheldig vil det kunne slå ut for deg som har benyttet individuell nedbetaling i borettslag med særlig høy andel fellesgjeld.

Vær sikker på at borettslaget er med i en sikringsordning for betaling av fellesgjeld.

Har du spørsmål angående individuell nedbetaling av fellesgjeld, snakk med styret i borettslaget eller ta kontakt HAUBO.

Vedtekter

for FØRRESDALEN BRL

tilknyttet
HAUGALANDET BOLIGBYGGELAG

vedtatt på stiftelsesmøtet den 17. februar 2009

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Førresdalen BRL 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 Tysvær kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Haugalandet Boligbyggelag (HBBL) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én 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 Berge Sag og Trelast AS rett til å eie andeler som måtte være usolgt ved ferdigstillelse.

(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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger 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 isolerglass, 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. Borettslagets styre kan endre felles-kostnadene 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 2 andre medlemmer. I tillegg kan HBBL oppnevne et styremedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem 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
Styreleder og ett styremedlem 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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Førresdalen Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 17:00 - Vestbo sine lokaler i Kirkegt. 130 (møterom SIS).

1. Konstituering

1.1 Fremmøte
1.2 Valg av møteleder og sekretær
1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
1.4 Valg av protokollvitne

Vedtak:

1.1 Fremmøte:

9 fremmøtte hvorav 7 med stemmerett samt 0 fullmakter som til sammen blir 7 stemmer. I tillegg møtte Tove Rød fra Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær:
Møteleder: Tove Rød
Sekretær: Tove Rød

1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4 Valg av protokollvitne
Protokollvitne: Ingebjørg Fagerheim

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen tatt til orientering

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

Styreleder kr. 7.000,-
Styremedlemmer kr. 2.000,-
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning

5. Valg

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av varamedlem for 1 år
Valg av valgkomite
Valg av delegat til Vestbo sin generalforsamling.

Vedtak:
Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder (ikke på valg/2026): Rune Barane
Styremedlem (valgt for 1 år/2026): Emilie Helgesen
Styremedlem (valgt for 2 år/2027): Harald Svendsen
Varamedlem (valgt for 1 år): Cecilie Bligaard

Valgkomite: Ingebjørg Fagerheim og Einar Andersen

Valg av delegat til Vestbo sin generalforsamling.

Møtet hevet kl. 17.30 Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer.

Protokoll for Førresdalen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tove Rød (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Ingebjørg Moldesæter Fagerheim (sign.)	08.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Førresdalen Borettslag torsdag 06.02.2025 kl. 18:00 - hos Ingebjørg M. Fagerheim.

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
1.2. Valg av møteleder og sekretær.
1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

Vedtak: Antall fremmøtte 9 hvorav 9 med stemmerett og 0 fullmakt som tilsammen blir 9 stemmer.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.
Møteleder: Rune Barane
Sekretær: .Rune Barane

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. Saker til behandling

2.1 Låneopptak

Låne kr. 260.000,- til rep. av heis og installasjon av vannmålere.

Tinglyst pant tilknyttet andelseiernes innskudd viker prioritet for låneopptak/refinansiering.

Vedtak:

Godkjent. Tinglyst pant tilknyttet andelseiernes innskudd viker prioritet for låneopptak/refinansiering.

2.2 Vannmålere

Installasjon av vannmålere, styreleder informerer.

Vedtak:

Godkjent.

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

Protokoll ekstraordinært møte for Førresdalen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rune Barane (sign.)	06.02.2025
Sekretær	Rune Barane (sign.)	06.02.2025
Protokollvitne	Kåre Tindeland (sign.)	06.02.2025
Protokollvitne	Einar Andersen (sign.)	06.02.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i Førresdalen Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

mandag 07.04.2025 kl. 17:00 Sted: Vestbo sine lokaler i Kirkegt. 130 (møterom SIS)

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding

3 Årsoppgjør og revisjonsberetning

4 Godtgjørelse til styret og revisor

5 Valg

Velkommen til generalforsamling!

Haugesund, 19.03.2025
Styret i Førresdalen Borettslag

1. Konstituering

1.1 Fremmøte
1.2 Valg av møteleder og sekretær
1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
1.4 Valg av protokollvitne

2. Årsmelding

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Forslag til vedtak: Styret fremmet følgende forslag:

Styreleder kr. 7.000,-
Styremedlemmer kr. 2.000,-
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning

5. Valg

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av varamedlem for 1 år
Valg av valgkomite
Valg av delegat til Vestbo sin generalforsamling.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Førresdalen Borettslag mandag 07.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 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.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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.

Årsmelding 2024 for Førresdalen Borettslag

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Rune Barane, RINDANE 63
Medlem, Kåre Tindeland, Rindane 63
Medlem, Eirik Waage Haakull, Gamlevegen 5
Varamedlem, Harald Svendsen, Rindane 63

Valgkomite:

MØTER

Vi har hatt 4 styremøter sist år.

VEDLIKEHOLD

Som tidligere informert er det en del vinduslister som trenger maling.

Det er opp til hver enkelt andeleier å få dette utført.

Borettslaget har maling og verktøy til denne jobben.

Kontakt en i styret for lån av dette.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Økonomien til borettslaget har blitt mye dårligere det siste året, og hovedgrunnen til det er den kraftige stigningen på kommunale avgifter (steget 21% forrige år)

Heisen har vi hatt vedlikeholdsutgifter på ca. 150.000 og dette skyldes i stor grad alder på utstyret.

På grunn av dette har vi sett oss nødt til å øke lånet vi har i Haugesund Sparebank.

Vi har besluttet å installere vannmålere i hver leilighet, da dette vil redusere kommunale avgifter og på sikt bedre økonomien til borettslaget.

Disse sakene ble tatt opp på Ekstraordinær generalforsamling 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		639 240	551 040	567 840	668 640
TV/ Internett		90 048	73 032	90 048	90 048
Renter på lån		216 827	171 918	193 186	199 816
Avdrag på lån		378 939	413 794	446 020	381 095
Nedkvittering IN lån		984 251	850 148	0	-8
Andre inntekter		0	0	33 600	33 600
Sum inntekter		**2 309 305**	**2 059 933**	**1 330 694**	**1 373 191**
Kostnader					
Styrehonorar	2	11 000	11 000	11 000	11 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	1 551	1 551	1 600	1 600
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	765	865	1 200	1 200
Dugnadsutbetaling		14 400	0	14 000	14 000
Energi, strøm		16 603	44 738	8 000	19 000
Renovasjon, vann og avløp		332 889	259 275	286 000	337 700
Renhold		19 286	11 818	18 000	2 000
Avdrag ved avbetaling	4	17 542	17 542	18 000	18 000
Verktøy, inventer, rekvisita		3 696	2 427	3 700	3 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	10 353	25 216	25 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5	0	0	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	5	100	0	0	0
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		28 718	22 994	25 000	20 000
Forsikringsskadesaker		20 000	18 000	1	20 000
Revisjonshonorar		7 280	6 890	6 890	7 500
Forretningsførerhonorar		45 979	45 649	46 000	48 200
Kontorrekvisita		0	0	1 500	1 000
Porto og andre forsendelseskostnader		108	840	1 000	500
TV/ Internett		92 498	87 457	90 048	94 248
Kontingenter, sikringsfond		5 862	5 108	6 400	5 900
Forsikring		66 279	60 255	66 500	73 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		1 333	2 059	1 500	1 600
Sum kostnader		**696 242**	**623 683**	**636 339**	**709 448**
Driftsresultat		**1 613 063**	**1 436 249**	**694 355**	**663 743**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		52	0	0	0
Rentekostnader		229 401	179 728	202 666	206 616
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**229 236**	**179 728**	**202 666**	**206 616**
Årets resultat		**1 383 714**	**1 256 521**	**491 689**	**457 127**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 383 714	-1 256 521	0	0

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	6	34 106 000	34 106 000
Sum anleggsmidler		**34 106 000**	**34 106 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-4 860	5 894
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		156 928	117 625
Sum omløpsmidler		**152 068**	**123 519**
SUM EIENDELER		**34 258 068**	**34 229 519**

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		70 000	70 000
Opptjent egenkapital		8 563 009	7 306 488
Årets resultat		1 383 714	1 256 521
Sum opptjent egenkapital		**10 016 723**	**8 633 009**
Gjeld			
Avsettninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7	4 621 466	5 472 642
IN - lån andelseiere	7	11 212 155	11 806 806
Borettsinnskudd	8	8 298 000	8 298 000
Sum langsiktig gjeld	**9**	**24 131 621**	**25 577 448**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 030	1 571
Påløpne renter		0	17 490
Annen kortsiktig gjeld		51 694	0
Sum kortsiktig gjeld		**109 723**	**19 061**
Sum gjeld		**24 239 077**	**25 596 509**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 258 068**	**34 229 519**

Førresdalen Borettslag, 31.12.2024

Rune Barane Styreleder	Eirik Waage Haakull Medlem	Kåre Tindeland Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloves bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper 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 resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en 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.

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**104 458**	**127 400**
Årets resultat	1 383 714	1 256 521
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-461 576	-429 315
Tilbakeført IN innbetalinger	-984 251	-850 148
B. Årets endringer disponible midler	**-62 113**	**-22 942**
C. Disponible midler pr 31.12	**42 345**	**104 458**
Avstemming		
Omløpsmidler	152 068	123 519
Kortsiktig gjeld	109 723	19 061
Disponible midler pr. 31.12	**42 345**	**104 458**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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 boligselskapet. 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 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	11 000	11 000
Sum	**11 000**	**11 000**

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.
Boligselskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 551	1 551
5995 Andre sosiale kostnader	765	865
Sum	**2 316**	**2 416**

Note 4 - Avdrag ved avbetaling

	2024	2023
6490 Annen leiekostnad	17 542	17 542
Sum	**17 542**	**17 542**

Borettslaget inngikk i slutten av november 2021 en 5 årig leie/avdragsperiode for nedbetaling av ladestasjon til el-bil.
Ladestasjonen har en pris på 87 715 kr, hvor det betales 1 461 kr hver måned til Haugaland Kraft.

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 353	25 216
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	100	0
Sum	**10 453**	**25 216**

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

Note 6 - Eiendeler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 106 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 106 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 106 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Haugesund Sparebank**	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:	Maling av brl	
Lånenummer:	**32408440970**	**135557627**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2009
Rentesats:	5.80 %	4.669 %
Beregnet innfridd:	02.06.2027	01.08.2034
Opprinnelig lånebeløp:	305 000	26 144 000
Lånesaldo 01.01:	190 723	5 281 919
Avdrag i perioden:	50 620	800 556
Lånesaldo 31.12:	**140 103**	**4 481 363**
Andelssaldo 01.01:	0	11 807 650
Innbetalt IN i perioden:	0	389 600
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	984 251
Andelssaldo 31.12:	**0**	**11 212 999**
Sum pantegjeld for lån:	**140 103**	**15 694 362**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 135557627	1	1 259 984	1 259 984
	2	1 041 068	2 082 136
	1	561 233	561 233
	1	460 332	460 332
	1	117 680	117 680
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 32408440970	14	10 007	140 098

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifisers som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten har sideordnet prioritet til felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet

Note 8 - Borettsinnskudd

Opprinnelig fra 2009	8 298 000
Sum Borettsinnskudd	**8 298 000**

Note 9 - Langsiktig gjeld - 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 24 131 621 kr sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på 34 106 000 kr.

Resultat og balanse med noter for Førresdalen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Førresdalen Borettslag

Styreleder	Rune Barane (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Eirik Waage Haakull (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Kåre Tindeland (sign.)	25.02.2025

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

+47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Førresdalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Førresdalen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: HEQ74-E7KBO-1WW1W-UVL18-DKEE6-6253C

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Haugesund, 4. mars 2025
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HEQ74-E7KBO-1WW1W-UVL18-DKEE6-6253C

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

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

Marcussen, Jørn-Didrik
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-1647836
IP: 163.116.xxx.xxx
2025-03-04 11:14:13 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HEQ74-E7KBO-1WW1W-UVL18-DKEE6-6253C

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Kommune	**Ferdigattest er gitt for**			
	Saksnr 2007/2897		Løpenr 14676/2009	
TYSVÆR KOMMUNE **TEKNISK ETAT**	Eigendom/byggestad Rindane 63, 5563 Førresfjorden			
5570 AKSDAL	Gnr 79	Bnr 900	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
Berge Sag & Trelast AS 5582 Ølensvåg	Berge Sag & Trelast AS 5582 Ølensvåg

Vedtak/tillatelse		**Søknad datert**
X	Rammeløyve etter søknad	20.12.2007
X	Igangsettingsløyve etter søknad	28.03.2008
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon

Tiltaket/type bygg

Stort bustadbygg m/14 leilegheiter samt garasje og bod i underetasjen

Vedtak fatta av	Vedtak dato	Saksnr
Rådmannen	14.02.2008	58/08

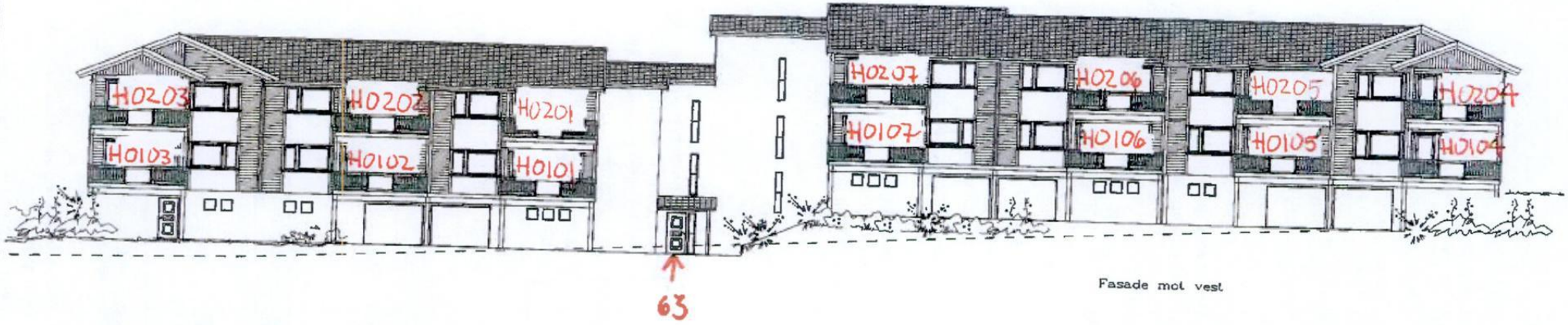
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
08.06.2009	Berge Sag & Trelast AS

Merknader

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Tysvær	17.06.2009	TYSVÆR KOMMUNE Kommuneutvikling Byggesak og kart Bjørg Tone Vikshåland

