



*STADIONVEGEN 3*



*STADIONVEGEN 3*

---

## *INNHOLD*

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmegler
22	Plantegning
28	Økonomi
29	Om Borettslaget
29	Offentlige forhold
31	Øvrige kjøpsforhold
33	Megler
35	Vedlegg
36	Takst
82	Egenerklæring
86	Forretningsførerinfo
109	Kommunalinformasjon





---

## *STADIONVEGEN 3*

W Eiendomsmegling har gleden av å presentere Stadionvegen 3.

Sentral og attraktiv plassering i Stadionvegen med kort vei til "alt". Dette er en romslig bolig som strekker seg over 3 plan, i tillegg til uinnredet loft. Her er det stort potensiale for å skape sin drømmebolig. Boligen ligger ytterst i rekken og har fantastisk sjøutsikt og gode solforhold fra balkong i 2. etasje. På bakkeplan er det terrasse med utgang til hage.

Høydepunkter:

- Parkering til 1-2 biler + gjesteparkering
- Flere uteplasser med utsikt og gode solforhold
- 3 etasjer + uinnredet loft
- Mulighet for 3 godkjente soverom
- Fasade fra 2018
- Sentral beliggenhet

Velkommen til visning, husk påmelding!







## FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

2.350.000,-

Fellesgjeld

248.826,-

Totalpris

2.616.297,-

Antall soverom

2

Eierform

*Andel*

Byggeår

1967

Etasjer

3

Felleskostnader

4.506,-

Energimerking



Felleskostnader inkluderer vedlikehold, kommunale avgifter, driftskostnader, renter/avdrag lån, overskudd/underskudd årsregnskap.

## DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.  
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på [www.weiendomsmegling.no/eiendom/12001424](http://www.weiendomsmegling.no/eiendom/12001424)

## BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

## EIENDOMSMEGLER



EIENDOMSMEGLER

Ben Inge Rasmussen

Eiendomsmegler MNEF - Fagansvarlig  
ben.inge@wmegling.no

**947 82 005**







- Fra vestvendt balkong i 2. etasje har boligen fantastisk utsikt og gode solforhold! -



- Balkong på 13m2 med god plass til sittegrupper -



- Fin plassering i borettslaget med på enden med flere uteplasser og hage, samt parkering -



- Terrasse på 13m2 på bakkeplan med tilkomst fra hovedsoverom og hage -





- Stuen ligger i 2. etasje med god plass til flere sittegrupper -



- Kjøkken ligger vegg i vegg med stue -



- Oppvarming består av peis og varmepumpe i trappeoppgang -



- Fra kjøkken er det trapp til loft -





- Soverom 2. Begge soverom ligger vegg i vegg -



- 1. etasje - Hovedsoverom med utgang til terrasse -



- Rom ved entre/gang som opprinnelig er soverom 3 -



- Bad bør oppgraderes før bruk. Mulighet for større bad ved å flytte vegg og ta deler av rom "soverom 3" -





- Garderobeskap i entre som følger boligen -



- Vaskerom i kjeller med enkel standard -



- Entre/gang -



- Innredet bod -





- Uinnredet loft med 39m2 gulvareal -



- Med denne beliggenheten har du kort vei til alt -



- Egen fast parkeringsplass med plass til 1-2 biler. I tillegg er det egne gjeste parkeringsplasser oppe ved stadion for borettslaget -



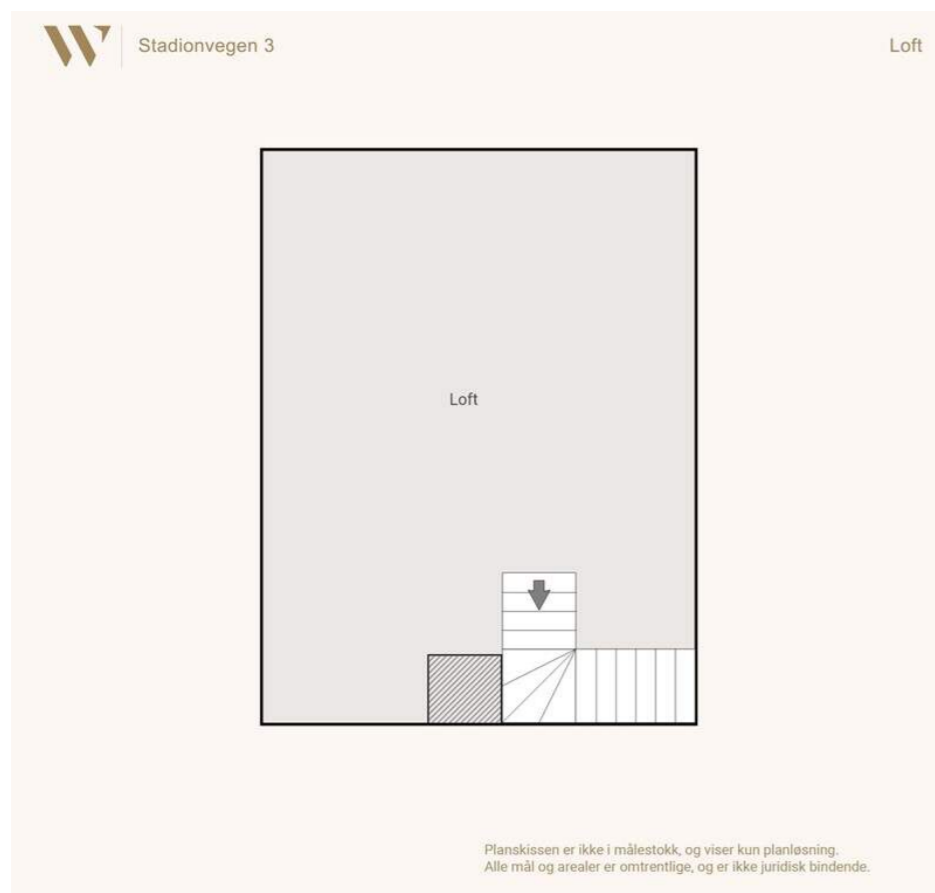
Lorem ipsum dolor sit amet





# PLANTEGNING





## NYTTIG INFORMASJON

### KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling har gleden av å presentere Stadionvegen 3.

Sentral og attraktiv plassering i Stadionvegen med kort vei til "alt". Dette er en romslig bolig som strekker seg over 3 plan, i tillegg til uinnredet loft. Her er det stort potensiale for å skape sin drømmebolig. Boligen ligger ytterst i rekken og har fantastisk sjøutsikt og gode solforhold fra balkong i 2. etasje. På bakkeplan er det terrasse med utgang til hage.

Høydepunkter:

- Parkering til 1-2 biler + gjesteparkering
- Flere uteplasser med utsikt og gode solforhold
- 3 etasjer + uinnredet loft
- Mulighet for 3 godkjente soverom
- Fasade fra 2018
- Sentral beliggenhet

Velkommen til visning, husk påmelding!

### ADRESSE

Stadionvegen 3

### EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 27, BNR 413 andelsnr. 1168 Org. Nr.: 851095772 i Kinn kommune

### BOLIGTYPE

Rekkehus

### EIERFORM

Andel

### EIER

Ruth Helen Giil

### AREAL OG INNHOLD

P-rom: 89 m<sup>2</sup>

Bra: 135 m<sup>2</sup>

Primærrom

1. etg. P-rom: ca. 89 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Areal og fordeling pr etasje:

Loft: 6 kvm BRA-i / 0 kvm BRA-e

2.etg: 43 kvm BRA-i / 0 kvm BRA-e

1.etg: 46 kvm BRA-i / 0 kvm BRA-e

Kjeller: 40 kvm BRA-i / 0 kvm BRA-e

Boligen går over 3 plan å kaldloft og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

Loft: Uinnredet loft m/trapp

2.etg: Gang m/trapp, Stue, Kjøkken, trapperom

1.etg: Vindfang, Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad

Kjeller: Gang m/trapp, Bod 1, Bod 2, Innredet bod 3, Annet våtrom/vaskekjeller

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 26 kvm.

Arealbegreper Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngå også åpne veranda eller altan mv.

GUA (gulvareal): Ikke måleverdig gulvarealer som



skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinforasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde) ALH (areal med lav takhøyde): Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan arealet skal måles. Standarden beskriver hvilke metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere og arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målerreglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag som inngås fra og med 1 januar 2024.

## BYGGEÅR

1967

## STANDARD

Kjøkken:  
Kjøkkenet har innredning med profilerte heltre fronter på over og underskap.  
Det er komfyr og koketopp. 1stk. 2 kums stålvaske. 2 spotter inni overskap.  
Ventilator med avtrekk ut.  
Kjøkkenet har ukjent alder.  
Bad:

Badet er utstyrt med toalett og vegghengt vask. Varmekabler på gulv. Naturlig avtrekk  
Badet har ukjent alder.  
Det er synlig svertesopp på vegger og himling.  
Badet må totalrenoveres.

Vaskerom:  
Det er opplegg for vaskemaskin. Vask og benkeplass.  
1. stk bereder. Naturlig ventilasjon.  
Malt betongdekke, antatt uten membran. Eldre jernsluk fra byggeår.  
Våtrommet må oppgraderes for å tale normal bruk etter dagens krav.

VVS:  
- Avløpsrør av støpejern.  
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter datert 2019.

El-anlegg:  
Sikringsskap med strømmåler og automatsikringer.

Annet:  
Det er felles septiktank som er plassert i hagen utenfor boligen.  
Det blir opplyst å være 110mm PP/PVC plast rør til tanken.

## MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Det ble byttet kledning i regi av borettslaget ca. 2018.  
Det er også byttet vinduer og dør. Årstall er usikkert.  
Installert varmepumpe i 2022.  
Varmtvannstank har årstall 2019.

Borettslaget holder på å utarbeide en vedlikeholdsplan hvor følgende er planlagt frem til 2030:  
- Smarte varmtvannstanker  
- Etterisolering av yttergang  
- Skifting av vinduer  
- Rentbrennende ovner  
- Fornying av el-tavle.

## TOMT

Tomten er felles for borettslaget.  
Oppstillingsplass for 1-2 bilder på asfaltert oppstillingsplass. Gressplen på eiendommen. Fortau og vei utenfor inngangsparti.

## TOMTETYPE

Felles

## TOMTEAREAL

1474 m<sup>2</sup>

## BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jon Kristian Høiland:  
Grunn og fundamenter: Betongdekke mot grunn fra byggeår. Det er antatt byggegrunn av løsmasser.  
Yttervegger: Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betong/mur fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning.  
Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.  
Gulvsystemer: Antatt trebjelkelag mellom etasjer fra byggeår.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer  
Tilstandsgrad 1: Svake symptomer  
Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer  
Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

## ADGANG TIL UTLEIE

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv, eller personer nevnt i brl § 5-6 første ledd nr. 3, har hatt bosted i minst ett av

de to siste årene. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

## OPPVARMING

Varmepumpe i trappeoppgang fra 1. til 2. etasje, installert 2022.  
Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

## ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Avvik kan forekomme.

## DIVERSE

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verke eller brann/feiervesen på eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

Selger har selv ikke bebodd eiendommen og sitter derfor med begrenset informasjon om denne. Det gjøres i denne sammenheng kjøper spesielt oppmerksom på anbefaling om å ta med fagkyndig.

## HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning følger med medfølger. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

**RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

**PARKERING**

Oppstillingsplass for 1-2 bilder på asfaltert oppstillingsplass.

Borettslaget disponerer flere gjesteparkeringsplasser oppe ved Florø Stadion som er merket.

**ØKONOMI****PRISANTYDNING**

Kr 2.350.000,-

**FELLESgjELD**

Kr 248.826,-

**OMKOSTNINGER**

2 350 000,- (Kjøpesum)

248 826,- (Fellesgjeld)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 250,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

7 981,- Avklaring av forkjøpsrett

17 471,- (Omkostninger totalt)

2 616 297,- (Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld)

**TOTALPRIS INKL OMK**

Kr 2 616 297,-

**FORMUESVERDI PRIMÆR**

Kr 637.301,- for år 2022

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

**FORMUESVERDI SEKUNDÆR**

Kr 2.421.745,- for år 2022

**INFO FORMUESVERDI**

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

**FELLESgjELD**

Kr 248.826,-

**ANDEL FELLESFORMUE**

Kr 67092 pr 22.02.2024

**VERDITAKST**

2.800.000,-

**FELLESKOSTNADER**

Kr 4.506,- pr mnd

**FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Felleskostnader inkluderer vedlikehold, kommunale avgifter, driftskostnader, renter/avdrag lån, overskudd/underskudd årsregnskap.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell

renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld/felleskostnadene. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

**LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD**

Bank: Sparebanken Vest

Restgjeld: 248 826

Restgjeld per: 22.02.2024

Rentevilkår: 6,45%

Type rente: Flytende

Innfrielsesdato: 30.06.2048

**AVDRAG FELLESgjELD**

326,-

**RENTER FELLESgjELD**

1535

**REGNSKAP**

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

**OM BORETTSLAGET****BORETTSLAG**

Vestheim Borettslag

**ORG.NR.**

851095772

**ANDELNUMMER**

1168

**FORRETNINGSFØRER**

BOB BBL

**FORKJØPSRETT**

Øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst i forkant av annonsering. Kontakt megler for mer info.