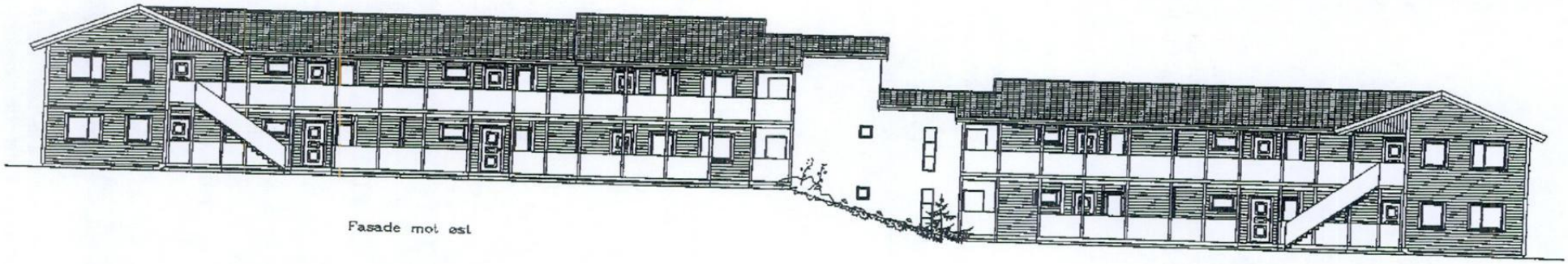
Kopi til



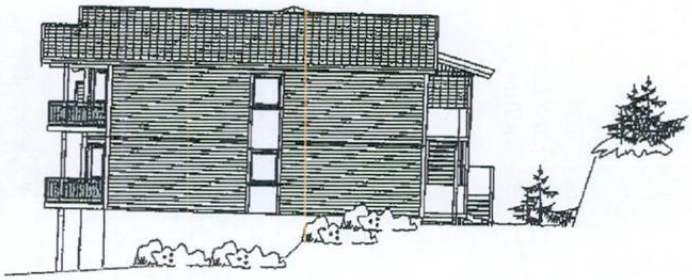
Fasade mot vest

63

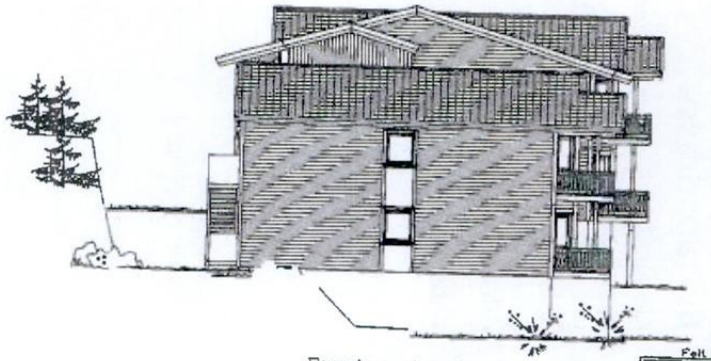
RINDANE



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot syd

NEDSKALERT TIL 1:200

NR	DATO	KORR.
F	28.09.2007	Korr. balkvegg WH
E	25.09.2007	Korr. vegg WH
D	25.09.2007	Leilighetsnr. WH
C	04.09.2007	Korr. vegg WH
B	27.08.2007	Endret vinduer i trapperom WN
A	08.08.2007	Korr. iht. avtale møten TT/WH

BergeSag

Tiltakshv. Berge Sag

Byggested: Førredalen K4/K5

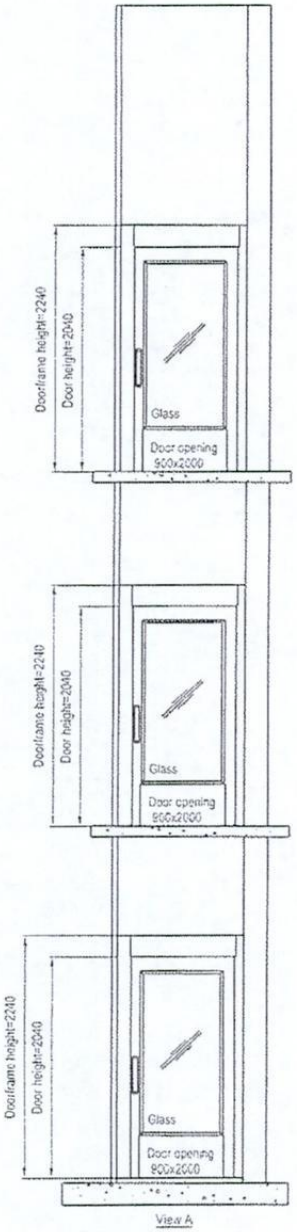
Kommune: Tysvær

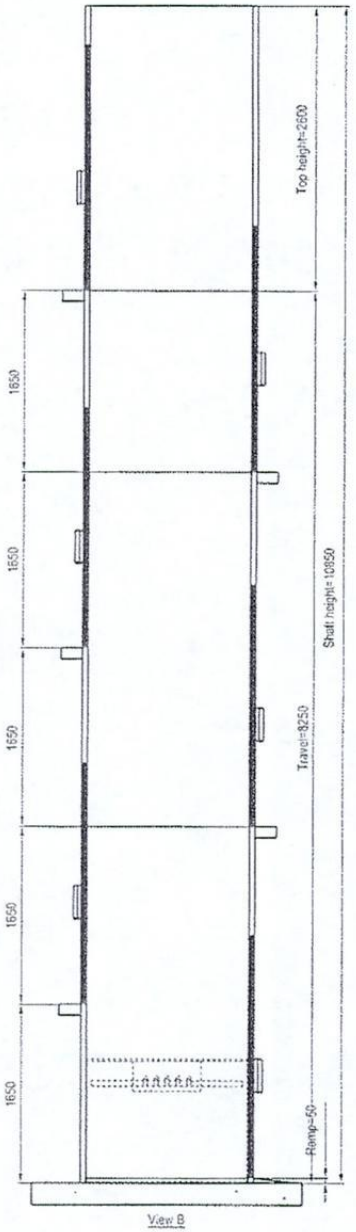
Tegn: Fasader

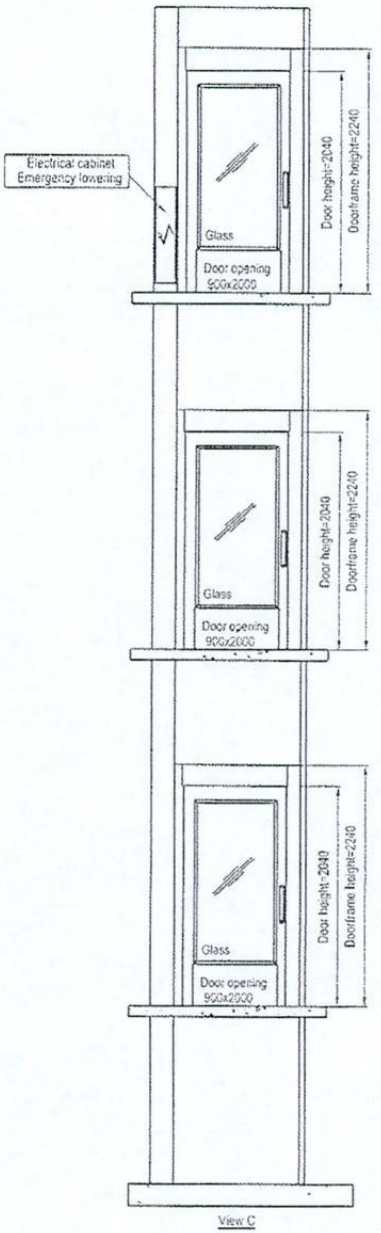
Gnr: Bnr: Målestokk 1:100

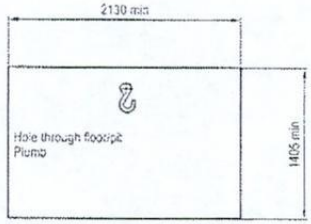
Tegningsnr: 4234

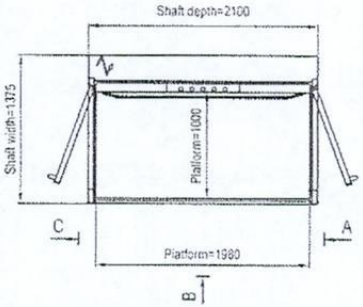
Felt K4











TYSVÆR KOMMUNE
Byggesak og regulering
Saksnr 24/16-4
Godkjent

Det.no	No.	Name	Material	Dimension	Note

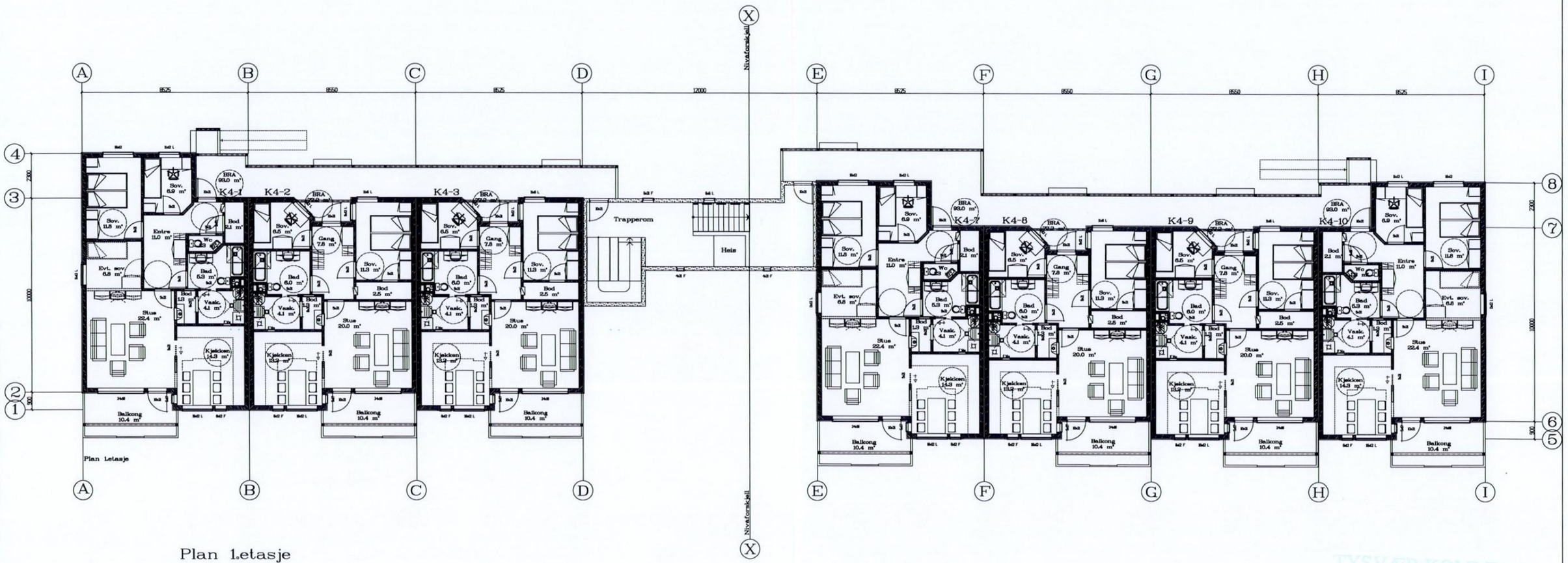
ARITCO

Drawn	Checked	Appr.	Scale	Date
JK				2008-05-26

A-Lift 6 Stop
Forresdalen K 4
1760/5040

Sheet	Tolerances
	SS-ISO 2768-1

Drawing No.	Revision
ARI3419	A



Plan 1.etasje

4/3-08 76/08 BTL

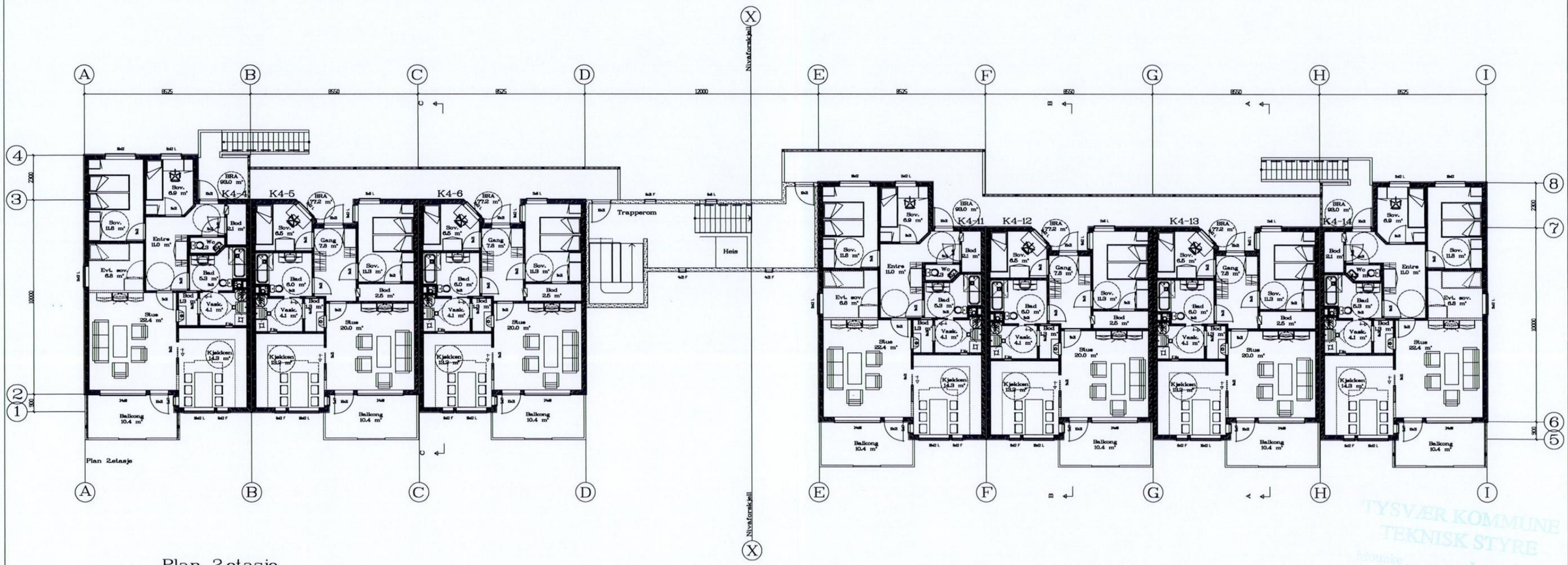
IND.	DATO	KORR.:
B	28.02.2008	Ny rev. dato ang. eiendomsmegler WH
A	14.02.2008	Korr. iht. epost av 12.02.08 TT

Felt K4

BergeSag®

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Berge Sag		
Byggeadr.: Førredalen K4/K5		Tegn.: Plan 1.etasje
Kommune: Tysvær		
Gnr.: Bnr.:	Mål: 1:200	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as	Dato: 17.12.2007	Sign.: TT



Plan 2.etasje

Nivåforskjell

TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE
Mottatt ..... Jnr .....
Behandlet ..... Sak nr .....
Godkjent .....

6/3-08 76/08
BJV

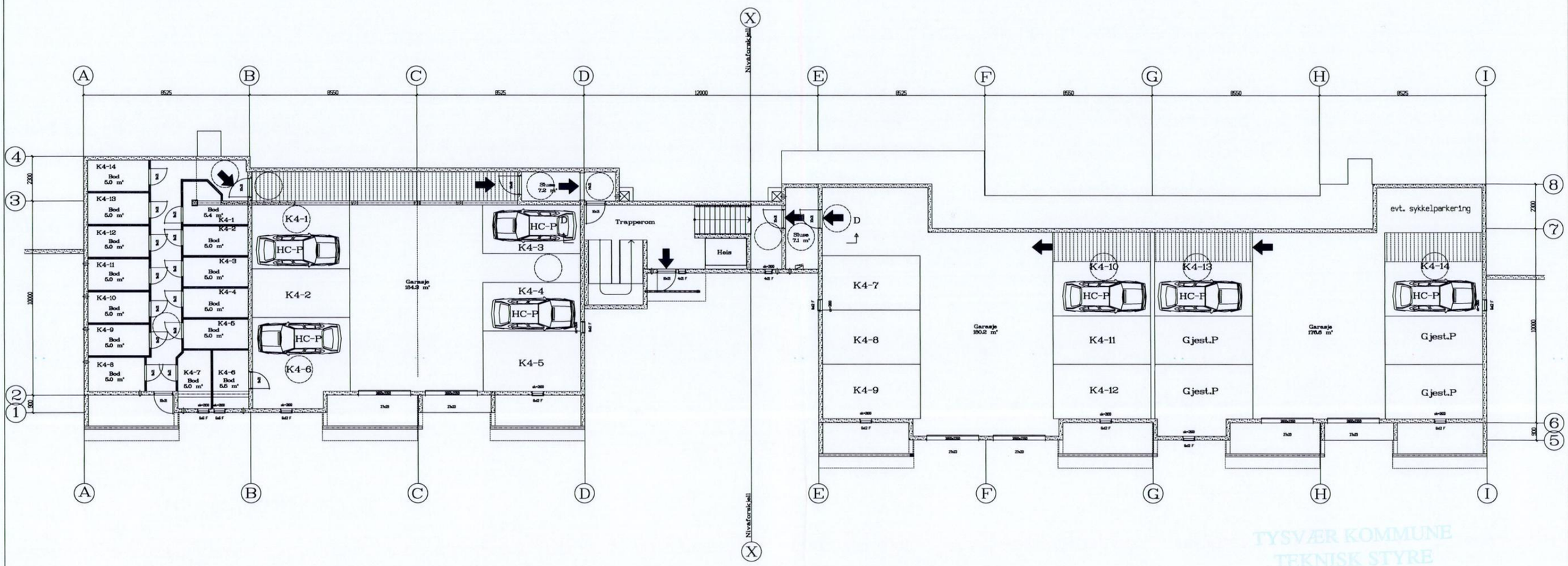
IND.	DATO	KORR.:
B	28.02.2008	Ny rev. dato ang. eiendomsmegler WH
A	14.02.2008	Korr. iht. epost av 12.02.08 TT

Felt K4

BergeSag®

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Berge Sag		
Byggeadr.: Førredalen K4/K5		Tegn.: Plan 2.etasje
Kommune: Tysvær		
Gnr.: Bnr.:	Mål: 1:200	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as	Dato: 17.12.2007	Sign.: TT



Plan underetasje

TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE
Møteste ..... J.nr. .....
Handsama ..... Sak nr. .....
Godkjent 6/3-08 76/08

Felt K4

IND.	DATO	KORR.
A	28.02.2008	Ny dato ang e.megler og korr. betong WH

BergeSag®

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

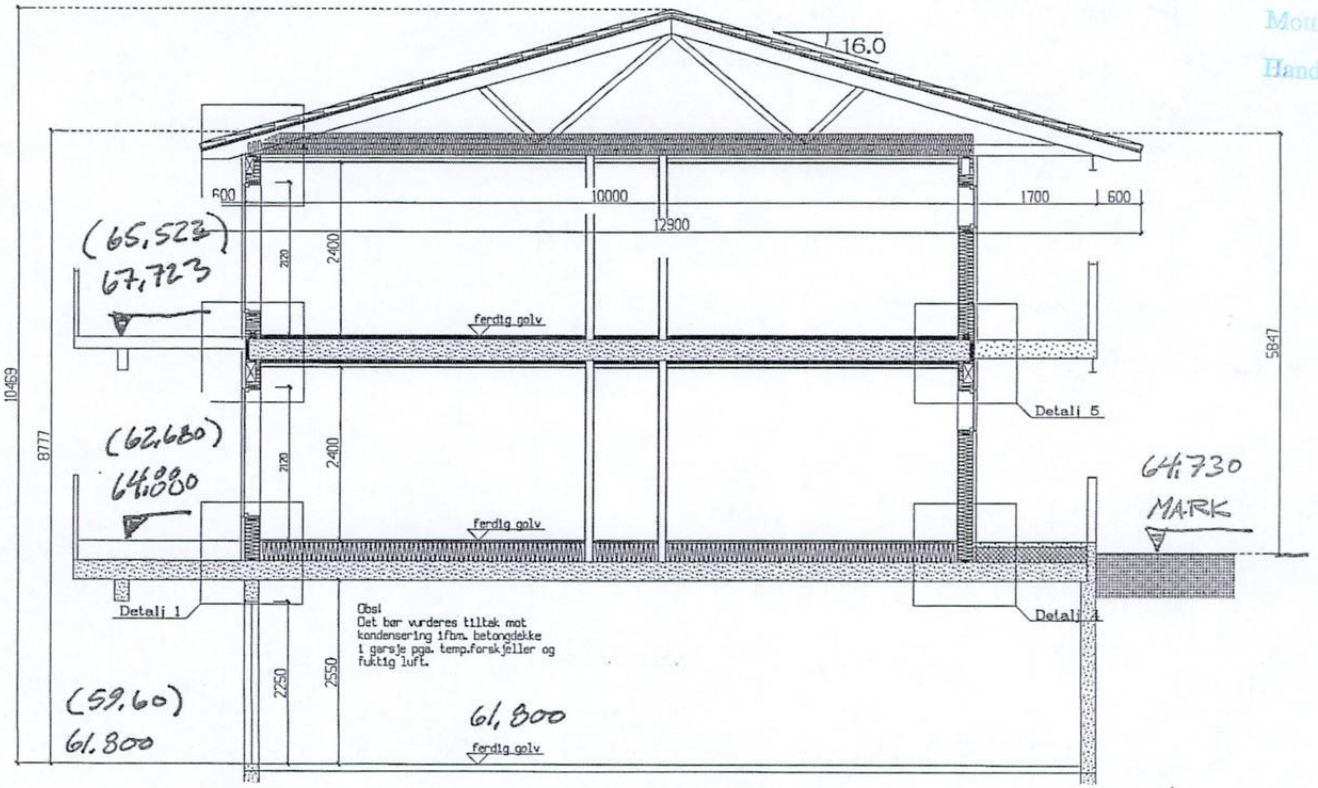
Tiltaksh.: Berge Sag		
Byggeadr.: Førredalen K4/K5		Tegn.: Plan underetasje
Kommune: Tysvær		
Gnr.: Bnr.:	Mål: 1:200	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as	Dato: 17.12.2007	Sign.: TT

Balkongen på felt K4 i Fonnecleven

17/12-07

Tom

TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE
Møteke ..... Lnr: .....
Handsama 14/2-08 Sak nr: 52/08
Godkjent: BTV



Typisk snitt for leilighetstype 77,2

Nivåforskjell bygg på felt K4: 2,200m

Tall i parantes angir nivåforskjell.

61,800
+ 2,930
= 64,730

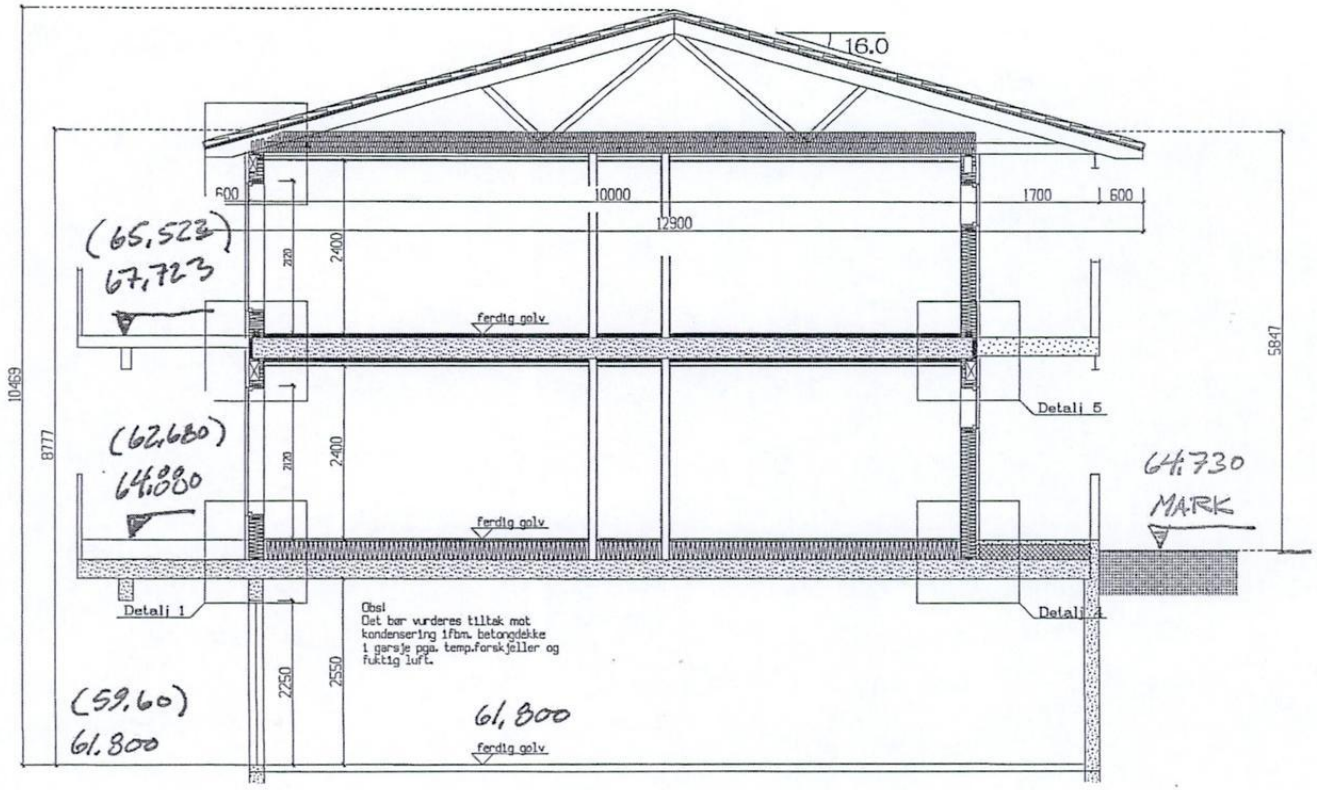
8,777
- 5,847
= 2,930

9

Balkongen på felt KH i Fovrelaten

17/12-07

Tom



Typisk snitt for leilighetstype 77,2

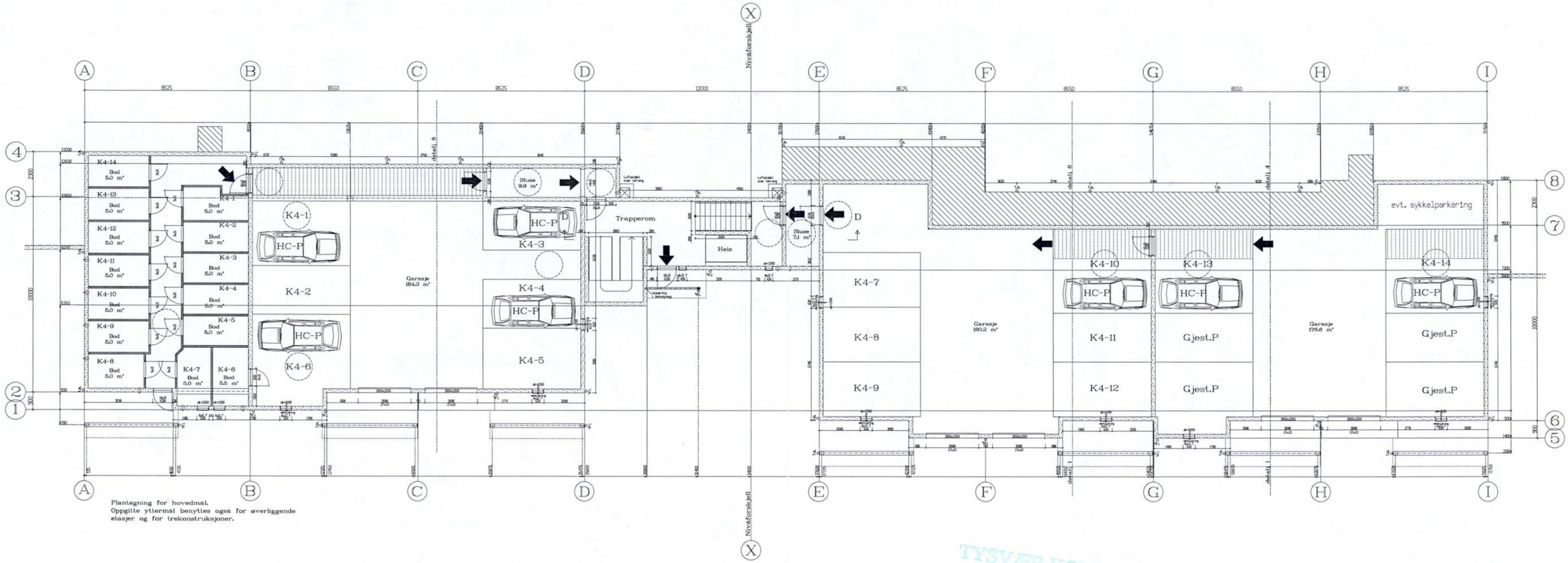
Nivåforskjell bygg på felt KH: 2,200m

Tall i parantes angir nivåforskjell.

61,800
+ 2,930
= 64,730

8,777
- 5,847
= 2,930

9



Plantegning for hovedmal.
Oppgitte yttermål benyttes også for øverliggende etasjer og for trekonstruksjoner.

TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE
Møtedato ..... Jnr. .....
Behandlet ..... Saksnr. .....
Godkjent: 14/2-08 BTV 54/08

Felt K4

IND.	DATO	KORR.
A	16.01.2008	Korr. iht. avtale m/Andrew TT

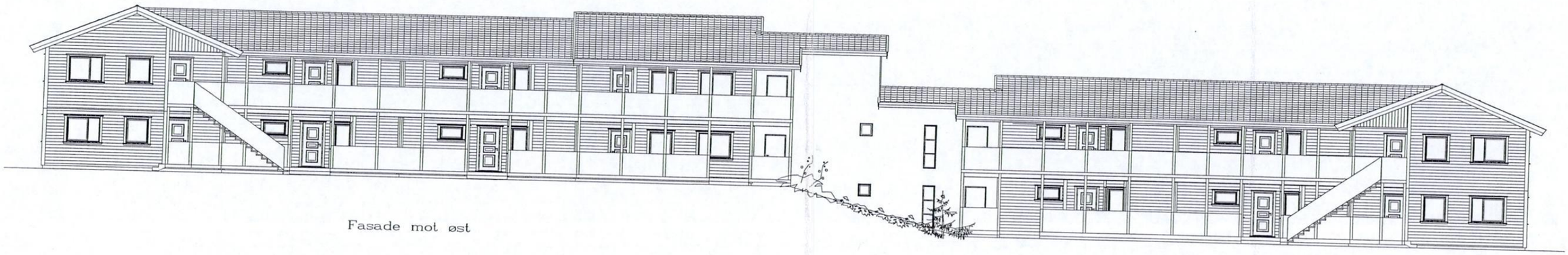
BergeSag®

Tiltaksh.: Berge Sag			
Byggeadr.: Førredalen K4/K5			Tegn.:
Kommune: Tysvær			Prosj.gr.lag/kjeller
Gnr.:	Bnr.:	Mål: 1:100	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as		Dato: 17.12.2007	Sign.: TT

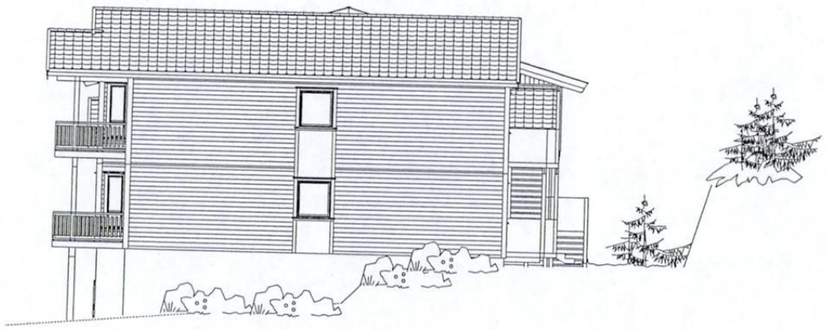
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