**SIKRINGSORDNING**

Et borettslag er organisert som et selskap. Dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne. Man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning/avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader. Sikringsordningen er levert Klare Finans AS. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

**STYREGODKJENNELSE**

Ny eier skal godkjennes av styret før overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bærer risikoen for å bli godkjent av styret og at boligen ikke kan tas i bruk før godkjenning foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

**VEDTEKTER**

Kopi av budsjett og siste årsregnskap kan lastes ned på boligens hjemmeside. Evt. ta kontakt med megler.

**BORETTSLAGETS FORSIKRINGSSELSKAP**

IF Skadeforsikring NUF

**POLISENUMMER FELLES FORSIKRING**

SP56368

**OFFENTLIGE FORHOLD****TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4602/27/413:

26.01.1976 - Dokumentnr: 354 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt

19.12.1978 - Dokumentnr: 7409 - Erklæring/avtale

Grensegangssak  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1965 - Dokumentnr: 1455 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4602 Gnr:27 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 576623 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1401 Gnr:27 Bnr:413

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Med andre ord kan det likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

Det foreligger originale godkjente byggetegninger, datert 1965 av fasade og oversikt over etasjene. Det foreligger også tegninger som omhandler utvidelse av altan, datert 1989. Disse gjenspeiler ikke slik altanene er per i dag. Altanene fra 2. etasje er større enn det som vises på tegningene.

Det gjøres oppmerksom på rom i kjeller er ihht. byggetegninger beskrevet som "disponibelt rom". Dvs. rommet er ikke godkjent til varig opphold og må søkes om bruksendring. På bakgrunn av lysinnslipp er det ikke sikkert rommet vil bli godkjent til varig opphold, slik rommet fremstår i dag.

### REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen er i henhold til gjeldende kommunedelplan avsatt til boligformål ifølge Kinn kommune.

Kommunedelplan:  
Planidentifikasjon: 140120170002  
Navn: Kommunedelplan for Florø sentrum 2018 - 2022  
Plantype: Kommunedelplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikraftredelsesdato: 02.10.2018

Delareal 1: 449 m  
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende  
Områdenavn: B3  
Delareal: 24 m  
Arealbruk Veg: Nåværende  
Områdenavn: o\_V1

Reguleringsplaner:  
Planidentifikasjon: 140120120110  
Navn: Detaljreguleringsplan - Samanbinding Rv5 Havrenesvegen, Veg/bustad  
Plantype: Detaljregulering  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikraftredelsesdato: 04.10.2016

Planlagt ny riksveg 5, i retning nord/vest for eiendommen.  
Kontakt megler for mer informasjon eller se vedlagt reguleringskart hvor ny riksvei er tegnet inn på kart.

Delarealer: 24m2  
Formål: Kjøreveg  
Feltnavn: 0\_V7

Delareal 9 m  
RPHensynsonenavn: H140\_  
RPSikring: Frisikt

Delareal 1 450 m  
Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse  
Feltnavn B9

Det gjøres oppmerksom på det ligger en ubebyggt tomt (Gnr27/Bnr87) i retning nord/vest for

eiendommen.

### VEI, VANN OG AVLØP

Vei fra kommunal vei.  
Tilknyttet offentlig vann.  
Offentlig avløp via felles privat septiktank med borettslaget.

### KONSESJON

Nei

### ODEL

Nei

### BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

### OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning

### BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

### AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør



utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har utarbeidet et egenerklærings skjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

#### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på [www.buysure.no](http://www.buysure.no) for ytterlig informasjon.

#### **LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle

rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Det er avtalt at selger skal betale en fast provisjon på kr 42 000,-. Videre skal selger betale kr. 6900,- for oppgjør, kr. 990,- for visning, kr. 4 900,- for tilrettelegging og kr. 17 900,- for markedsføring.

#### **Utlegg:**

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 11 753,-

Det er avtalt full salgsgaranti. Dvs, ingen salg - ingen kostnad.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

12001424

#### **SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 04.06.2024.

#### **VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN**

Tilstandsrapport  
Egenerklærings skjema  
Byggetegninger  
Info fra BOB  
Fordeling av fellesutgifter  
Innkalling til GF  
Reguleringsplankart  
Info om boligkjøperforsikring

## **MEGLER**

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Ben Inge Rasmussen Eiendomsmegler MNEF /  
Fagansvarlig / Partner  
Tlf 947 82 005  
[ben.Inge@wmegling.n](mailto:ben.Inge@wmegling.n)

#### **MEGLERFORETAK**

W Eiendomsmegling Sunnfjord AS  
Hafstadvegen 23  
6800 Førde  
Telefon: 415 22 029  
Epost: [ole@wmegling.no](mailto:ole@wmegling.no)  
Org.nr: 926 591 126



*VEDLEGG*



# Tilstandsrapport

Andel i rekkehus  
Stadionvegen 3, 6905 FLORØ  
KINN kommune  
# gnr. 27, bnr. 413  
# Andelsnummer 1168

## Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2024 Rapportdato: 30.04.2024 Oppdragsnr.: 20721-1205 Referansenummer: XK4893

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS Sertifisert Takstingeniør: Jon Kristian Høiland



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Nordfjord Takst & Consulting

Nordfjord Takst & Consulting AS (NTC) er autorisert medlem av Norsk takst og har sertifiserte takstingeniører innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, landbrukseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyser, taksering av innbo og løsøre samt forsikringskadeskjønn.

Vi har takstingeniører som er godkjent TEGoVA ResidentialValuer (TRV) og Recognised European Valuer (REV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. Dette er den høyeste internasjonale anerkjennelsen man kan oppnå ved verdisetting av fast eiendom.

NTC har flere rådgivende ingeniører og sivilarkitekter som tilbyr tjenester innenfor arkitektur, planarbeid, søknadsprosesser og prosjektering. NTC leverer også tjenester som byggeledelse, brannprosjektering, uavhengig kontroll, byggelåsoppfølging med mer.

For ytterligere opplysninger henvises det til [www.nordfjordtakst.no](http://www.nordfjordtakst.no), [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no) og [www.tegova.org](http://www.tegova.org)



### Rapportansvarlig



Jon Kristian Høiland  
Uavhengig Takstingeniør  
jon@nordfjordtakst.no  
991 04 471



Medlem av  
**NITO**



# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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





## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	135 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

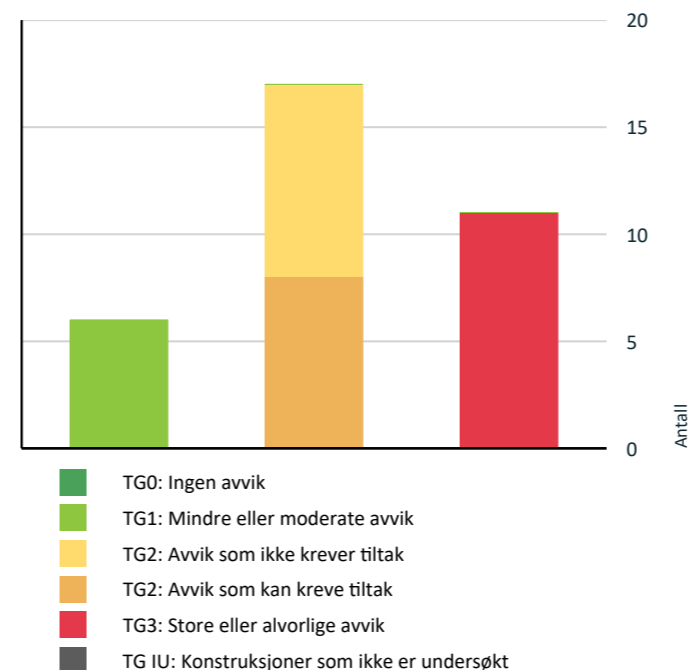
### Andel i rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

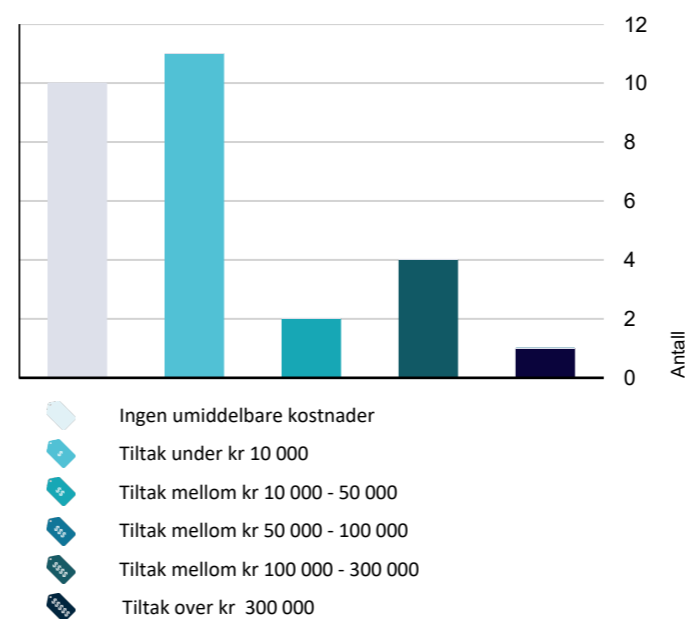
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten bygger på visuell gjennomgang av objektet, samt de opplysninger gitt av eier. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Minner om selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt ved avhendning av eiendom. Årstall og andre relevante opplysninger som er nevnt i rapporten er innhentet fra omviser og/eller annet fremvist/opplyst materiale og innholdet i rapporten skal gjennomgås av omviser før rapporten kan benyttes. ev. feil eller misforståelser må korrigeres før bruk. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten tar således ikke hensyn til forhold/opplysninger som forefinnes her, med mindre det er uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Kontroll av rapporten skal grundig gjennomføres før bruk, ev. feil i rapporten må opplyses om snarest mulig og før bruk. Utkast er sendt til for gjennomgang og ev. korrigerings for ferdigstilling.

### Oppsummering av avvik

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

### Andel i rekkehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Annet våtrom/vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Annet våtrom/vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDEL I REKKEHUS



**Byggeår**  
1967

### Kommentar

1965 iht. tegning, 1967 iht. BOB-opplysninger

### Anvendelse

Brukes ikke pr.dd.

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Overflatebehandling og tiltak på våtrom må forventes.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering - Nytt taktekking i regi av borettslaget, årstall ikke fremlagt.  
taktekking

Modernisering - Nye vindu, dører, fasade og terrasse i regi av borettslaget, årstall ikke fremlagt. Vindu med produksjonsårs merker fra 2005 & 2008.  
vindu, dører og terrasse

## UTVENDIG

### ! TG 2 Taktekking

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

Utvendig forhold angår borettslaget. faktisk årstall er ukjent for omviser og styret.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har både takrenner og nedløp. Det er observert at nedløp ledes i grunn og nedløp som stopper ved terreng.

Utvendig forhold angår borettslaget.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



# Tilstandsrapport

Snøfangere kan med fordel monteres, det er områder hvor folk ferdes under skråtak. Manglende snøfanger medføre fare for liv/ helse ved store snømengder, ved avrenning på tak og bør derfor etableres. Utvendige forhold angår borettslaget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utvendig sluk i nede ved inngangsdører til kjeller må forventes å ha regelmessig renhold. Rist bør etableres for å unngå oppsamling av blader o.l. Eldre jernsluk.



Eksempel foto av nedløp som stopper ved terreng.

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betong/mur fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning.

Utvendig forhold angår borettslaget.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Omviser orienterer at lekkasje ved ventilhetta blir utbedret før salget. Som følge av alder og lekkasje er det områder med treverk som har fuktskjolder og merker. Basert på at pågående lekkasje blir utbedret er det ikke noe umiddelbart behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Omviser opplyser at det nylig er etablert gipsplater på gavlvegg og undertaket til kaldloftet ifbm. brannsikring mot nabo-andel.



Noe fuktmerker rundt gjennomgangen til ventilrør.



Generelt noen eldre fuktmerker er observert på kaldloftet.



Fuktmerker langs tregulv ga ikke utslag ved søk på befaringsstidspunktet. Til orientering har det vært en solrik og tørr uke i forkant.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
1 stk. Velux vindu på kaldloftet.  
Vindu med produksjonsårs merker fra 2005 & 2008.

Utvendige forhold angår borettslaget:

- Omviser opplyser at 3 stk. vindu i stua i 2.etg. kan skiftes ut i regi av borettslaget ved behov/ønske.

## TG 1 Dører

Bygningen har fabrikk malt hovedytterdør, kjellerdør og terrassedør.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassedekket ved 1.etg. utgjør ca. 12-13 kvadratmeter og har rekkverk på ca. 85 cm.  
Balkong/altan med tilkomst fra 2.etg. utgjør ca. 13 kvadratmeter og har rekkverk på ca. 1 meter.

**Vurdering av avvik:**



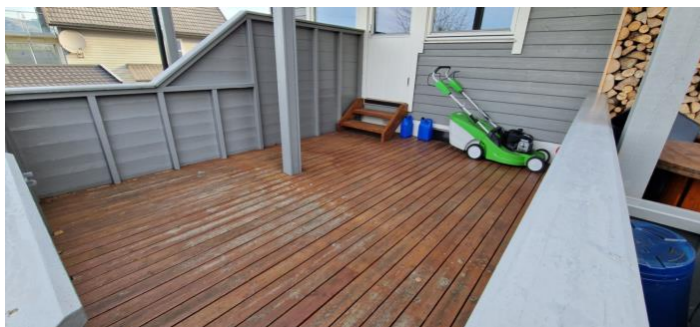
# Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket ved terrassedekket i 1.etg under 1 meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Terrassedekket i 1.etg.