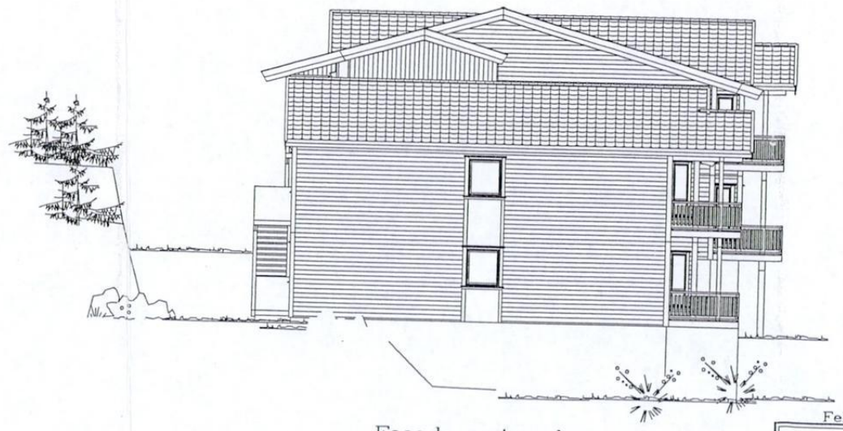
Fasade mot vest



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot syd

NEDSKALERT TIL 1:200

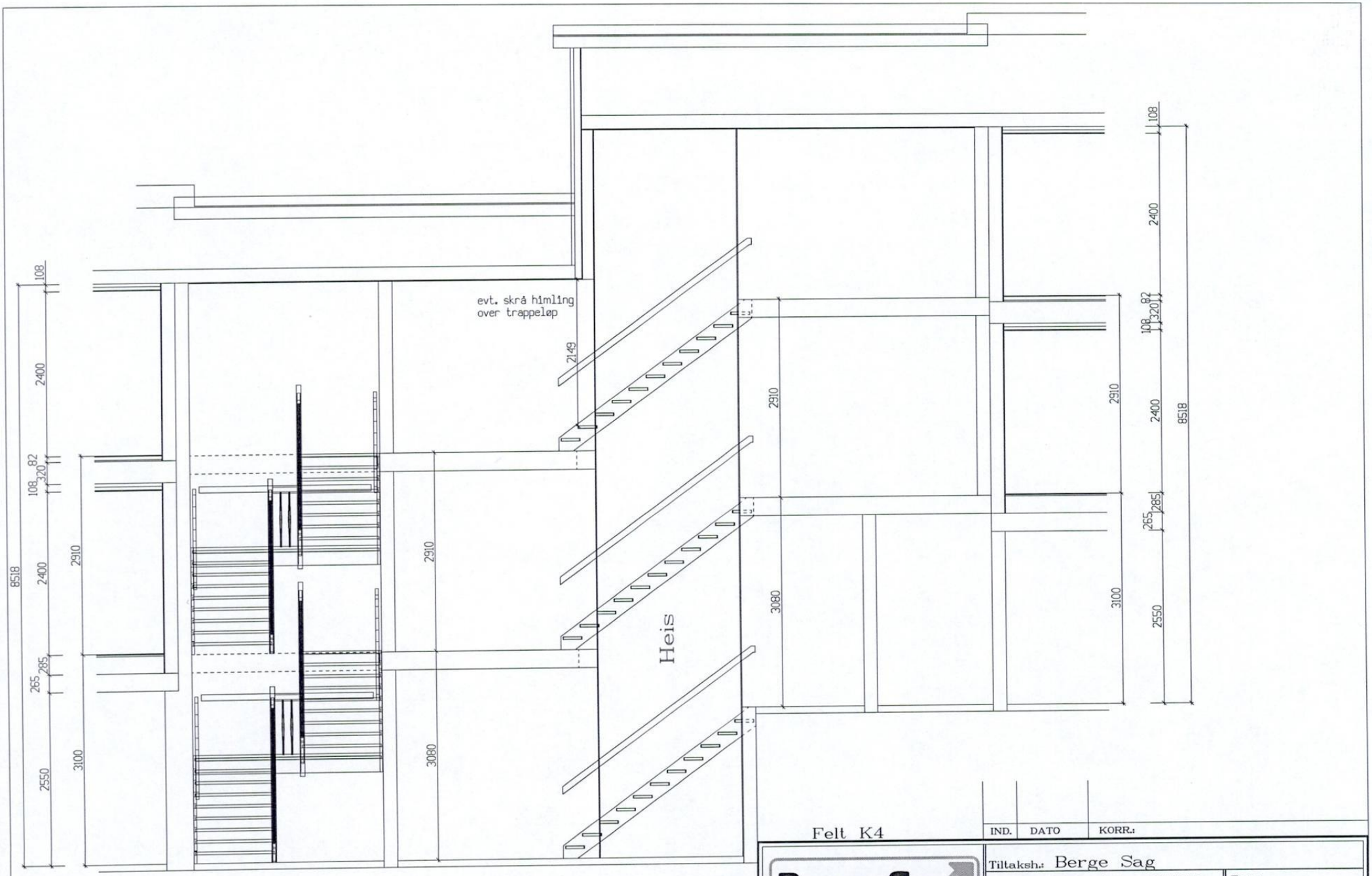
IND.	DATO	KORR.
F	26.09.2007	Korr bakvegg WH
E	26.09.2007	Korr Lsett WH
D	25.09.2007	Leilighetsnr. WH
C	04.09.2007	Korr Lsett WH
B	17.08.2007	Endret vinduer i trapperom WH
A	05.06.2007	Korr. ihl. avtale m/Jon TT/WH

Felt K4

BergeSag

Tiltakshr. Berge Sag			
Byggeadr. Førredalen K4/K5			Tegn.:
Kommune: Tysvær			Fasader
Gnr.:	Bnr.:	Målt 1:100	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as		Dato: 02.05.2007	Sign.: TT

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



Snitt D-D

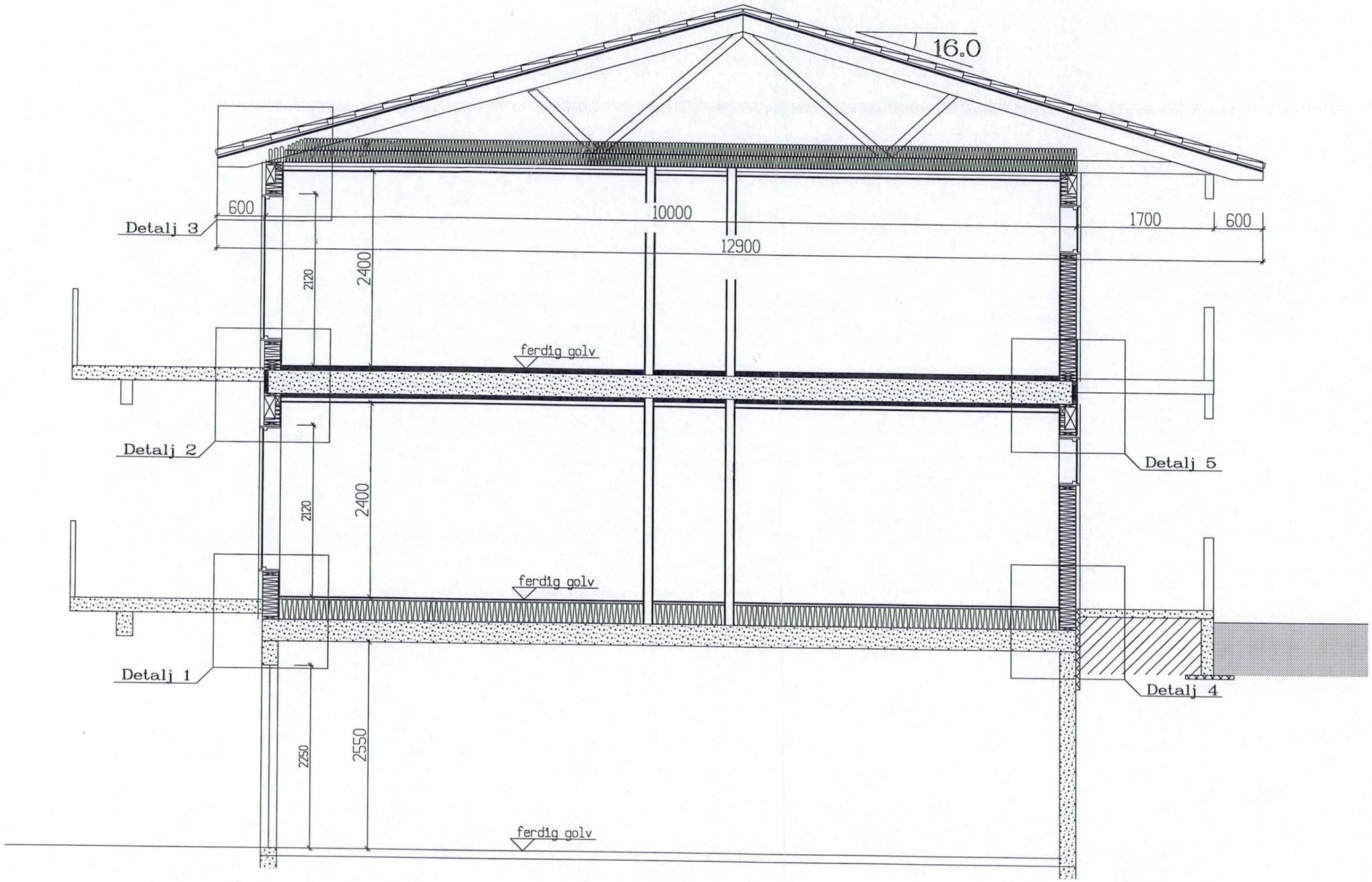
Felt K4

IND.	DATO	KORR.:

BergeSag®

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Berge Sag		
Byggeadr.: Førredalen K4/K5		Tegn.: Snitt D-D
Kommune: Tysvær		
Gnr.: Bnr.:	Mål: 1:50	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as	Dato: 17.12.2007	Sign.: TT



Typisk snitt for leilighetstype 77,2

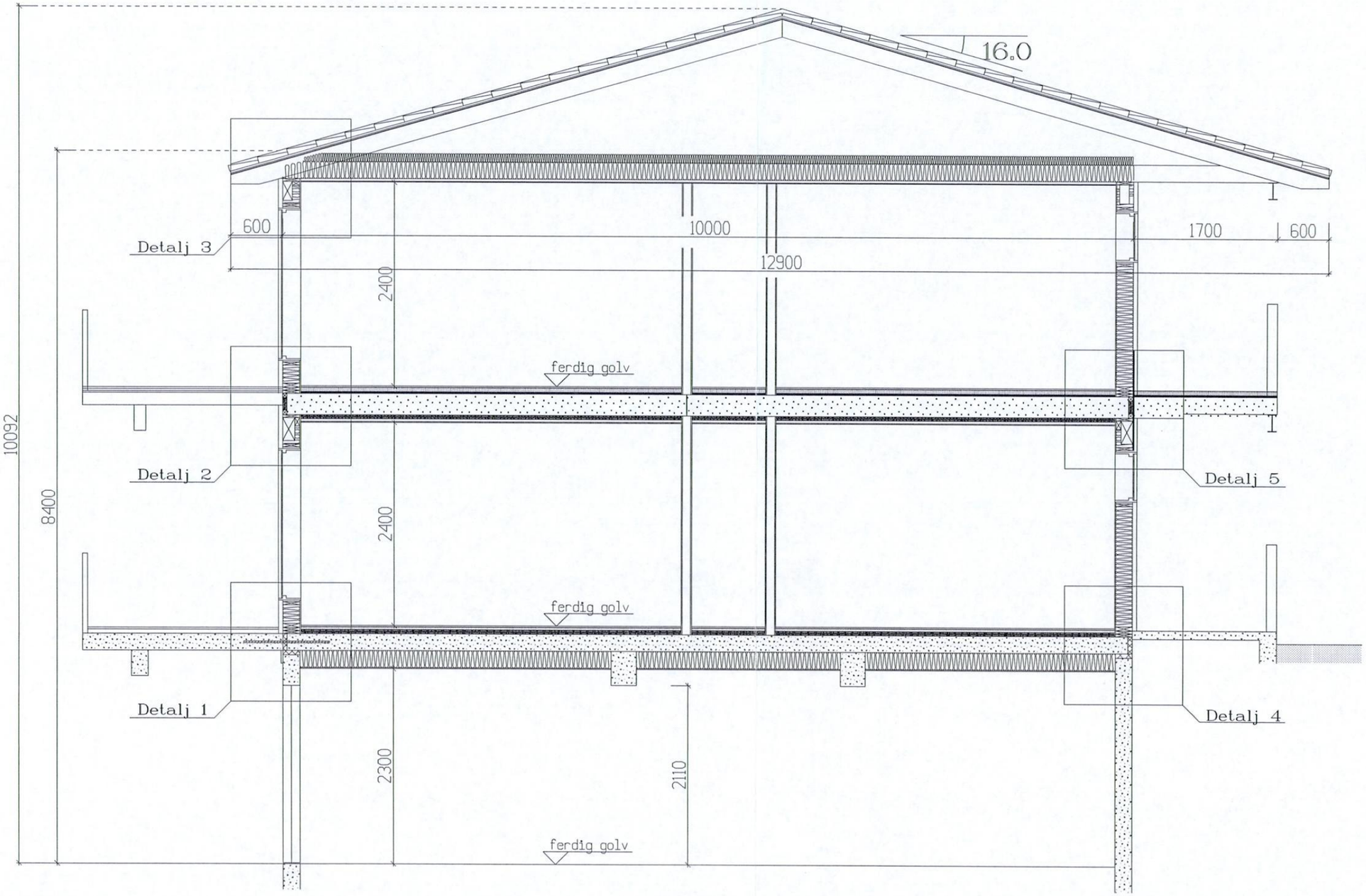
Felt K4

IND.	DATO	KORR.:

BergeSag®

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Berge Sag		
Byggeadr.: Førredalen K4/K5		Tegn.: Snitt A-A
Kommune: Tysvær		
Gnr.: Bnr.:	Mål: 1:50	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as	Dato: 17.12.2007	Sign.: TT



Typisk snitt for leilighetstype 77,2

IND.	DATO	KORR.:
C	04.09.2007	Korr. t.sett WH
B	17.08.2007	Ny dato for korr. WH
A	05.06.2007	Korr. iht. avtale m/Jon TT/WH

BergeSag®

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Berge Sag

Byggeadr.: Førredalen K4/K5

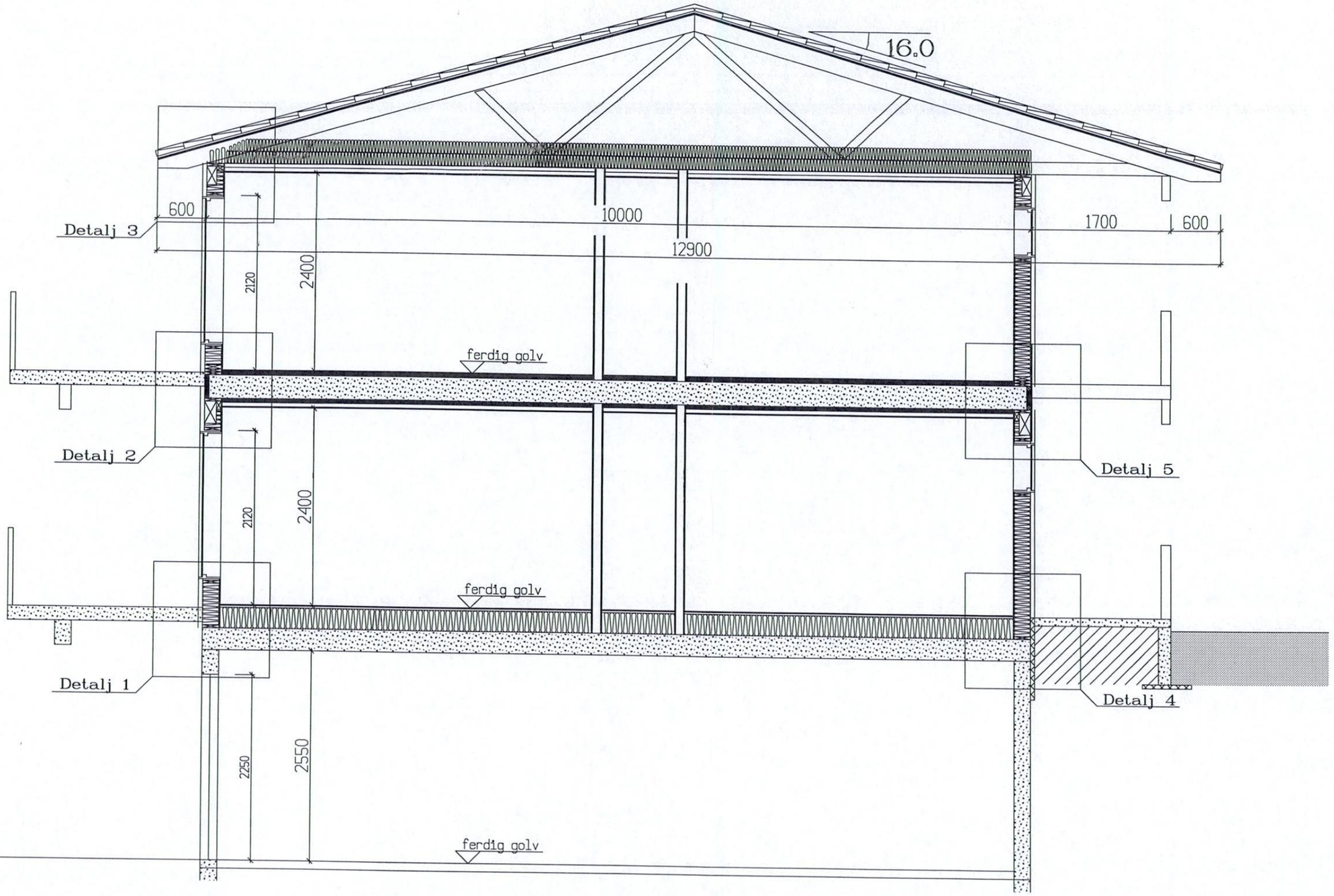
Kommune: Tysvær

Gnr.: Bnr.: Mål: 1:50

Arkitekt: A-Tre Konsult as Dato: 02.05.2007 Sign.: TT

Tegn.: Snitt A-A

Saksnr.: 4234



Typisk snitt for leilighetstype 77,2

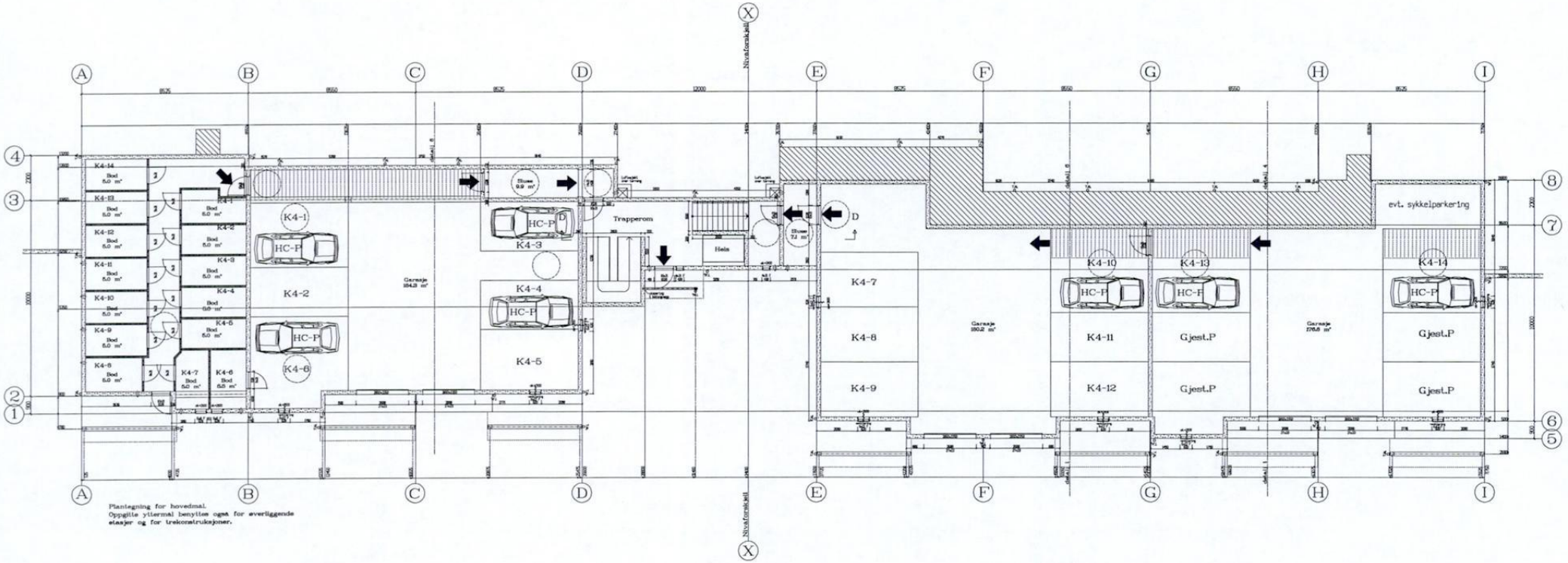
Felt K4

IND.	DATO	KORR.:

BergeSag®

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Berge Sag		
Byggeadr.: Førredalen K4/K5		Tegn.: Snitt A-A
Kommune: Tysvær		
Gnr.: Bnr.:	Mål: 1:50	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as	Dato: 17.12.2007	Sign.: TT



Plantegning for hovedmal.
Oppgitte yttermal benyttes også for øvrliggende etasjer og for trekonstruksjoner.

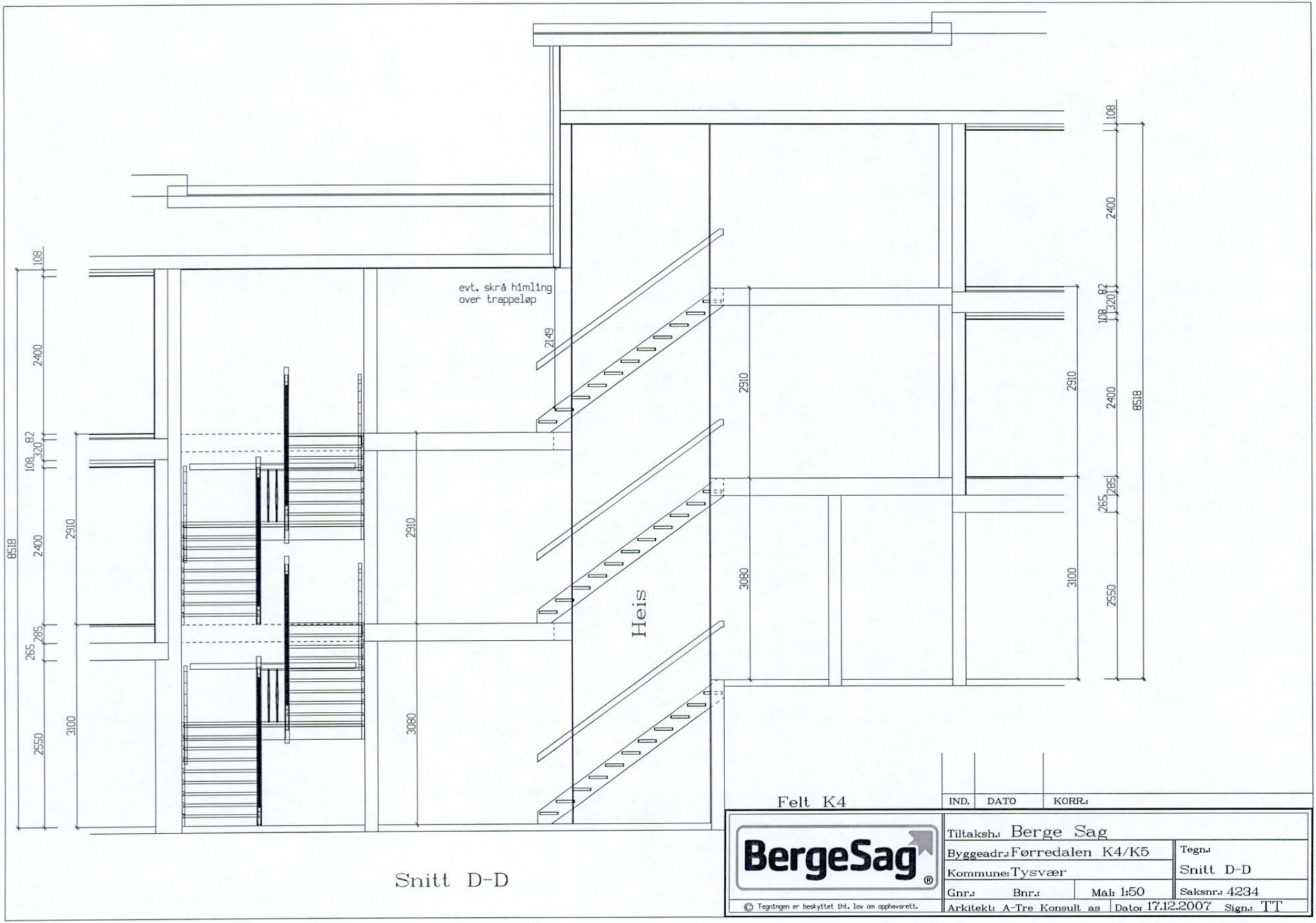
Felt K4

IND.	DATO	KORR.
A	16.01.2008	Korr. iht. avtale m/Andrew TT

BergeSag

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltakshr. Berge Sag			Tegnr.
Byggested Førredalen K4/K5			Prosj.gr.lag/kjeller
Kommune Tysvær			
Gnr.:	Bnr.:	Målt 1:100	Saksnr.: 4234
Arkitektkt. A-Tre Konsult as		Dato: 17.12.2007	Tegnr. TT



IND.	DATO	KORR.:

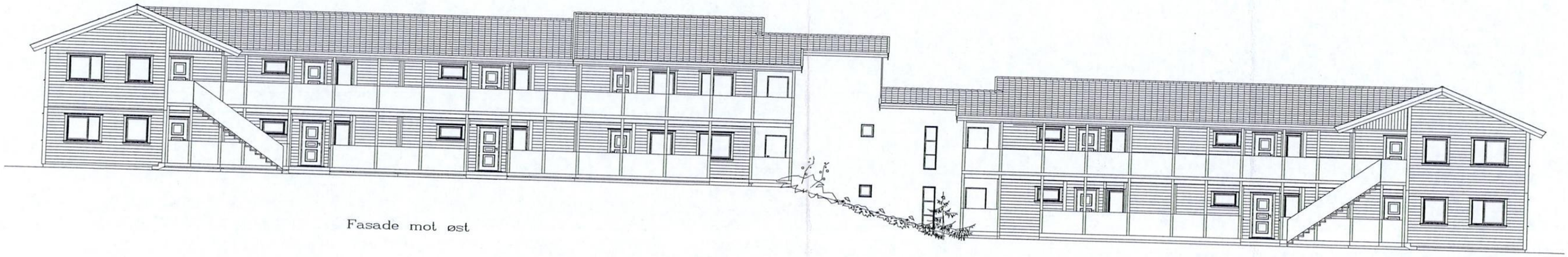
BergeSag®

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

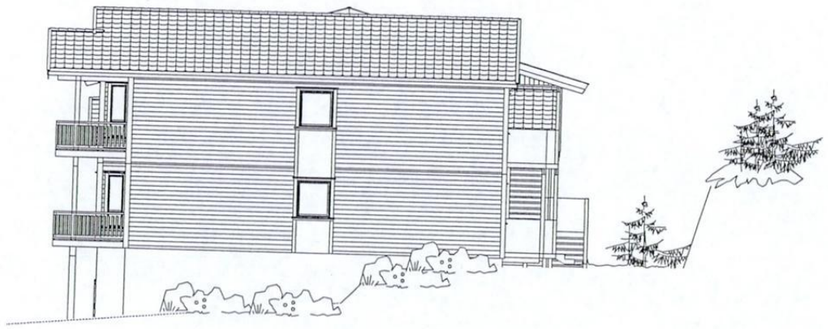
Tiltaksh.: Berge Sag		
Byggeadr.: Førredalen K4/K5		Tegn.: Snitt D-D
Kommune: Tysvær		
Gnr.: Bnr.:	Mål: 1:50	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as	Dato: 17.12.2007	Sign.: TT



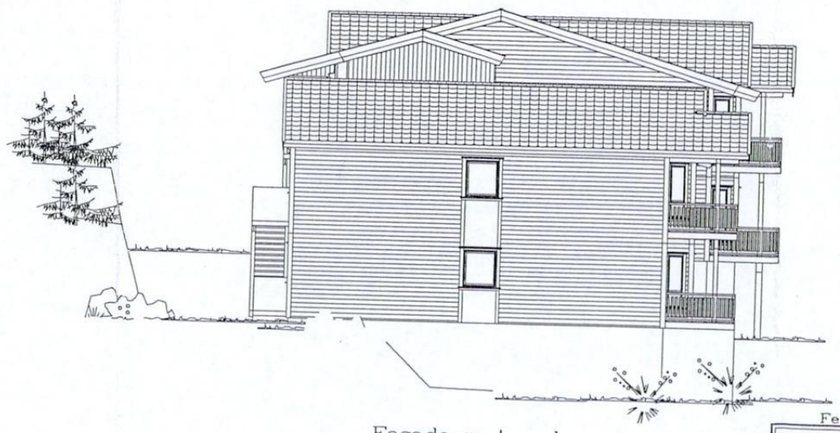
Fasade mot vest



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot syd

Felt K4

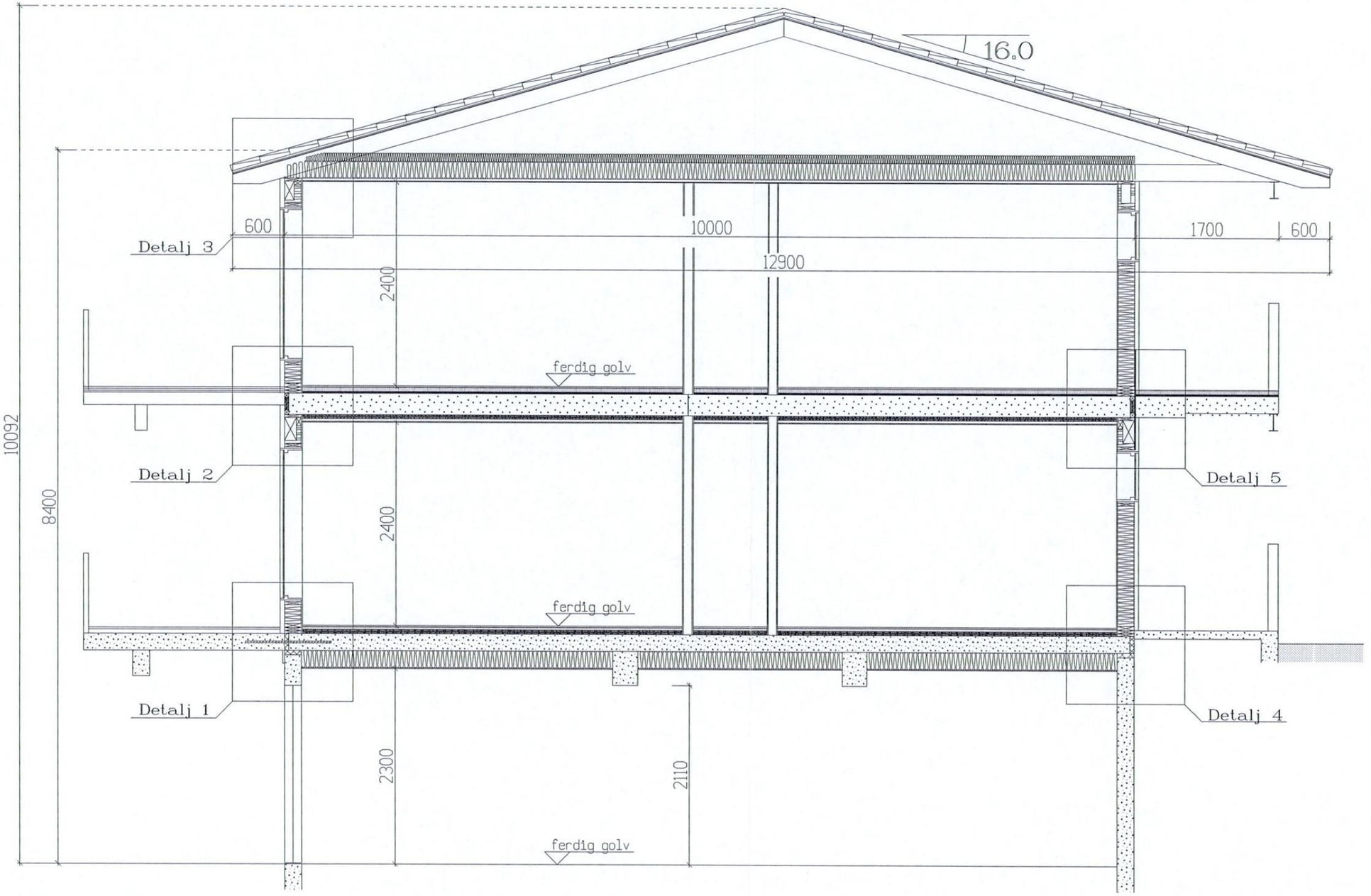
NED VERDIERT TIL 1:200

IND.	DATO	KORR.
F	26.09.2007	Korr bakvegg WH
E	26.09.2007	Korr Lsell WH
D	25.09.2007	Leilighetsnr. WH
C	04.09.2007	Korr Lsell WH
B	17.08.2007	Endret vinduer i trapperom WH
A	05.06.2007	Korr. iht. avtale m/Jon TT/WH