Ubehandlet terrassebord og rekkverk ved balkong/altan i 2.etg.



Utsikt fra balkong/altan i 2.etg.

#### TG 3 Utvendige trapper

1 stk. utvendig tretrapp til terrassedekket og 1 stk. betongtrapp ned til kjellerplan.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke etablert rekkverk ved betongtrapp eller tretrapp. Men det er ved betongtrappen det er størst sjanse for å falle ned på hardt underlag. Sprekk i trappe-trinn ved trapp til kjellerplan.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat for å etablere sikring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fallfare ved betongtrapp og forstøtningsmur.



Sprekk ved betongtrapp og tilbygg ved inngangspartiet.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

#### TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv, klikkvinyll, betong, teppe, fliser, malt betong og belegg. Veggene har tapet, malte plater, malt "Korea"-panel, malt betong, puss, betong, gips + åpen konstruksjon betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, malt panel, trepanel, gips + åpen konstruksjon og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Belegg er skadet i stua i 2.etg.  
Løst belegg på soverom i 1.etg.  
Saltutslag i malt betong i kjelleren.  
Flasser maling på malt betonggulv i kjeller.  
Merker i himlingsflater og veggflater pga. alder og slitasje.  
Observert motthull i tregulv på uinnredet loftrom.  
Bobler i tapet ved soverom 2 i 1.etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe modernisering av innvendige overflater bør påregnes. Faktisk kostnad vil variere ift. stil og ønsker.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Solfalmede tapet.



Flassing på malte betongflater.



Skadet belegg.



Enkelte områder mangler avsluttende listverk.

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt trebjelkelag mellom etasjer fra byggeår. Betongdekke mot grunn fra byggeår.

#### Kaldloft:

Det er målt ca. 12 mm skjevhet på 2 meter på uinnredet loftrom.  
Det er målt ca. 20 mm skjevhet punktvis over gulvet til uinnredet loftrom.

#### 2.etg.:

Det er målt ca. 6 mm skjevhet på 2 meter på kjøkken.  
Det er målt ca. 11 mm skjevhet punktvis over gulvet til kjøkken.  
Det er målt ca. 5 mm skjevhet på 2 meter på stua.  
Det er målt ca. 9 mm skjevhet punktvis over gulvet på stua.



# Tilstandsrapport

1.etg.:

- Det er målt ca. 3 mm skjevhet på 2 meter på soverom 1.
- Det er målt ca. 6 mm skjevhet punktvis over gulvet til soverom 1.
- Det er målt ca. 1 mm skjevhet på 2 meter på soverom 2.
- Det er målt ca. 5 mm skjevhet punktvis over gulvet på soverom 2.

Kjeller:

- Det er målt ca. 4 mm skjevhet på 2 meter på bod 2.
- Det er målt ca. 6 mm skjevhet punktvis over gulvet til bod 2.
- Det er målt ca. 4 mm skjevhet på 2 meter på gang m/trapp.
- Det er målt ca. 7 mm skjevhet punktvis over gulvet på gang m/trapp.

NB: Det vil kunne forekomme andre skjevhetsmålinger ved for eksempel å måle andre plasser i etasjen eller ved å velge andre punkt plasseringer. Dette nevnes til orientering.  
Etasjeskillere er fra byggeår og noe skjevhet må forventes pga. alderen. Treverk tretner og siger noe over tid.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ref. rom under terreng vedr. fuktighet i oppfora gulv i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TC 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**

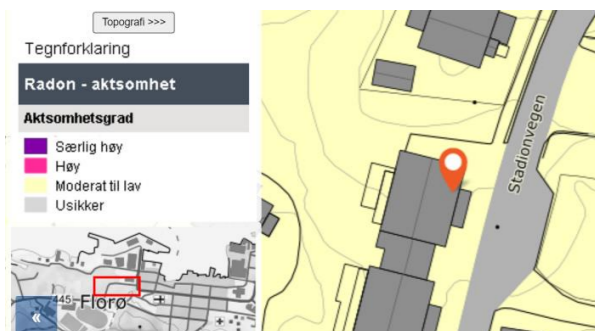
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Man kan med fordel foreta en radontest ved å legge ut radonfilmer over en lengre periode og får dem analysert. Relativt lav kostnad. Kostnadsestimat beregnet for en radontest, ikke ev. utbedringer. Radon er en usynlig og luktfri edelgass som dannes ved nedbrytning av grunnstoffet radium. Radium finnes i de fleste bergarter, men mest i uranrik granitt og alunskifer. Ved spontant radioaktiv nedbrytning av radon dannes såkalte radondøtre. Disse fester seg til lungevevet og avgir stråling. Høye radonnivåer innendørs er en medvirkende årsak til økt risiko for lungekreft.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TC 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om avvik fra feier på anlegget pr.dd. riss i puss bør generelt utbedres å ett tidspunkt. Anlegget er antatt å være fra byggeår med teglsteinspipe. Rørfornyng og liggende tiltak nærmer seg basert på alder, men det er vanskelig å si når dette vil bli ett behov.

Det er ikke lagt inn noe kostnadsestimat for slike tiltak pr. nå. kostnadsestimat for ev. tiltak på sprekker.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bod 2: Sotluke i kjelleren, observert små sprekker over luken. Generelt noe rust å sotluken.



Sotluke ved kaldloftet, ildfast plate over tregulv.



Peisovn i 2.etg. ved stua.



Heldekkende pipehatt over taket.

## TC 3 Rom Under Terreng

Gulvet har teppe og er av betong.  
Veggene har plater og betong/mur.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Typisk kjellerlukt i kjelleren.

**Konsekvens/tiltak**

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Overvåk området jevnlig. Kjelleren bør ikke bli utsatt for bruksendring/innvendig påføring uten videre undersøkelser og tiltak. Høy fuktighet kan gir fare for råte og soppvekst på organisk materiale som treverk o.l. over tid.

Tiltak som avfukter eller dreneringstiltak kan bedre inneklimate på sikt. Kostnadsestimat for ev. nærmere undersøkelser, ikke ev. tiltak. Redrenering utvendig kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



20.7% - ikke ok. treverk o.l. kan får råteskade ved å stå i fuktig klima over tid.



Malt "Korea"-panel, dette er en tynn plate. ellers ingen plater bakom, men det er montert dampsperre, det er i utgangspunktet ikke anbefalt, da dampspærren holder på fuktig tilsig fra terreng som kommer inn bakom dampspærren og kan holde organisk materiale ,som treverk fuktig.



20% - ikke ok, gulv kan får råteskade ved å stå i fuktig klima over tid.

## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper.

### Vurdering av avvik:

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

Åpning mellom rekkverk ved trapp i 1.etg. er ca. 16.5 cm.

Generelt noe knirk i trapp.

Skade på belegget ved inntrinn.

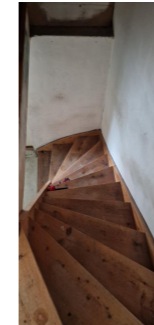
### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat og faktisk kostnad vil variere ift. faktiske tiltak og omfang.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Mangler håndløper og rekkverk, fallfare.



Mangler håndløper og rekkverk, fallfare.



Skadet belegg ved inntrinn i trapp ved 2.etg.

## TG 2 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt en del bruksslitasje og elde på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat og faktisk kostnad vil variere ift. faktiske tiltak og antall dører som skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Slitasje på dørblad, maling mangler.



Løse skurer ved håndtak, tiltak må forventes.

## VÅTROM

### 1.ETG. > BAD

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og vegghengt vask. Naturlig avtrekk.

Varmekabler på badet, var på ved befaring og det var lunk i gulv.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det er synlig svertesopp på vegger og himling på badet, antatt råtedannelser i deler av skjult konstruksjon som fremstår utett på befaringstidspunktet.

Ref. egenerklæring som også antar omfattende skade på badet pr.dd.

Svertesopp kan indikere dårlig lufting ved bruk over tid.

Ingen tilluft er observert.

sprekker i flis og fuge. Bom i flis. Mangler flis ved flislagt veggflate.

skader bakom manglende flis, antatt råtedannelser, myk/løs materiale.

Pågående utett lekkasjepunkt i kobling under vegghengt vask på befaringstidspunktet, synliggjøres ved bruk av blandedbatteri og tilførsel av vann til vasken.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Svertesopp merker i himlingen, vegger og dørlister til badet. Kun naturlig ventilasjon.

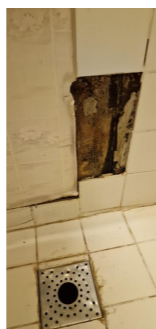


Toalett og dusjkabinettet til badet.



Vegghengt vask lekker under ved kobling ved funksjonstest.

1.ETG. > BAD



Eldre jernsluk og omfattende skader bakom dusjkabinettet. Mangler fliser.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Antydning til råte/fuktmerker inni hullet, nærmere undersøkelser må gjennomføres, badet står ovenfor renovering.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet står ovenfor en renovering. Bruk av badet pr. dd. er i utgangspunktet ikke anbefalt, begrunnet i synlige skader inni selve badet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Hulltaking gjennom plassbygd skap ved soverom inn til badet. Det ble ikke påvist noe fuktighet ved måling på befaringstidspunktet. Men basert på synlige symptomer i selve badet er det sannsynlig at fuktighet kan komme igjennom badet ved bruk. Badet har ikke vært i bruk over en lengre tid, og kan være grunnen for at fuktighet ikke er avdekket på befaringstidspunktet.

KJELLER > ANNET VÅTROM/VASKEKJELLER

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Malt betongdekke, antatt uten membran. Eldre jernsluk fra byggeåret.

Opplegg for vaskemaskin. Vask og benkeplass. 1 stk. bereder. Naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Noe korrosjon ved kobling til blandedbatteri over vask. Synlige kobberrør.

KJELLER > ANNET VÅTROM/VASKEKJELLER

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

2.ETG. > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte heltre fronter på over og underskap.



Overblikk av vaskekjelleren.

# Tilstandsrapport

Benkeplaten er av laminat.  
Det er komfyr og koketopp. 1 stk. 2 kums stålvaske. 2 stk. spotter inni overskap.  
Faktisk alder på kjøkkenet er ikke avklart.

## Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

TG 3 pga. lekkasjepunkt i kobling under vask, TG 2 ellers på kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tidspunkt for nytt kjøkkeninnredning og hvitevarer nærmer seg.  
Lokal utbedring av lekkasje punkt krever straks tiltak, får kjøkkenet taes i bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Det er en pågående lekkasje ved koblinger under vask.



## 2. ETG. > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Faktisk alder på avtrekket er ikke avklart.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basert på alder bør det forventes nytt utstyr ved renovering av kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet er generelt modent for utskiftning, det vil være naturlig å bytte ut avtrekket i samme forbindelse. Påregn en kostnad på ny ventilator med avtrekk ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Avtrekk over koketopp.



Avtrekk leder ut over tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern.

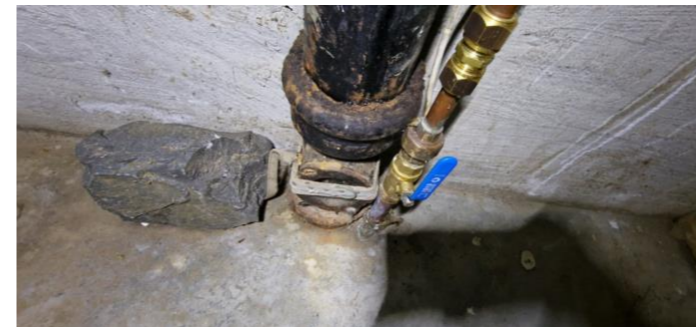
## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

## Vurdering av avvik:

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

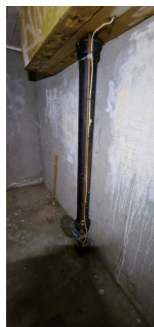
## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

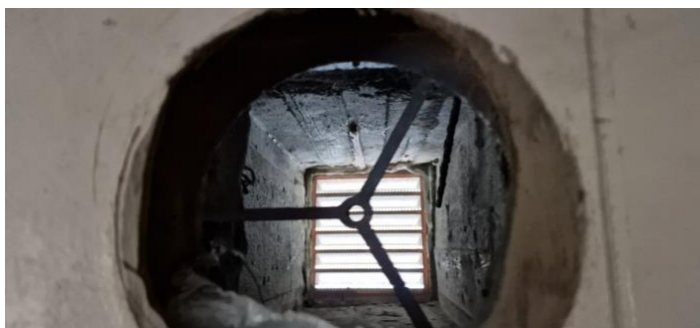
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimatet gjelder kun ytterligere undersøkelser og må ikke sees på som en utbedringskostnad for bygningsdelen

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Deksel ved ventil gjennomgang i kjeller mangler.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TG 3 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Innlagt fiber i boligen. Sikringsskap plassert i 1.etg.

Ujorda og jorda kontakt er observert i andelen.

Linja hadde gjennomgang av sikringsskap iht. omviser, dokumentasjon o.l. er ikke fremlagt, innhent om mulig.

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.

**Ukjent for omviser.**

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

**Ukjent Det er ikke opplyst om forhold som tilsier noe annet. Innhent dokumentasjon om mulig.**

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

**Ja Innhent dokumentasjon/samsvarserklæring om mulig. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring ovenfor takstmann.**

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?

**Nei Det er ikke lagt fram El-tilsyn rapport på det elektriske anlegget av eier. Innhent om mulig.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent Det er ikke opplyst om forhold som tilsier at sikringer løses ut.**

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

**Ukjent Det elektriske anlegget er kun visuelt befart, takstmann ikke er el-takstmann. Det er ikke opplyst om tilfeller hvor det elektriske anlegget har brent og det er ikke observert tegn til det ved befarings.**

### 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Anlegget er antatt fra byggeår og det foreligger en del usikkerheter ettersom omviser ikke selv har bod i andelen i senere tid. På generelt grunnlag er det anbefalt en kontroll av anlegget ved salg av eiendom.**

## Generell kommentar

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Et viktig poeng er at interessent/budgiver få innhentet/fremvist samsvarserklæring for el-arbeid som er nå i senere tid.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sikringsskapet har ny strømmåler og automatsikringer.



Deksel er plassert ved bakkenivå, hvor barn kan ferdes. Dekselet kan enkelt skyves vekk og eksponerer ledninger. Påregn tiltak for å lukke avviket.



Stikk henger løst og det er en løs skure inni. Påregn tiltak.



Kursfortegnelse samsvarer med antall sikringer merket i sikringsskapet.

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er i utgangspunktet eier/hjemmelshavers til en her tid sitt ansvar at det foreligger forsvarlig brannsikring av boligen.

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

**Ja Brannslokker er eldre en 10 år.**

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

**Ja Det er ikke påvist røykvarslere i alle etasjer.**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Ukjent Kostnads estimat for etablering av brannslokker under 10 år og røykvarslere i alle etasjer som er under 10 år.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er antatt byggegrunn av løsmasser.

## TG 3 Drenering

Dreneringen er fra byggeår og er ca. 57 år. Ved ca. 30 år ansees at mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen overskredtes. Utvendige forhold angår boretslaget.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

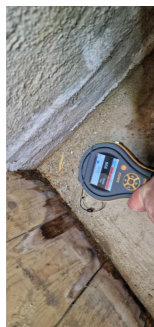
### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Drenering må skiftes.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



Fukt utslag på fuktindikator ved betongdekke mot grunn.



Nedre deler av treverk trekker til seg fukt tilsig fra grunn, metta treverk. Råtedannelse er startet.



Nedre deler av treverk trekker til seg fukt tilsig fra grunn, metta treverk. Råtedannelse er startet.



Saltutslag er observert ved bod i kjeller.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat for nærmere undersøkelser, ikke ev. tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Synlig sprekke langs vegg og skillevegg til nabo-andel.



Noe malingsflass fra teglstein.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

Ref. punkt ved utvendig trapp. rekkverk mangler ved kjeller tilkomst.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat for ev. etablering av rekkverk. utvendig forhold angår borettslaget.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Terrengforhold

Skrående terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

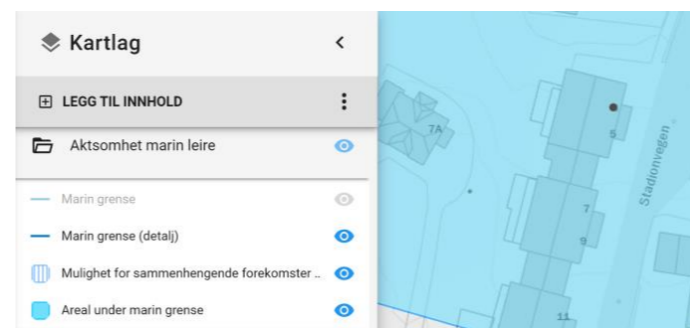
Andelen er plassert i aktsomhets sone marine leire iht. kartgrunnlag fra NVE. ref. foto/lenke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



<https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Utvendige forhold angår borettslaget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Men iht. egenerklæringsskjema/omviser skal det være septiktank av nyere dato i hagen, basert på dette er det rimelig å anta at det er snakk om en glassfibertank. Utvendige forhold angår borettslaget.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

135 m<sup>2</sup>/135 m<sup>2</sup>

Andel i rekkehus: Uinnredet loft, 3 Gang, Stue, Kjøkken, Trapperom, Vindfang, 2 Soverom, Bad, 3 Bod, Annet våtrom/vaskekjeller

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 000 000

Tillegg for andel fellesformue + 67 092

Fradrag for andel felles gjeld - 248 827

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

### Markedsvurdering

Det gjøres oppmerksom på at normal salgsverdi er det beløp takstmannen mener flere enn en er villig til å betale for en eiendom. Dette vil ikke nødvendigvis være det samme som maksimalt oppnåelig pris i markedet.

Verdiberegningen av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i dokumentet når det gjelder påkostninger, beliggenhet og standard.

Det er i verdivurderingen foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedr. vedlikehold etc. registrert på befaringen. I fradraget inngår også normal avvik fra dagens byggeforskrifter, samt et anslått erfaringsmessig fradrag for evt. skjulte feil og mangler. Eiendommen har god beliggenhet, og det bør være kurant å omsette eiendommen på grunn av beliggenhet. Den angitte markedsverdien er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader Kr. 54 072

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 54 000**

### Teknisk verdi bygninger

#### Andel i rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 5 250 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelse og forskriftsmangler) Kr. - 2 100 000

**Sum teknisk verdi - Andel i rekkehus Kr. 3 150 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 150 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 450 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 450 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 600 000**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

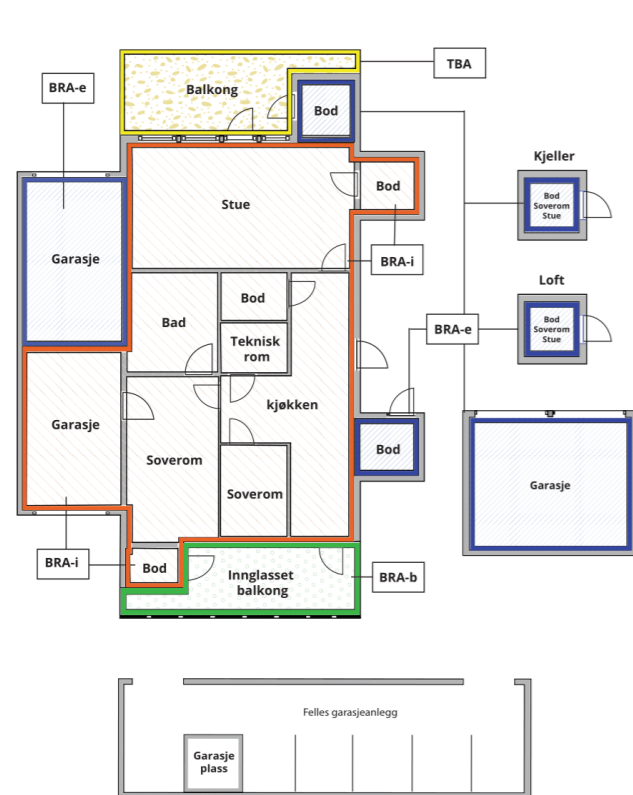
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

## Andel i rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kaldloft	6			6		39	45
2.etg.	43			43	13		43
1.etg.	46			46	13		46
Kjeller	40			40			40
<b>SUM</b>	<b>135</b>				<b>26</b>	<b>39</b>	<b>174</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>135</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldloft	Uinnredet loft m/trapp		
2.etg.	Gang m/trapp, Stue, Kjøkken, Trapperom		
1.etg.	Vindfang, Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad		
Kjeller	Gang m/trapp, Bod 1, Bod 2, Innredet bod 3, Annet våtrom/vaskekjeller		

### Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet. Arealet som P-rom & S-rom er basert på faktisk bruk.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skråtak: Deler av arealet er ikke medtatt pga. høyde/skråtak.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger er fremlagt av oppdragsgiver. Det forutsettes at disse er de siste oppdaterte byggemeldte/godkjente tegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

**Kommentar:** Omviser opplyser at det er gjort brannsikring mot nabo-andel i nyere tid. Varmtvannsbereder i kjeller er fra 2019 iht. merking. Varmepumpen er fra 2022 iht. merking.

Innhent dokumentasjon/samsvarserklæring på arbeid om mulig.

### Krav for rom til varig opphold

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

**Kommentar:** Det er noe lavere takhøyde ved kaldloftet pga. skråtaket. Målt ca. 2 meter fra gulv til himling i bod 3 i kjelleren. Oppføra gulv ved innredet bod i kjelleren påvirker takhøyden + lysforhold ved vinduet påvirker pga. overbygg terassedekke. Vinduet i innredet bod i kjelleren har ikke dimensjons åpninger som tilfredsstillende rømningsvei.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Andel i rekkehus	89	46

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1168	67 092 31.12.2023	248 827 31.12.2023

### Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:	600
Omløpsmidler:		401 517	Samlet innskuddskapital: 190 500
Kortsiktig gjeld (-)	-	36 780	Langsiktig gjeld (+): + 1 546 188
Disponible midler:		364 737	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 1 736 688

### Kommentar

Fremvist pr. epost - meglerpakke/BOB opl..

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2024	Jon Kristian Høiland	Takstingeniør
	Siri Sunde Giil	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	27	413		0	1474 m <sup>2</sup>	Iht. eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Stadionvegen 3

### Hjemmelshaver

Vestheim Borettslag

### Kommentar

Felleseid tomt, borettslag.

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Vestheim Borettslag	851095772		BOB BBL	Giil, Ruth



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Andelen ligger sentralt plassert i Florø med kort vei til Florø ungdomsskole og fasiliteter rundt, ca. 300 meter. Videregående skole ligger ca. 1.7 km unna og det er ca. 2.1 km til Havhesten. Det er ca. 3 km til Florø flyplass og ca. 450 meter til Florø terminalen for buss og rutebåter. Bunnpris ligger ca. 1.2 km unna og det er ca. 700 meter til Spar i sentrum. Ca. 1 km til Amfi. Oppstillingsplass for 1-2 bilder på asfaltert oppstillingsplass. Gressplen på eiendommen. Fortau og vei utenfor inngangsparti.

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp via privat septikanlegg. Felles septiktank med borettslaget.

### Om tomten

Areal på tomt er innhentet fra eiendomsdata.

### Tinglyste/andre forhold

Eksterne bygninger er ikke tilstandsvurdert, det er kun selve boligen som er tilstandsvurdert. Enkelte merknader og avvik kan likevel forekomme i rapporten. Ulovligheter er ikke vurdert med mindre dette spesifikt er anmerket i rapporten. Kontakt kommunen vedrørende ev. ulovligheter, pålegg, tvangsmulkt o.l. på eiendommen. Heftelsesanmerkninger, servitutter eller bruksendringer er ikke vurdert med mindre det er angitt. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Eier har ikke gitt opplysninger til takstmann som tilsier at den bygningsmassen IKKE er godkjent, slik den fremstår på befaringstidspunktet. Eier har gjennomlest og kontrollert alt innhold i rapporten og bekrefter at forhold nevnt er korrekt. Offentlige dokument er ikke innhentet og kontrollert.

### Kommunekart - Kommunedelplan

Regulert samferdsel  
Type: Gang/sykkelvei  
Arealbrukstatus: Nåværende  
Planidentifikasjon140120170002

Kommuneplan:  
Arealformål: Boligbebyggelse  
Arealbrukstatus: Nåværende  
Områdenavn: B3

Aktsomhetssone Radon: Aktsomhetsgrad1

Marin grense: Kvartærgeologisk tema2

Løsmasser N50/N250:  
-Løsmasstype: 43  
-Infiltrasjon: 3  
-Grunnvann: 4

Lenke: <https://www.arealplaner.no/4602/arealplaner/456>

### Forkjøpsrett

Iht. fremlagte vedtekter for borettslaget foreligger det forkjøpsrett for andre andelseiere i borettslaget. Interessenter må sette seg inn i vedtektene i sin helhet før ev. bud.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1966

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP563368			
<b>Kommentar</b> Inngår i felleskostnader iht. omviser.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Ja
Kommunekart	07.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Radonkart	07.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
NVE-kart	07.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi	07.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Årsregnskap og andels opplysninger	07.03.2024	Pr. epost	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	07.03.2024	Pr. epost	Gjennomgått	0	Nei
Grunnbok	07.03.2024	Pr. epost	Gjennomgått	0	Nei
Meglerpakke	07.03.2024	Pr. epost	Gjennomgått	0	Nei
Vedtekter for Vestheim Borettslag	07.03.2024	Pr. epost - budgiver bør sette seg inn og orientere seg på gjeldene vedtektene før ev. bud.	Gjennomgått	0	Nei
Forsikringsopplysninger	07.03.2024	Pr. epost	Gjennomgått	0	Nei
Utkast for gjennomlesning og kontroll	13.03.2024	Pr. epost.	Gjennomgått	0	Nei
Godkjent utkast	18.03.2024		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuksøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XK4893>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN  
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr  Andel/aksje - alle type boliger, herunder også fritidsboliger

Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter  Tomt

Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.  Fritidsbolig

Annet (spesifiser): \_\_\_\_\_

Gnr. 27 Bnr. 413 Seksjonsnr. \_\_\_\_\_ Andelsnr. 1168 Aksjenr. \_\_\_\_\_ Festenr. \_\_\_\_\_  
 Adresse STADIONVEGEN 3 Byggeår 1967  
 Postnr. 6905 Når kjøpte du boligen \_\_\_\_\_  
 Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.  Ja  Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

IF Skade forsikring NUF

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet Polise-/avtale ~~SP563368~~

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

SELGER 1

Etternavn Giil Fornavn SIRI SONDE

Ny adresse MARKEGATA 55 E-post \_\_\_\_\_

Postnr. 6900 Sted FLORØ Tel. priv. \_\_\_\_\_

Mobil \_\_\_\_\_

SELGER 2

Etternavn \_\_\_\_\_ Fornavn \_\_\_\_\_

Ny adresse \_\_\_\_\_ E-post \_\_\_\_\_

Postnr. \_\_\_\_\_ Sted \_\_\_\_\_ Tel. priv. \_\_\_\_\_

Mobil \_\_\_\_\_

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Antar det kan være råte/sopp på badet. Badet må rives og bygges nytt etter min mening.