BergeSag

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltakshj.: Berge Sag			
Byggeadr.: Førredalen K4/K5			Tegn.: Fasader
Kommune: Tysvær			
Gnr.:	Bnr.:	Målj: 1:100	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as		Dato: 02.05.2007	Signt.: TT



Typisk snitt for leilighetstype 77,2

IND.	DATO	KORR.:
C	04.09.2007	Korr. t.sett WH
B	17.08.2007	Ny dato for korr. WH
A	05.06.2007	Korr. iht. avtale m/Jon TT/WH

BergeSag®

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Berge Sag

Byggeadr.: Førredalen K4/K5

Kommune: Tysvær

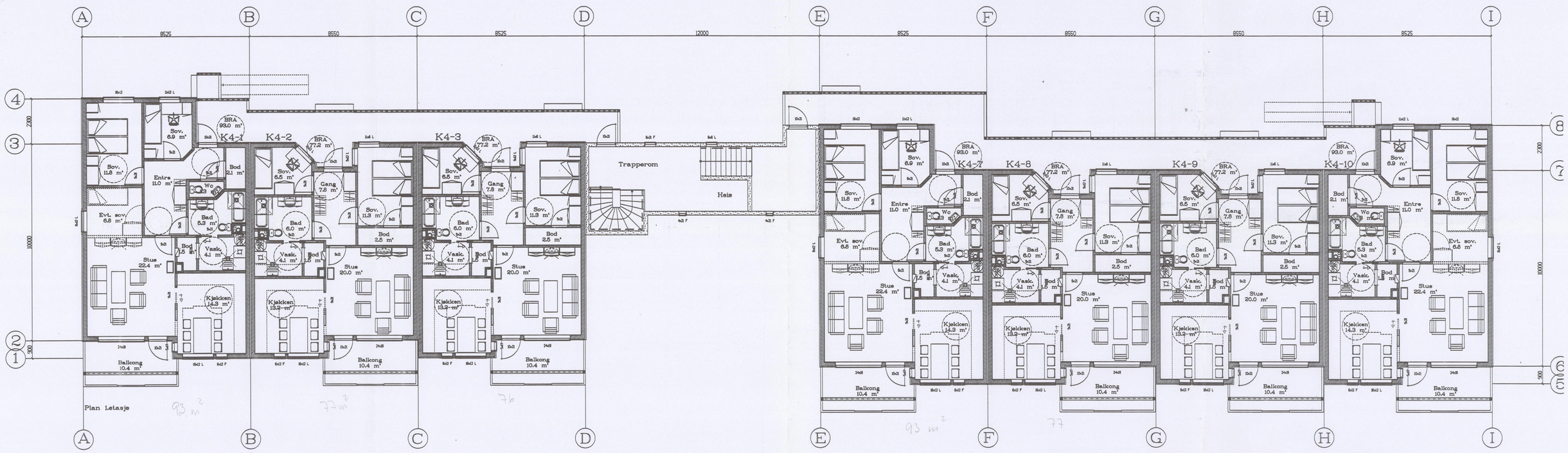
Gnr.: Bnr.: Mal: 1:50

Arkitekt: A-Tre Konsult as

Dato: 02.05.2007 Sign.: TT

Tegn.: Snitt A-A

Saksnr.: 4234



TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE
Mottatt 14/12-07 Lnr. 57/08
Behandlet Sakkyndig
Godkjent BJV

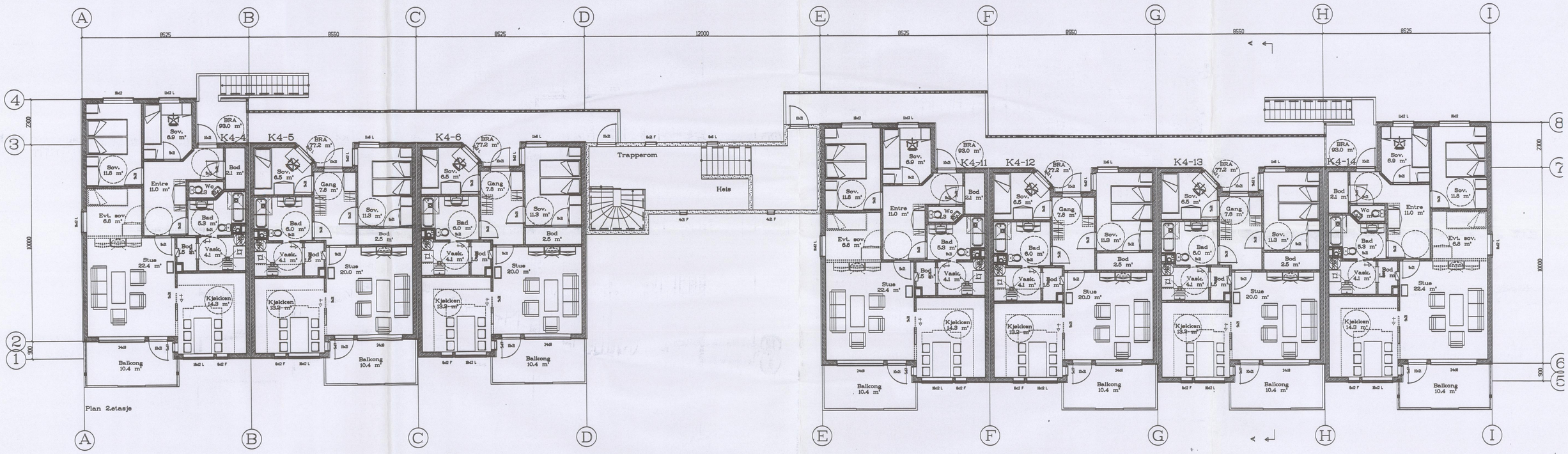
Felt K4

IND.	DATO	KORR.

BergeSag®

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Berge Sag			
Byggeadr.: Førrecalen K4/K5			Tegn.: Plan 1etasje
Kommune: Tysvær			
Gnr.:	Bnr.:	Mål: 1:100	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as		Dato: 17.12.2007	Sign.: TT



TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE
Mottatt dato: Jnr.:
Handsama: 19/12-07 Sak nr.: 581/07
Godkjent: BTV

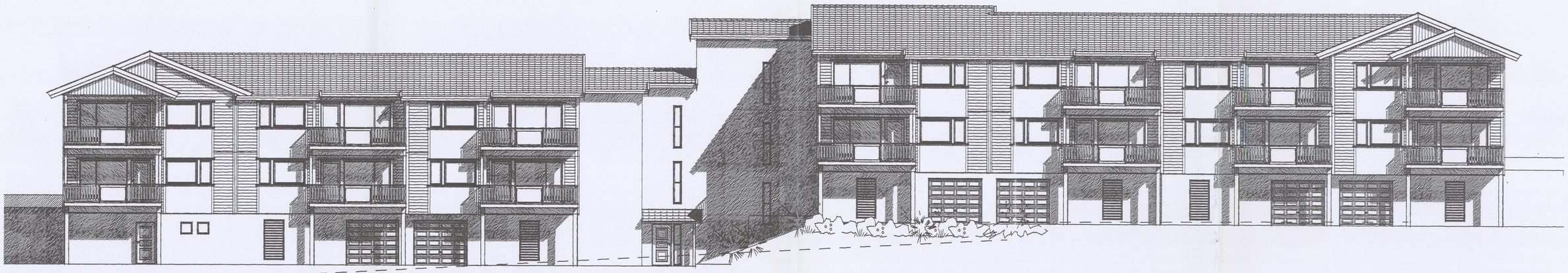
Felt K4

IND.	DATO	KORR.

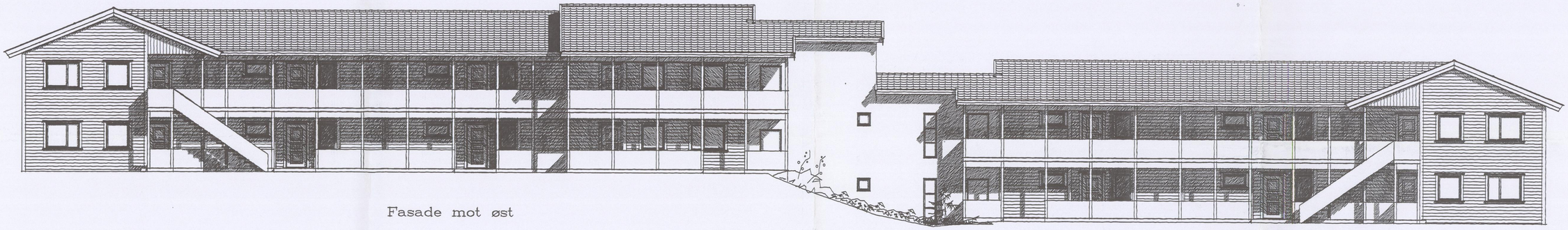
BergeSag®

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

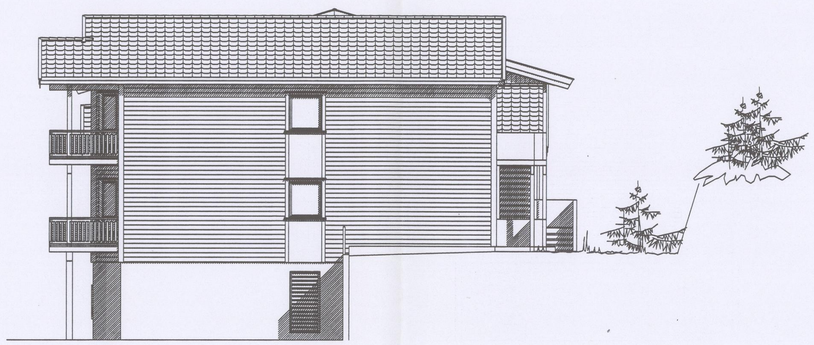
Tiltakshr.: Berge Sag		
Byggeadr.: Førredalen K4/K5		Tegn.: Plan 2.etasje
Kommune: Tysvær		
Gnr.: Bnr.:	Mål: 1:100	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as	Dato: 17.12.2007	Sign.: TT



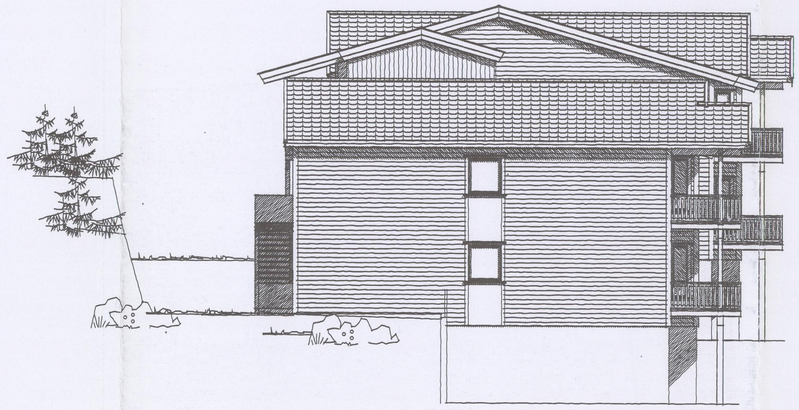
Fasade mot vest



Fasade mot øst



Fasade mot syd



Fasade mot nord

TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE
Mottatt: J.nr.
Behandlet: 14/12-07 Sak nr.: 38/07
Godkjent: BN

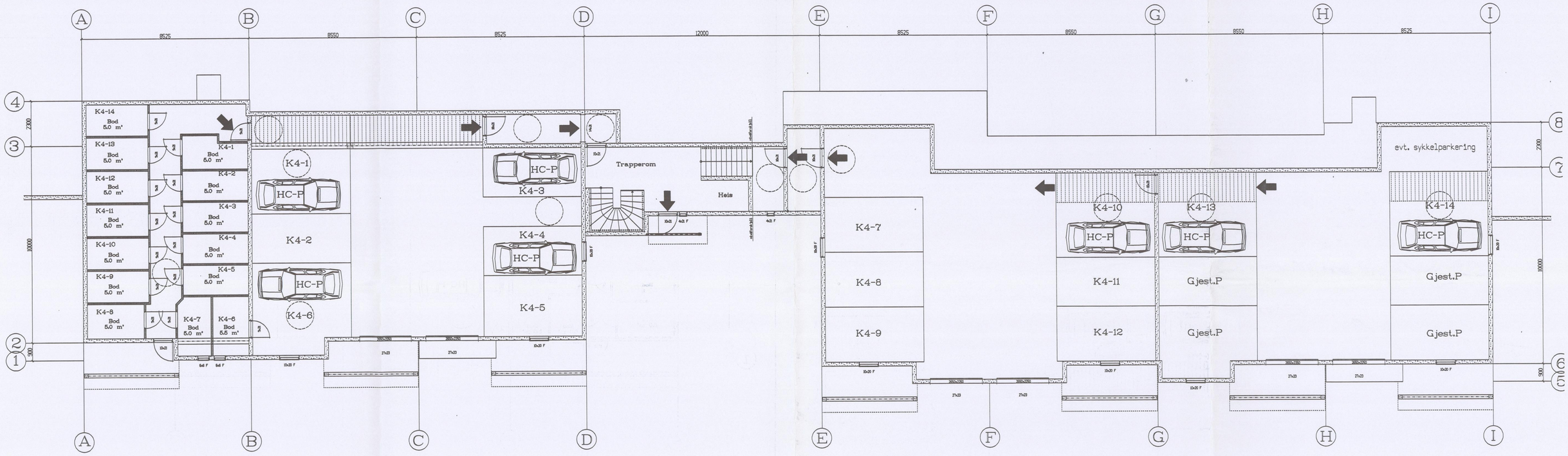
Felt K4

IND.	DATO	KORR.