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vet ikke

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vet ikke

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Mener det er satt inn ny septiktank og rør i hagen.



3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Feil på felles septiktank i borettslag

## TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Liten lekkasje på loft som er utbedret/fikset i regi av borettslag

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt ytter tak av regi borettslag

## MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ny fasade - ny terrasse - nye vindu og dører i regi av borettslag.

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Vet ikke

8.2 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei  Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Linje - gjennomgang av sikringskap og alle uttak

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Vet ikke

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vet ikke



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vet ikke

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Vet ikke

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Anter det er sopp/råte på beut.

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

 Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

+ inventar til utopperte på bekk.



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Blank area for additional comments.

Sted / dato

11.03.2024 Florø

Sign. selger 1

*Sign. selger 1*

Sign. selger 2



# Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12001424		
Adresse	Stadionvegen 3				
Postnr.	6905	Sted	FLORØ		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Ruth Helen Giil		
Når kjøpte du boligen?	1972	Hvor lenge har du bodd i boligen?	51 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF Forsikring NUF	Polise/avtalenr	SP563369		
Selger 1 Fornavn	Siri	Etternavn	Sunde Giil		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar Det er råte/sopp på badet

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar Hovedkranen er nettopp skiftet da den gamle ikke lot seg lukke. Jobben utført regi av borettslag

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Florø RØR AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Borettslag hatt kontroll i 2021

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

#### 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja Kommentar på bad

#### 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Har vært lekkasje ved inngang til varmpumpe på tak,er nå tettet av fagperson i regi av borettslag

#### 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn I regi av borettslag

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny fasade i 2018, noen nye vinduer og dører samt bygd ny og større veranda oppe. Alt i regi av borettslaget.

#### 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Usikker

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: El kontroll utført for 2-3 år siden

#### 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar El kontroll utført for 2-3 år siden

#### 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

#### 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja

#### 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

#### 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja

#### 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?



Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar Tilstandsrapport utført i 2024

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller

- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 02/05/2024 20:46:24 (EES-versjon: 2)

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022 I VESTHEIM BORETTSLAG

Dato: 14.07.22 kl: 18:00

Sted: Stadionvegen 9, 6905 Florø

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

## DAGSORDEN

### 1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Godkjenning av dagsorden

### 2. Rapport fra styret

### 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2022

### 4. Vederlag til styremedlemmer generelt

### 5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

### 6. Valg av styre

### 7. Andre/Innkomne saker

#### a) Endring av vedteker:

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

Til å innbefatte modernisering av rør til bad og kjøkken. Dette ønskes som et som en mulighet til at andelseiere skal modernisere våtrom og lignende for å minske vedlikehold. Et maks enkelbeløp satt årlig på Generalforsamling.

Eksempel: Andelseier 1 pusser opp badet og velger å bytte ut kobberrør og lignende. Andelseier 2 pusser ikke opp. Borettslag disponerer 20.000 som et intensiv for at Andelseier 1 skal kunne øke standard på innvendig rør. Andelseier 2 får lekkasje og sluken blir tett, Borettslaget må da ut med større summer da det ikke er pga manglende vedlikehold, men høy alder.

- b) Legge til ny vedtekt om forbud mot kortidsutleie og/eller airbnb.

STYRET I VESTHEIM BORETTSLAG





## Balanse pr. 31.12.2022

Vestheim Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	8, 11	555 907	555 907
Tomt	8, 11	16 540	16 540
Andre driftsmidler	5	32 843	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>605 291</b>	<b>572 447</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>605 291</b>	<b>572 447</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		33 471	30 993
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 471</b>	<b>30 993</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		368 045	386 574
Skattetrekk	1	1	1
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>368 046</b>	<b>386 575</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>401 517</b>	<b>417 568</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 006 807</b>	<b>990 015</b>

Balanserapport 2022 for Vestheim Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2022

Vestheim Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		600	600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	-767 261	-789 364
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-767 261</b>	<b>-789 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-766 661</b>	<b>-788 764</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	1 546 188	1 585 552
Borettsinnskudd	11	190 500	190 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 736 688</b>	<b>1 776 052</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		33 471	2 480
Skyldige off. myndigheter		278	0
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		2 625	0
Påløpne renter		406	247
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 780</b>	<b>2 727</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>1 773 468</b>	<b>1 778 779</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 006 807</b>	<b>990 015</b>

Bergen,  
Styret for Vestheim BorettslagRobin Madsen Johansen  
Styrets lederSiv Reksten  
StyremedlemOddrun Furesund  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Vestheim Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert



#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

#### Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800 Andel felleskostnader	324 432	324 432	324 454	324 454
3804 Utleie garasjeplasser	3 840	3 840	3 840	3 840
3812 Utleie parkeringsplasser	92 727	0	30 000	30 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>420 999</b>	<b>328 272</b>	<b>358 294</b>	<b>358 294</b>

#### Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og timelønn.

#### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330 Styrehonorar	2 000	4 000	2 000	2 000
5331 Avsetning styrehonorar	2 000	0	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

#### Note 5 - Andre eiendeler

	Infrastruktur elbil lading (2 stk)
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	33 400
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 400
Årets av- og nedskr. pr.31.12	556
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	556
Bokført verdi pr.31.12	32 843
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Vestheim Borettslag org.nr. 851095772

#### Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6390 Andre driftskostnader	0	0	1 000	1 000
6391 Diverse serviceavtaler	0	14 500	0	0
6630 Egenandel ved skade	0	0	10 000	10 000
6800 Kontorkostnader	0	0	1 500	1 500
6860 Kursutgifter	0	0	2 000	2 000
7740 Øreavrunding	0	1	0	0
7770 Bankgebyr	3 190	2 468	2 500	2 500
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 190</b>	<b>16 968</b>	<b>17 000</b>	<b>17 000</b>

#### Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	3 038	50 000	50 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	0	4 515	0	0
6608 Vedlikehold garasjer	0	2 300	0	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	137 400	0	0	0
6614 Vedlikehold maling	0	850	0	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>137 400</b>	<b>10 703</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

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

#### Note 8 - Bygninger

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	555 907	16 540
Anskaffelseskost pr.31.12	555 907	16 540
Bokført verdi pr.31.12	555 907	16 540
Anskaffelsesår	1967	1966

#### Note 9 - Udekket tap

	2022	2021
Sum udekket tap	-767 261	-789 364

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Vestheim Borettslag org.nr. 851095772

**Note 10 - Langsiktig gjeld****Sparebanken Vest**

Renter 31.12.22: 4,80%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2018

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

Lånesaldo 31.12

Beregnet innfrielsesdato: 09.07.2048

1 715 000
129 448
39 364
1 546 188

**Sum langsiktig gjeld****1 546 188****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2022**

Gjeld til kredittinstitusjoner

1 361 301

**Langsiktig gjeld fordelt pr andel****Ant. andeler****Andel gjeld 31.12****Sum fellesgjeld**

Lån Sparebanken Vest 36224456934

4  
2259 702  
253 6901 038 808  
507 380**Note 11 - Pantstillelser**

	2022	2021
Pantstillelser	1 736 688	1 776 052
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	572 447	572 447

**Note 12 - Disponible midler**

	2022	2021
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>414 841</b>	<b>381 480</b>
Periodens resultat	22 103	74 908
Årets avskrivninger	557	0
Årets investeringer	-33 400	0
Avdrag lån	-39 364	-41 546
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>-50 105</b>	<b>33 362</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>364 736</b>	<b>414 841</b>

Vestheim Borettslag org.nr. 851095772

Dokumentet er elektronisk signert

**12-8164 årsregn...**

Name	Date	Name	Date
<b>Reksten, Siv</b>	<b>2023-04-24</b>	<b>Madsen, Robin Johansen</b>	<b>2023-04-24</b>

Identification

 Reksten, Siv

Identification

 Madsen, Robin Johansen

Name	Date
<b>Furesund, Oddrun</b>	<b>2023-04-24</b>

Identification

 Furesund, Oddrun


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



Til generalforsamlingen i Vestheim Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert Vestheim Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Florø, 24. april 2023  
Deloitte AS

Rune Norstrand Olsen  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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."

**Rune Norstrand Olsen**

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5998-4-1061403

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-04-26 10:57:45 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

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

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: DW0EY-1 Z0VT-F68PJ 7EZ27-CYP?B-S2CIX

## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I VESTHEIM BORETTSLAG

**Sted:** Stadionvegen 9, 6905 Kinn, Florø

**Dato:** 14.07.23

**Møtet ble åpnet av:** Robin Johansen Madsen

**Til stede fra styret:** Robin Johansen Madsen

Siv Reksten

### 1. Konstituering

#### a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

**Vedtak:** Innkalling godkjent

#### b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 3

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 3



### c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Robin Johansen Madsen

Vedtak: Robin Madsen godkjent som møteleder

### d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Robin Johansen Madsen

Vedtak: Enstemmig vedtatt at Robin Madsen blir protokollfører

### e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs. sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Robin Johansen Madsen, Siv Reksten og Maria Uzbak

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

### f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Anses som ikke nødvendig

Vedtak: Vedtatt at det ikke var nødvendig

### g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Ingen bemerkninger til dagsorden

## 2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Muntlig rapport fra styret ble tatt til etterretning.

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2022

Vedtak: Årsregnskapet for 2022 ble enstemmig godkjent

## 4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Generalforsamlingen ønsker å utsette denne saken til en ekstraordinær generalforsamling etter sommeren.

Vedtak: Enstemmig vedtatt å utsette denne saken

## 5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Vedtak: Generalforsamlingen ønsker å utsette denne saken til en ekstraordinær generalforsamling etter sommeren.

## 6. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.)



**Forslag til kandidater:** Generalforsamlingen ønsker å utsette denne saken til en ekstraordinær generalforsamling etter sommeren.

**Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:**

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)

## 7. Andre saker

### a) Endring av vedteker:

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

Til å innbefatte modernisering av rør til bad og kjøkken. Dette ønskes som et som en mulighet til at andelseiere skal modernisere våtrom og lignende for å minske vedlikehold. Et maks enkelbeløp satt årlig på Generalforsamling.

**Vedtak:** Generalforsamlingen ønsker å utsette denne saken til en ekstraordinær generalforsamling etter sommeren.

Eksempel: Andelseier 1 pusser opp badet og velger å bytte ut kobberør og lignende. Andelseier 2 pusser ikke opp. Borettslag disponerer 20.000 som et intensiv for at Andelseier 1 skal kunne øke standard på innvendig rør. Andelseier 2 får lekkasje og sluken blir tett, Borettslaget må da ut med større summer da det ikke er pga manglende vedlikehold, men høy alder.

b) Legge til ny vedtekt om forbud mot kortidsutleie og/eller airbnb.

**Vedtak:** Generalforsamlingen ønsker å utsette denne saken til en ekstraordinær generalforsamling etter sommeren.



**Underskrifter:**

**Møteleder**

John Madam

**Protokollunderskriver**

Maria Mohsini Uzbak  
MARIA MOHSINI UZBAK

**Protokollunderskriver**

SW Belista

Giil, Ruth  
Stadionvegen 3, 6905 FLORØ

Vår ref.: 8164-1-1168, Helene Lied  
Dato: 22.02.2024

Deres henvendelse av 21.02.2024 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon/andel nr. 1168 i Vestheim Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Vestheim Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	851095772
Seksjons-/andelsnr.:	1168
Seksjons-/andelseier:	Giil, Ruth
Adresse:	Stadionvegen 3, 6905 FLORØ

**Forsikring**

If Skadeforsikring NUF                      SP563368

**Fellesutgifter:**

Fellesutgift                                      4 506,00                      Månedlig

Sum felleskostnader:                                      4 506,00

**Restanse felleskostnader**

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: [eierskifte@bob.no](mailto:eierskifte@bob.no)

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.



### Spesifikasjon av lån

Bank: Sparebanken Vest  
Lånenr.: 36224456934  
Lånebeskrivelse: Sparebanken Vest  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,45%  
Andel av saldo: 248 826,76  
Innfrielsesdato: 30.06.2048

Fellesgjeld pr. 22.02.2024: 248 826,76

Total fellesgjeld for Vestheim Borettslag pr. 22.02.2024: 1 516 546,00

### Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Robin Madsen Johansen  
Styreleders e-post: robin.madsen88@gmail.com

### Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2023 248 827  
Andel formue pr 31.12.2023 67 092

### Bygning/eiendom

Byggeår 1967  
Gårds-/bruksnr: 27/413

### Særskilte opplysninger

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

4 andeler betaler leie for parkering. Garasjen følger boligen ved salg.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til [eierskifte@bob.no](mailto:eierskifte@bob.no)

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: [forkjopsrett@bob.no](mailto:forkjopsrett@bob.no)

Med hilsen  
BOB BBL

Helene Lied  
Tlf: 413 62 385  
E-post: [Meglerpakke@bob.no](mailto:Meglerpakke@bob.no)



<b>Boligselskapets navn</b>	<b>8164</b>	<b>VESTHEIM BORETTSLAG</b>
<b>Budsjett år</b>	<b>2024</b>	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	50 000	14 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	148 216	40 %
Driftskostnader	100 631	27 %
Renter lån	110 566	30 %
Avdrag lån	23 495	6 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-66 114	-18 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	366 794	100 %

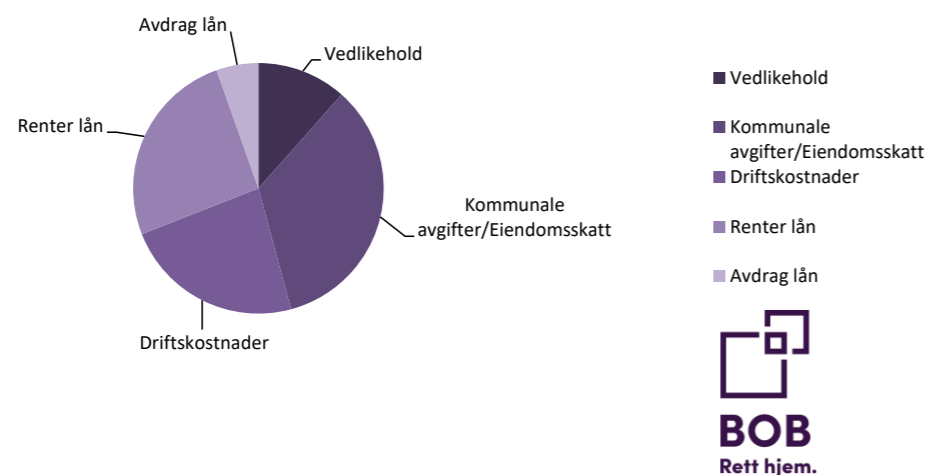
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

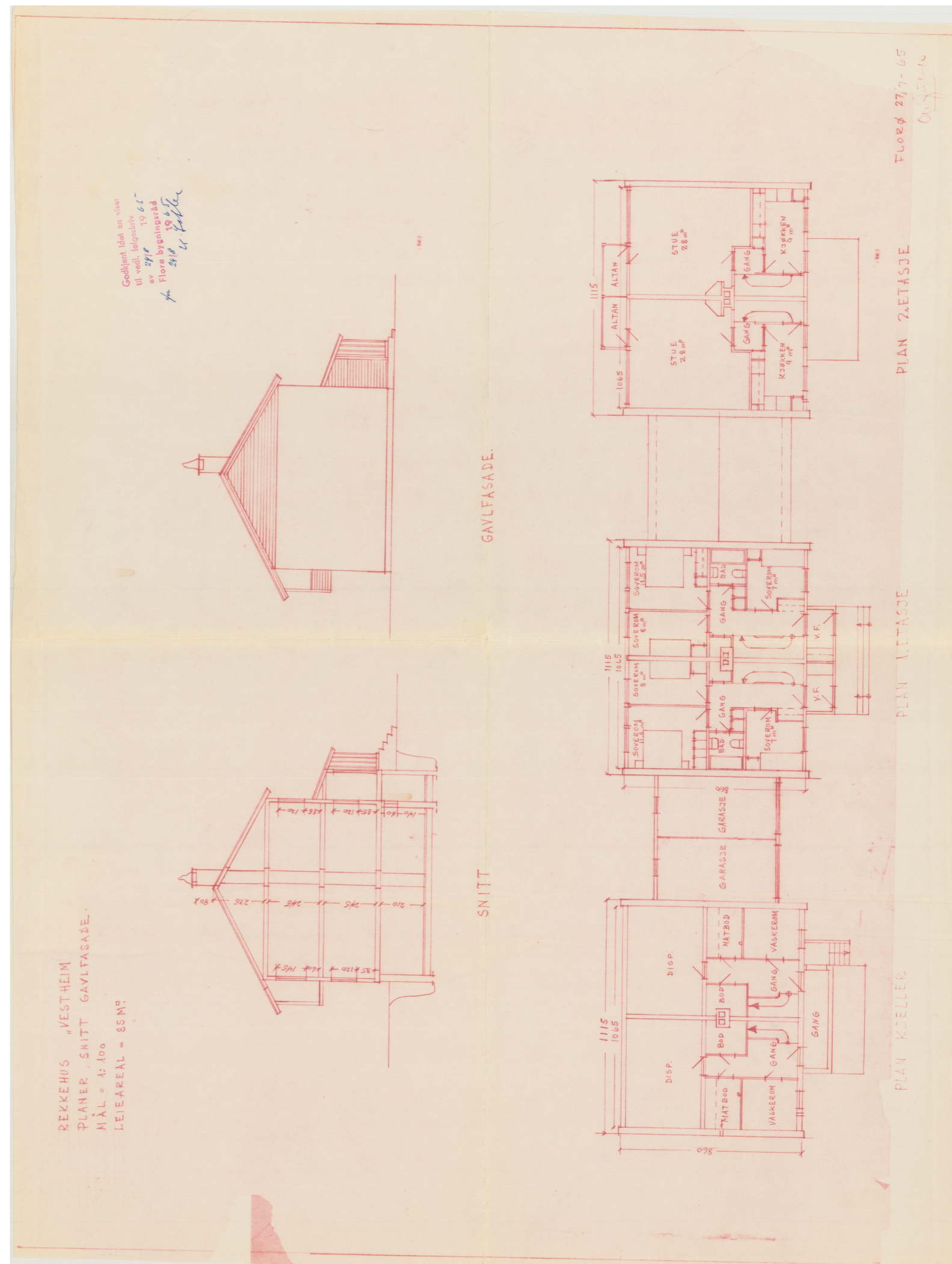
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

### Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2024



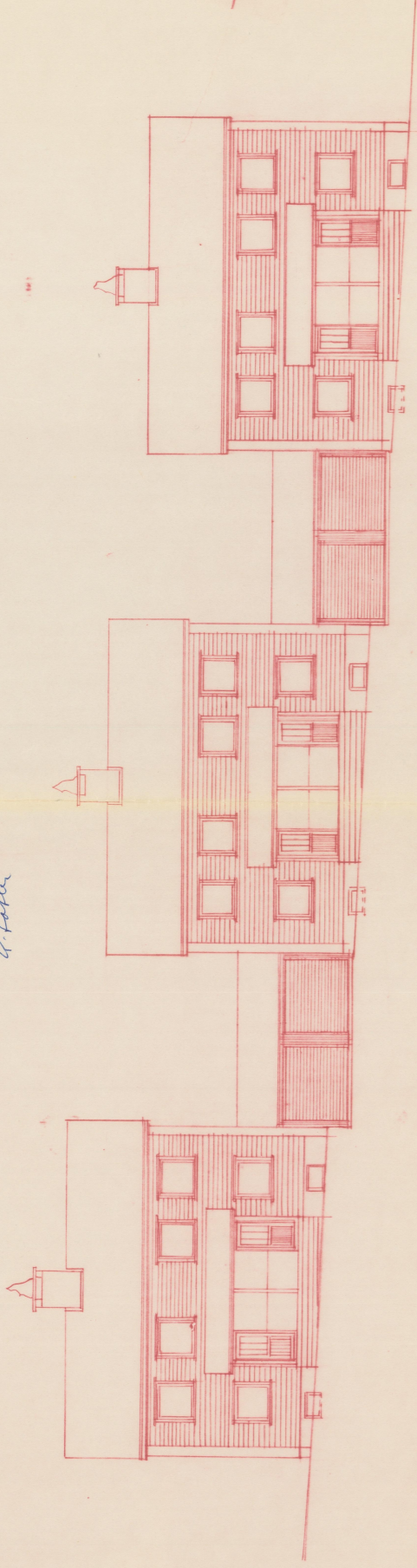
BOB BBL  
desember 2023



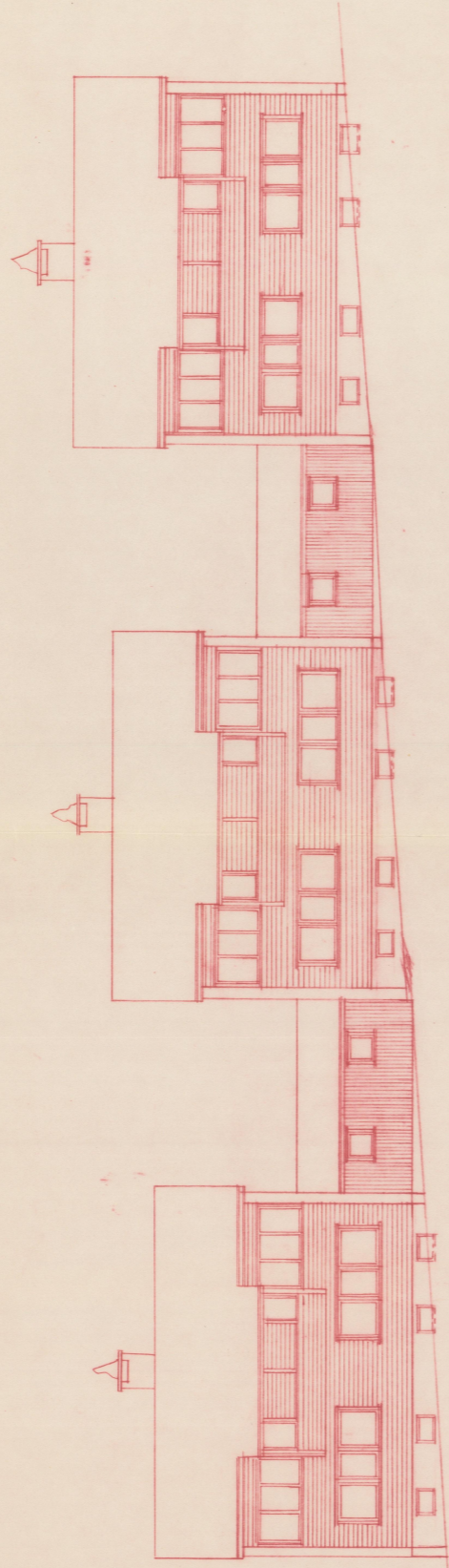


BEKKEHUS "VESTHEIM".  
FASADER.  
MÅL = 1:100.

Godkjent idet en viser  
til vedl. følgeskriv  
av 24/8 1965  
Flora bygningsråd  
for 24/8 1965  
G. Følles



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT VEST.

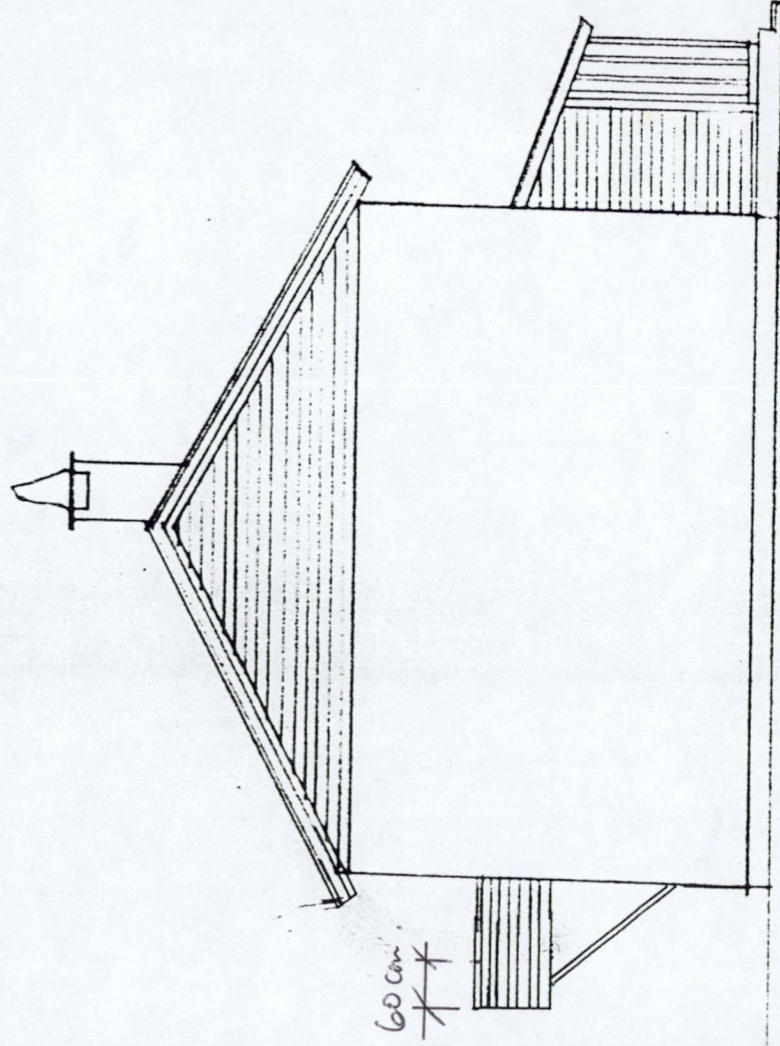
Flora, 20/5-65

G. Følles

Godkjent idet en viser  
til vedl. følgeskriv  
av 24/8 1965  
Flora bygningsråd  
for 24/8 1965  
G. Følles

Godkjent idet en viser  
til vedl. følgeskriv  
av 10/5 1989  
Flora bygningsråd  
10/5 1989.