BergeSag®

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Berge Sag			
Byggeadr.: Førredalen K4/K5			Tegn.: Fasader
Kommune: Tysvær			
Gnr.:	Bnr.:	Mål: 1:100	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as	Dato: 17.12.2007		Sign.: TT



Plan underetasje

TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE
Mottatt: ..... Jnr. .....
Handsama: ..... Sak nr.: .....
Godkjent:

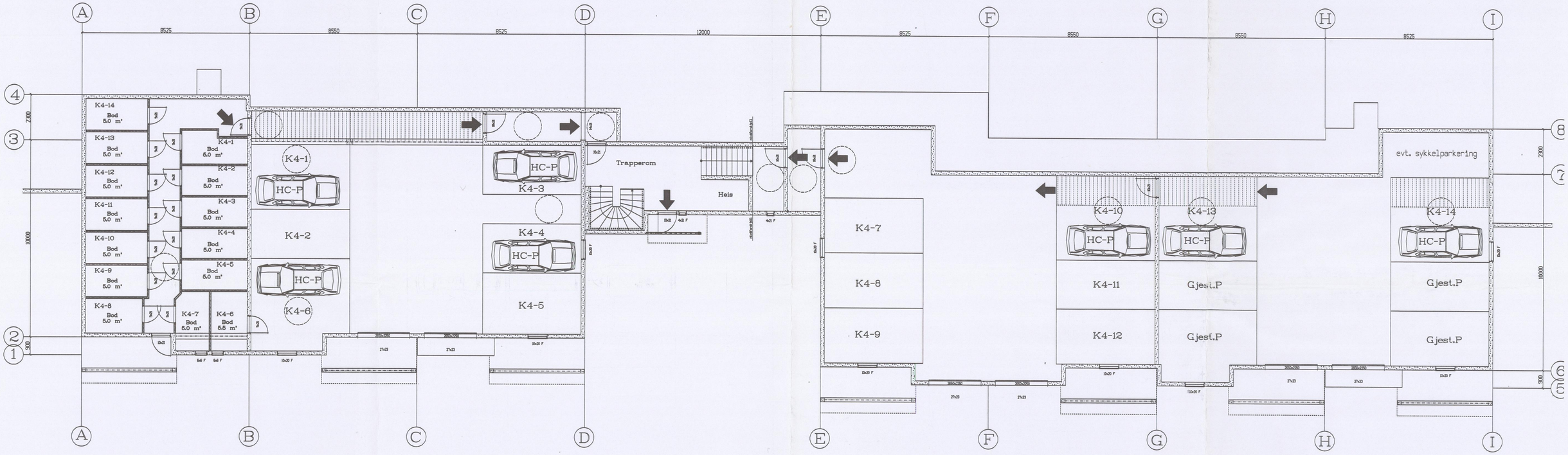
Felt K4

IND.	DATO	KORR.

BergeSag®

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Berge Sag			Tegn.:
Byggeadr.: Førredalen K4/K5			Plan undereta
Kommune: Tysvær			
Gnr.:	Bnr.:	Mål: 1:100	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as		Dato: 17.12.2007	Sign.: TT



Plan underetasje

Felt K4

IND.	DATO	KORR.:

BergeSag®

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Berge Sag		
Byggeadr.: Førredalen K4/K5		Tegn.: Plan undereta
Kommune: Tysvær		
Gnr.: Bnr.:	Mål: 1:100	Saksnr.: 4234
Arkitekt: A-Tre Konsult as	Dato: 17.12.2007	Sign.: TT

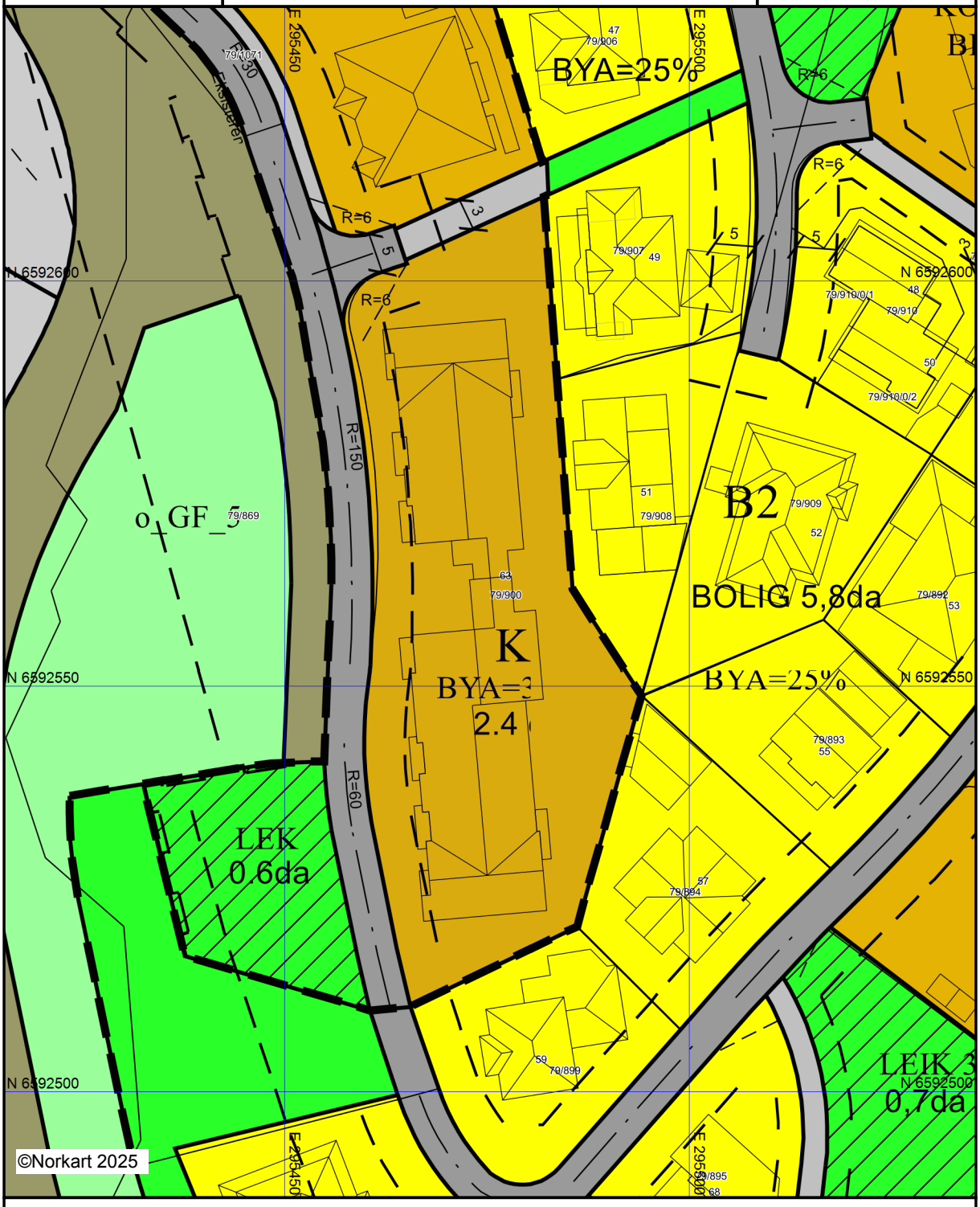
Tysvær kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/900
Adresse: Rindane 63
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

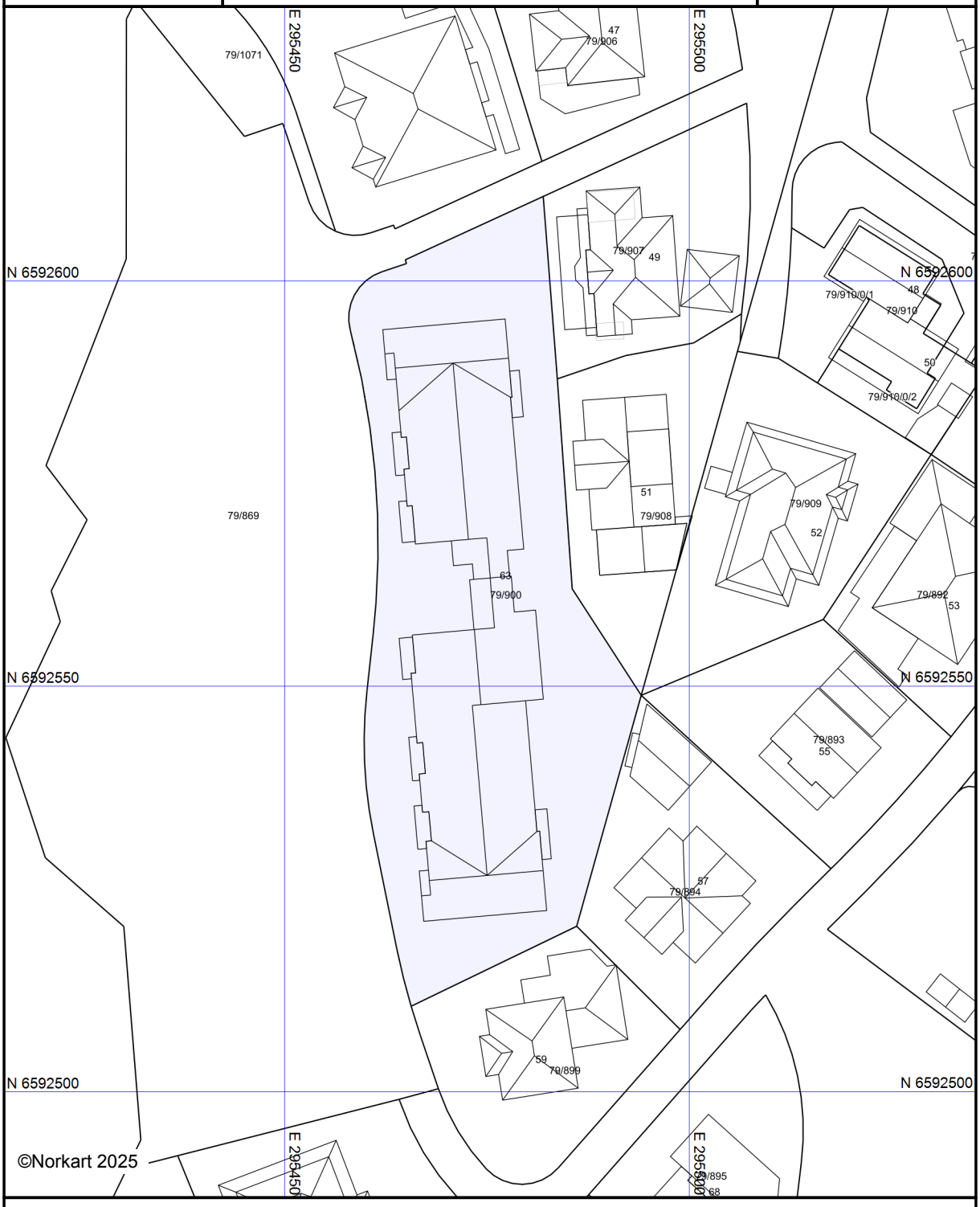
Tysvær kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 79/900
Adresse: Rindane 63
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Tysvær kommune
Adresse: Postboks 99, 5575 Aksdal
Telefon: 52 75 70 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tysvær kommune

Kommunenr.	1146	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	900	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rindane 63, 5563 FØRRESFJORDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Plankart 1 Aksdal - Førre Kommuneplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1879/F%c3%b8resegner%20for%20Kommuneplanen%202019%20-%202031%20ME%202020.pdf

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Plankart 1 Aksdal - Førre Kommuneplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	08.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1879/F%c3%b8resegner%20for%20Kommuneplanen%202019%20-%202031%20ME%202020.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 353 m^2 **KPHensynsonenavn** R28_H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 m^2 **KPHensynsonenavn** R19_H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 355 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200412B
Navn	Ny veg i Førresdalen til Rindane
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1178/200412B%20-%20Reguleringsf%c3%b8resegner%20for%20Ny%20veg%20i%20F%c3%b8rresdalen.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 352 m^2 **Formål** Byggeområde **Feltnavn** K4 Konsentrert bolig

Id	2000401
Navn	Førresdalen II (privat del)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1064/2000401%20-%20F%c3%b8rresdalen%20II.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2 Bolig

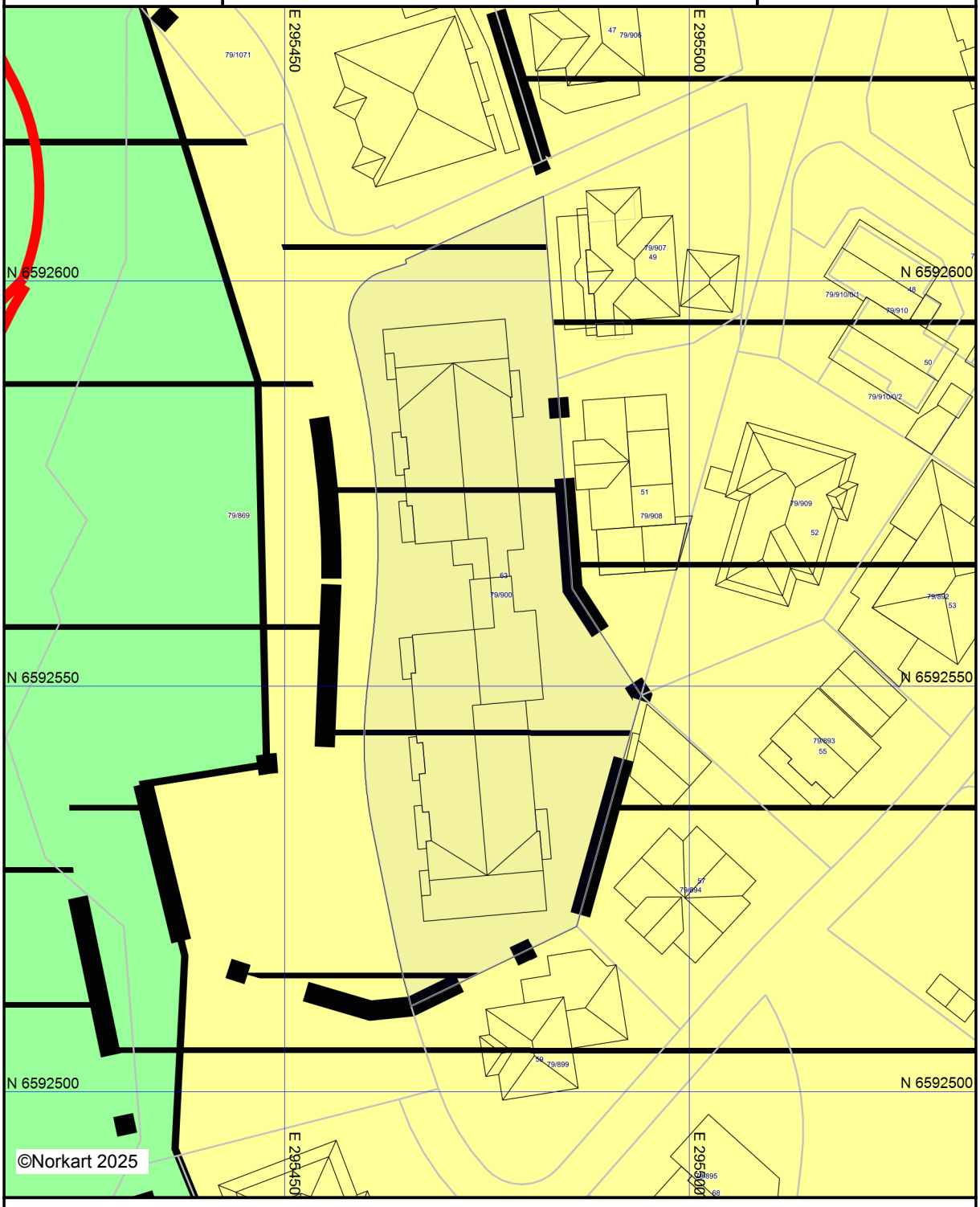
Tysvær kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 79/900
Adresse: Rindane 63
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Boligbebyggelse - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

Reguleringsføresegner:

Ny adkomstveg samt utviding av bustadområde i Førresdalen.

Planen er datert 24.05.05.

Desse reguleringsføresegnene gjeld i området innanfor reguleringsgrensene på plankartet.

Området skal regulerast til følgjande føremål:

1. Byggjeområde for bustader
2. Trafikkområde
3. Friområde
4. Fellesområde

1. BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER

1.1 **Konsentrerte** bustader – felta K4 og K5.

1.2 Området skal byggjast ut med bustader i inntil 2. etasjar, i tillegg til underetasje. Maks gesimshøgde frå gjennomsnittleg tilstøytande terreng skal ikkje vere over 7.5 meter. Takvinkelen skal ikkje vere over 22°.

1.3 Tillata **bebygd areal er BYA= 35 %** garasje ikkje medrekna.

1.4 Ved byggjemelding skal det utarbeidast ein samla plan for feltet som også viser løysingar for garasjar/biloppstillingar og tilfredsstillande opphaldsareal ute. Denne planen skal behandlast som del av byggjemeldinga. I tillegg til garasje skal det vere oppstillingsplass for 0.5 bilar pr. bustad.