S. O. vran



60 cm.

UTVIDELSE AV JAN/RED. TAKVISTEN.

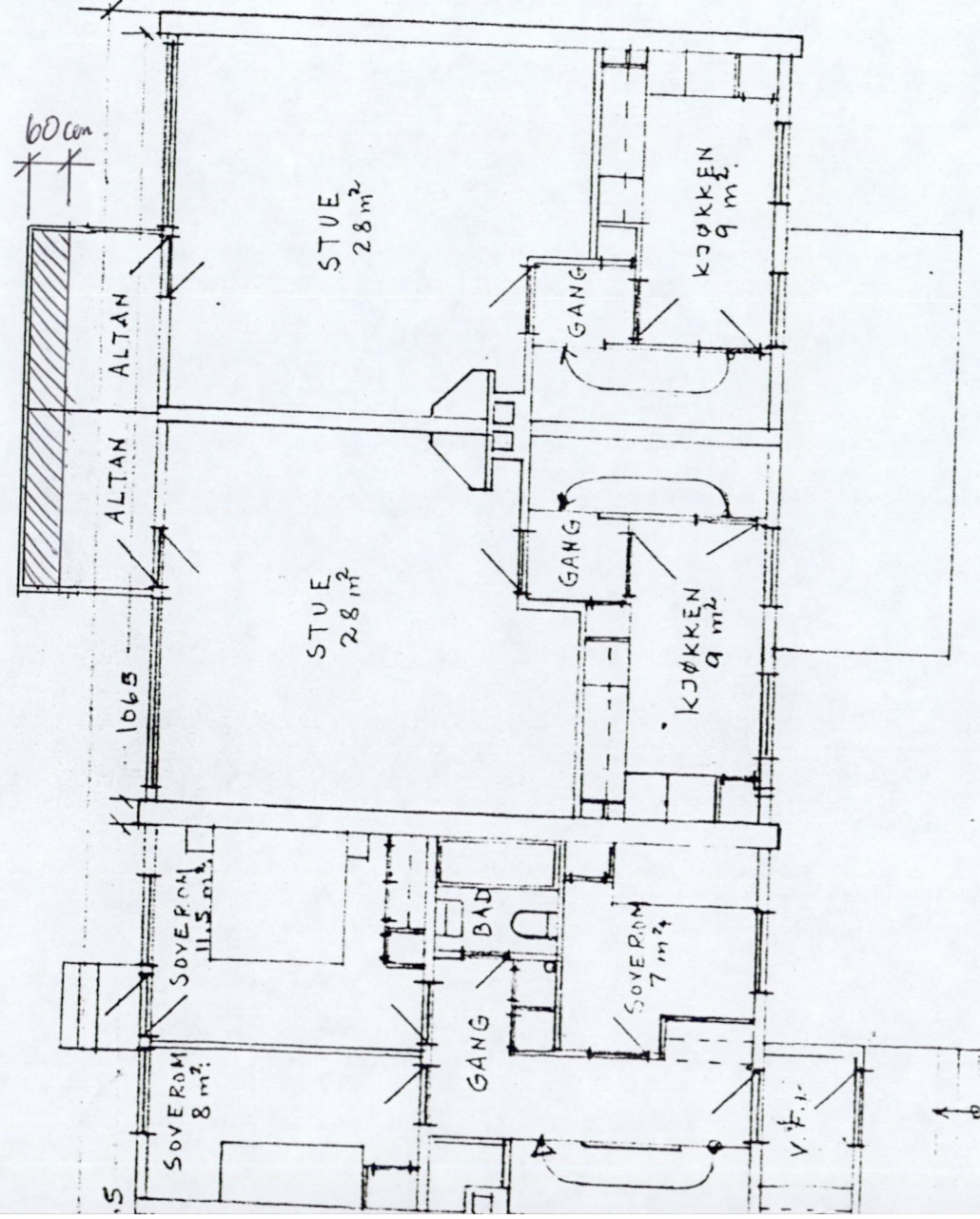
GJOD KULÉ TRE - (USA).

VESTHEIM BURETTSSAG.

FASADE SØR.

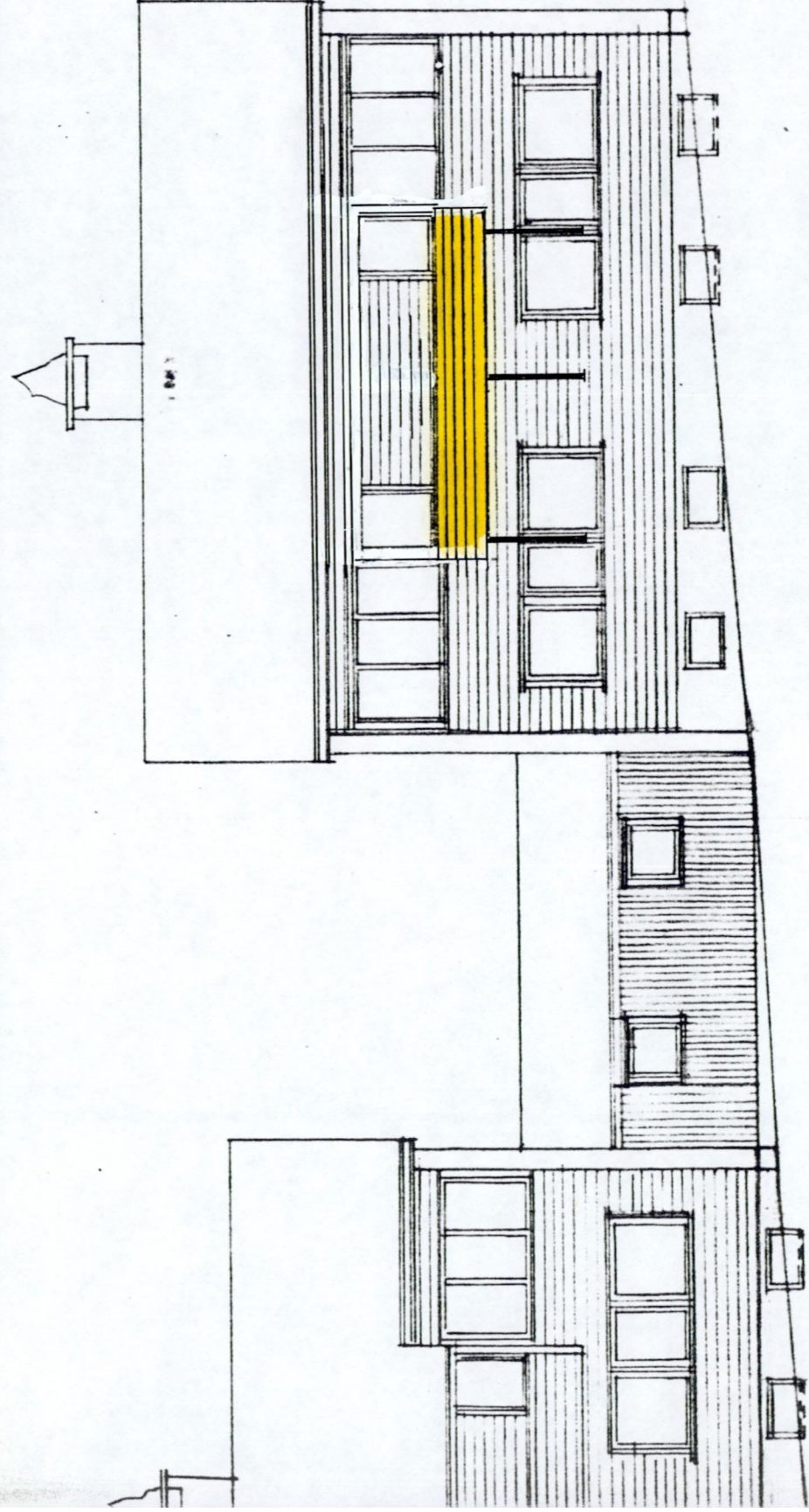
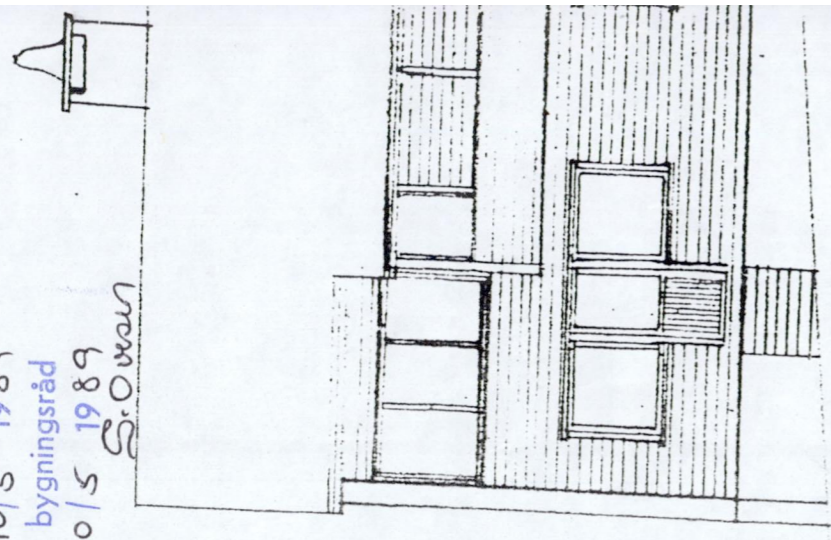


Godkjent idet en viser  
 til vedl. følgeskriv  
 av 10/5 1989  
 Flora bygningsråd  
 10/5 1989  
 S. Osvan



1. ETASJE 2 ETASJE.

UTVIDELSE ALTAN / REDUKSJON TRÅDSTIGEN.  
 GJELD ALLE TRE HUSA.  
 VESTHEIM BURETTSSAG.  
~~BYGNINGS~~ PLAN.



Godkjent idet en viser  
 til vedl. følgeskriv  
 av 10/5 1989  
 Flora bygningsråd  
 10/5 1989  
 S. Osvan.

LOT VEST.

FASADE, VEST.  
 VESTHEIM BURETTSSAG.

FLORA, 21/5-65

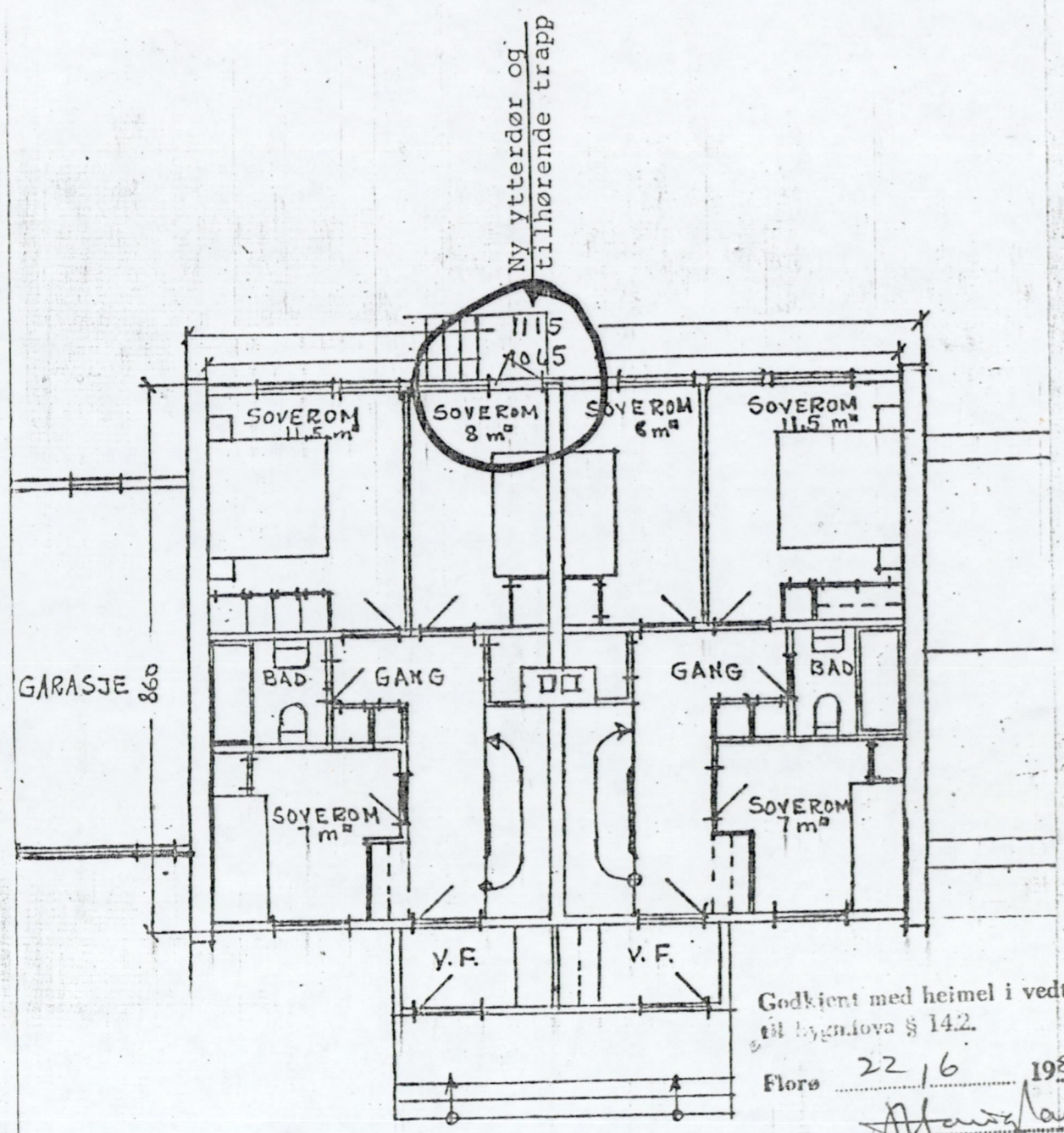
*Osvald*



Ref. sak 279/83, pkt. 1.

29.06.83

GAVLF

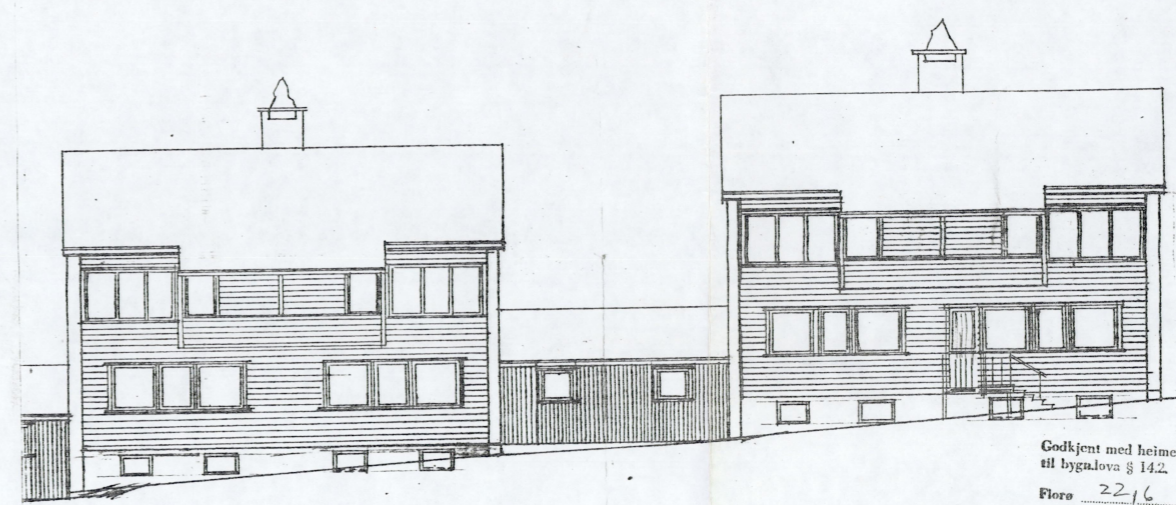


Godkjent med heimel i vedtekt til bygn.lova § 14.2.

Floro 22/6 1983

*[Signature]*  
BYGN.SJEF

PLAN 1. ETASJE



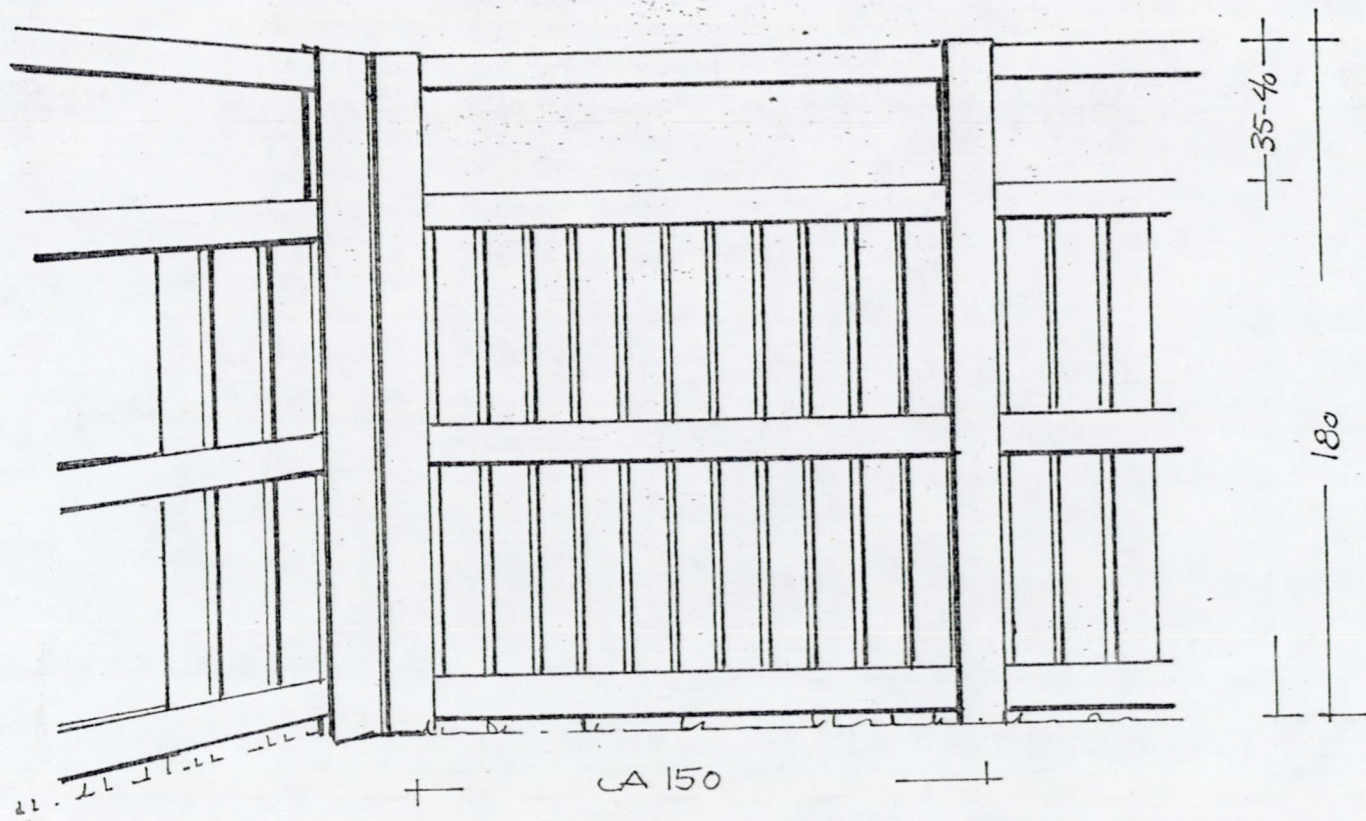
FASADE MOT VEST.

Godkjent med heimel i vedtekt til bygn.lova § 14.2.  
Floro 22/6 1983

VESTHEIM BORETTSLAG  
Stadionveien 13 Agathe Hakkemark  
Insetting av ytterdør i fasade mot vest

Floro 29.03.83 FLO1  
*[Signature]*

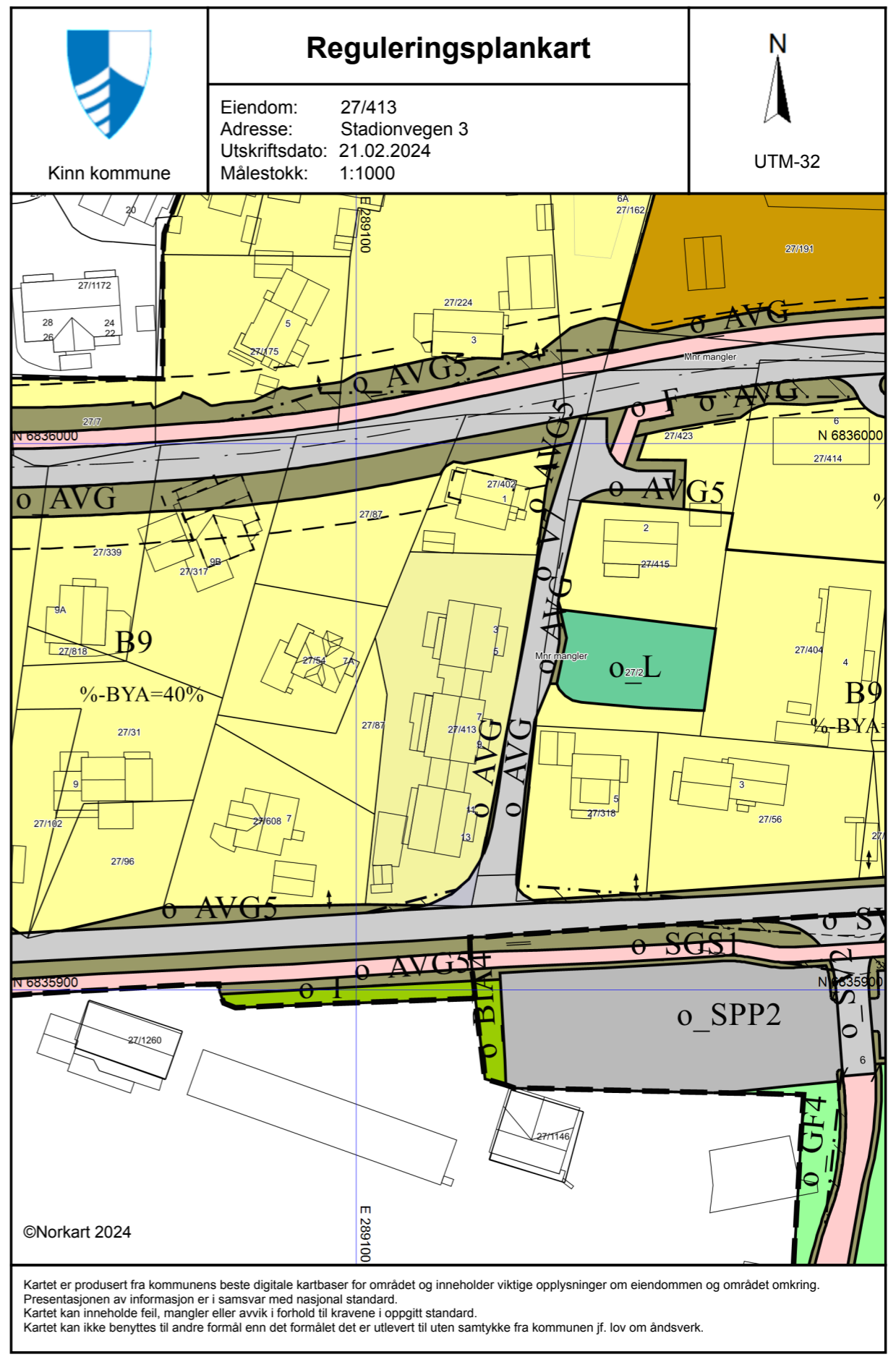




VEGG I TRYKKIMPRENERT FURU  
 (STÅANDE BORD) 19x98MM.  
 DOBBEL STOLPEREKKJE 30x123(148)MM  
 HORIZONTAL BORD 30x98MM(123)MM.  
 GALVANISERT SPIKER.

Liggande bord  
 som bord bladr.  
 Buss i farge  
 som buss.





Godkjent med betegnelse i vedtekt  
 jfr sak 249 183  
 11/4 183  
 Høygaard





## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Idrett
-  Lekeplass


### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser


### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Friområde



### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt

### Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL)

-  Bestemmelseområde

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

## - din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID. Du finner IPID her: [www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure)

### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget 2500 kroner.

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

### Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

### Klagemuligheter

#### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

#### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: [www.tryg.no/melde-skade/kvalitet](http://www.tryg.no/melde-skade/kvalitet)

#### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure: Buysure AS Munkedamsveien 45, 0250 Oslo [klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

#### Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 [www.finkn.no](http://www.finkn.no)

#### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

### Forsikringen kan også kjøpes i pakke

Dersom du ønsker kan du kjøpe Boligkjøperforsikringen inkludert i en pakke som også kan inneholde bygningsforsikring, innboforsikring og mer. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringspakke.

#### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning

Dersom du angrep på ditt kjøp kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

#### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:  
Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.





## Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

### Generelt

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og **RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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







## *W EIENDOMSMEGLING*

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



## *BLI INSPIRERT*

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig.  
Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiidomsmegling



@weiidomsmegling



weiidomsmegling.no





[weiendomsmegling.no](http://weiendomsmegling.no)

415 22 029 - [ole@wmegling.no](mailto:ole@wmegling.no)