1.5 For dei mest trafikkstøyutsette fasadane vil det vere behov for moderate fasadetiltak. Detaljerte berekningar må føreligge og nødvendige tiltak må vera innarbeidd i samband med søknad om tiltak.

2. TRAFIKKOMRÅDE

2.1 Trafikkområda skal disponerast til kjørevegar og gangvegar.

2.2 Statens vegvesen sine krav til avkjørsel mot fylkesveg skal følgjast og teknisk plan for ny tilkomstveg skal på førehand godkjennast av statens vegvesen.

3. FRIOMRÅDE

3.1 I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygningar som har naturleg tilknyting til friområde og som ikkje vil vera til hinder for bruk av området som friområde. Det same gjeld anlegg for demping av trafikkstøy.

3.2 Leikeplass skal opparbeidast i takt med utbygginga. Leikeplass må skjermast slik at trafikkstøy ikkje overstig 55 dBA.

4. FELLESOMRÅDE

4.1 Felles avkjøring skal eigast og vedlikehaldas av dei tomteeigarane som bruker den aktuelle avkjøringa.

5. FELLESFØRESEGNER

5.1 Innanfor det dei viste frisiktlinjene i vegkryss, skal det vera uhindra sikt ned til 50 cm overplenum for dei kryssande vegane.

5.2 Innhegning skal i same vegflukt vere av likt materiale og ha same høgd. Gjerde skal ikkje vere høgare enn 0.8 meter over vegplanum. I skjeringar og fyllingar kan bygningsrådet fastsetje anna høgd. Oppsetjing av gjerde, høgd og farge skal godkjennast av bygningsrådet.

5.3 Forstøtningsmurar langs vegar er ikkje tillat. Dersom særlege grunnar føreligg skal bygningsrådet godkjenne forstøtningsmurar og setje krav til høgd, utforming og utføring av desse.

5.4 Bygningsrådet kan fastsetje utvendig klednings- og taktekkingsmateriale og kan krevje at grupper av hus skal fargesetjast etter samla plan.

5.5 Når særlege grunnar føreligg, kan bygningsrådet gjere unntak frå desse føresegnene innanfor ramma av bygningslovgivinga.

5.6 Området skal støyskjermast i samsvar med T-1442: ”Retningslinjer for behandling av støy i arelaplanlegging.

6. REKKEFØLGJE AV TILTAK

6.1 Vegen i området skal vere godkjent og opparbeidd før det vert gitt bruksløyve for bustadane i planområdet.

6.2 Støyskjerming skal vere godkjent og opparbeidd før det vert gitt bruksløyve for bustadane i planområdet.

Revidert 06.10.2005
Revidert 24.08.2006

ambita

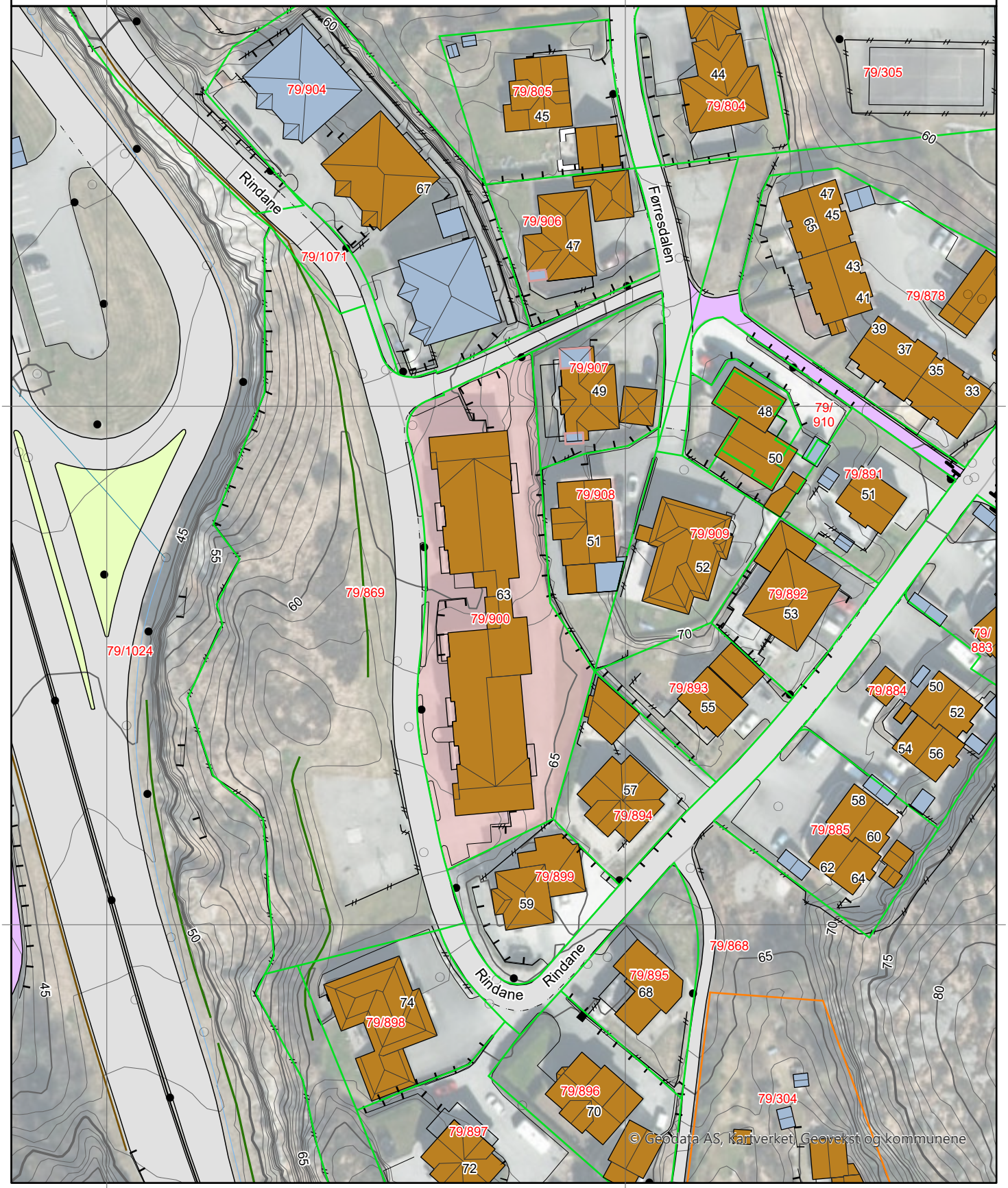
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/79/900/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.12.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

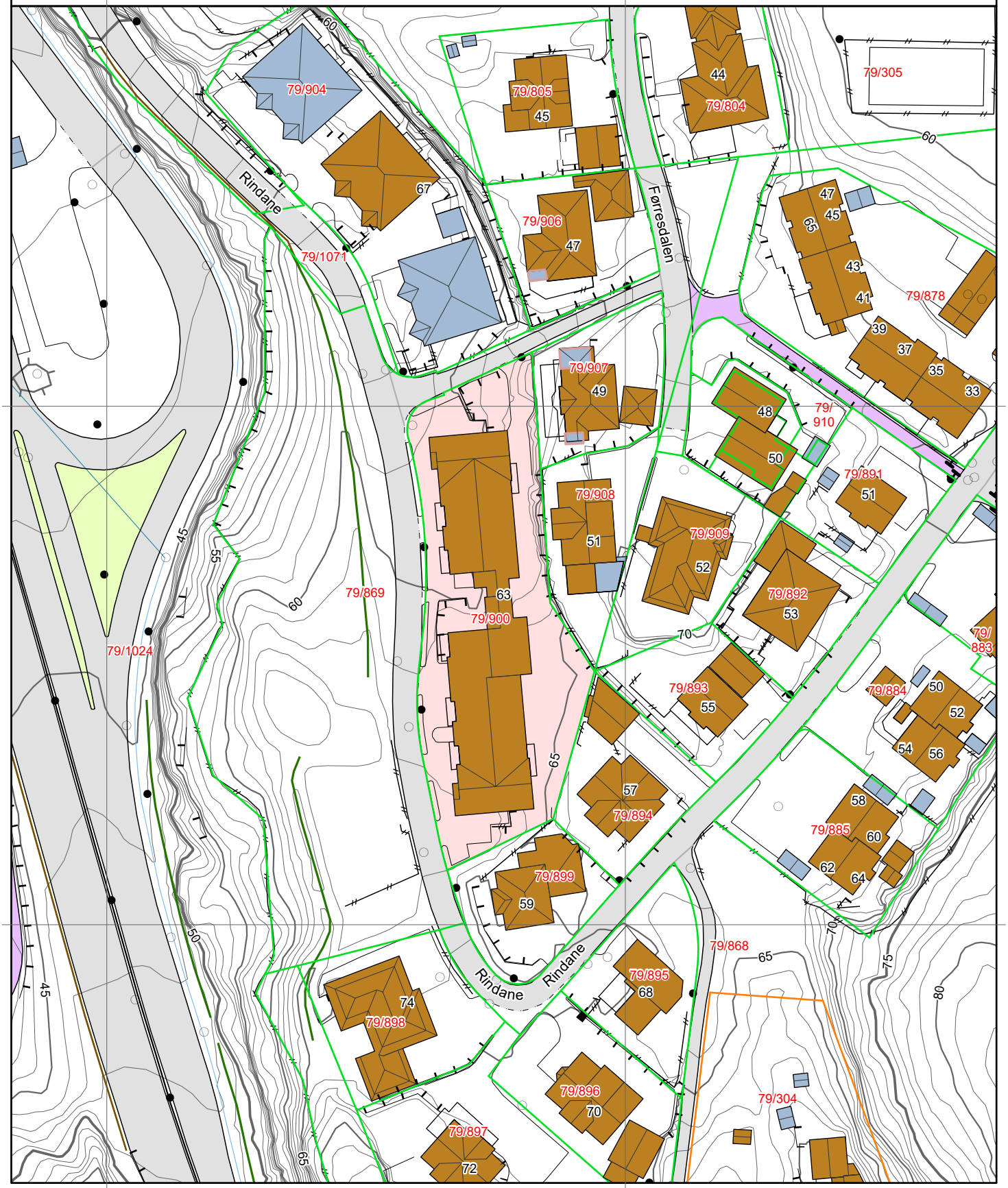
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/79/900/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.12.2025



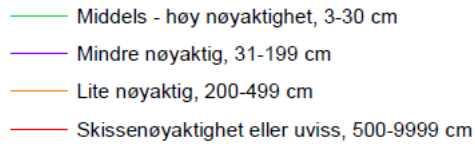
0 25 50 m

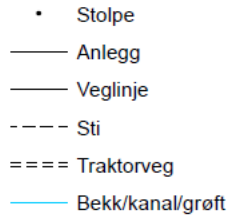
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

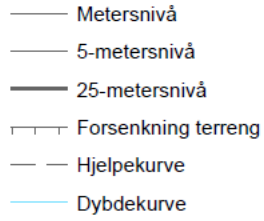


Eiendomsgrenser

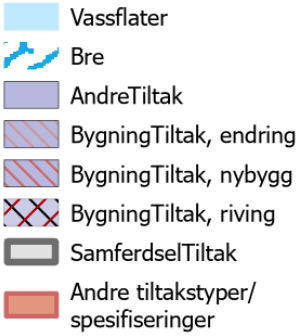




Høydekurver







Nabolagsprofil

Rindane 63 - Nabolaget Førre hageby/Nappatjørn - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Førre terrasse Linje 241, 246, N285, N286	8 min 0.7 km
Skre Totalt 11 ulike linjer	3 min 2.9 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	14 min 10.5 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	17 min 11.2 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	18 min 11.9 km

Skoler

Førre skole (1-7 kl.) 276 elever, 16 klasser	14 min 1.3 km
Frakkagjerd barneskole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	15 min 1.4 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.) 340 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	13 min 9.1 km
Haugaland videregående skole 815 elever	13 min 9.3 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Frakkagjerd	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

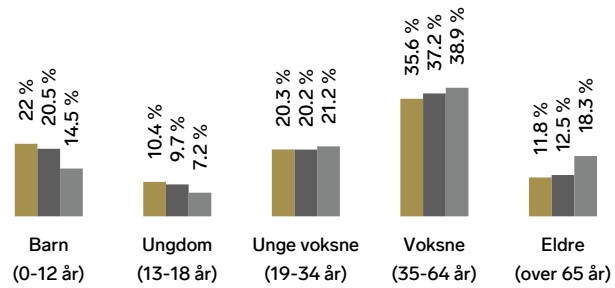
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Førre hageby/Nappatjørn	1 342	498
Førdesfjorden	4 273	1 658
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Førresdalen barnehage (1-5 år) 94 barn	5 min 0.4 km
Førresfjorden barnehage (0-5 år) 50 barn	12 min 1 km
Fjellhaug friluftsbarnehage (0-5 år) 92 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Frakkagjerd	11 min
Spar Frakkagjerd Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

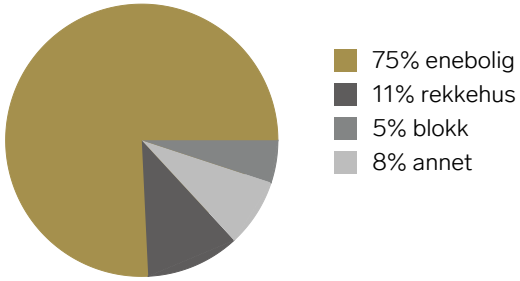
Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Sport

Rindane nærmiljøanlegg balløkke Ballspill	3 min 0.3 km	
Førresdalen sandvolleyballbane Sandvolleyball	6 min 0.5 km	
Heron Treningssenter	11 min	
Yes Treningssenter	8 min	

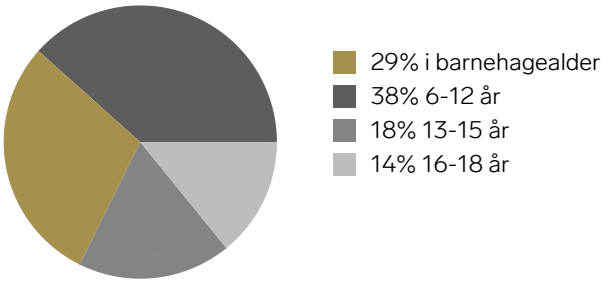
Boligmasse



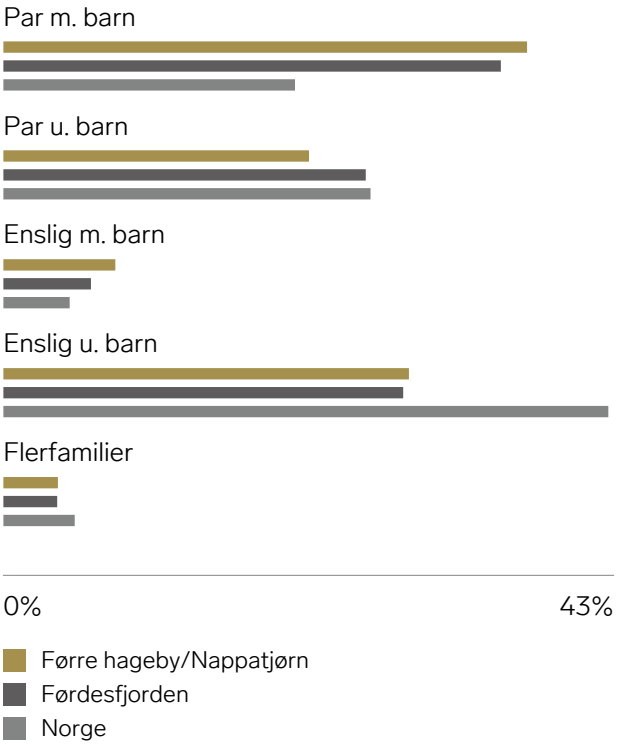
Varer/Tjenester

Aksdal Senter	5 min
Apotek 1 Frakkagjerd	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025