

Tilstandsrapport

📍 Gaddevegen 18 , 6900 FLORØ

📖 KINN kommune

Gnr. 202, Bnr. 355

Andelsnummer 1160

Markedsverdi

2 550 000

Areal (BRA): Andel i rekkehus 117 m²



Befaringsdato: 11.05.2022

Rapportdato: 26.05.2022

Oppdragsnr: 20721-1070

Referansennummer: WP8756

Autorisert foretak: Nordfjord Takst Consulting AS

Sertifisert takstmann: Jon Kristian Høiland




NORDFJORD TAKST & CONSULTING

Gyldig rapport
26.05.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Nordfjord Takst & Consulting

Nordfjord Takst & Consulting AS (NTC) er autorisert medlem av Norsk takst og har rådgivende ingeniører og sertifiserte takstingeniører innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, landbrukseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyser, taksering av innbo og løsøre samt forsikringsskadeskjønn. Vi har takstingeniører som er godkjent TEGoVA Residential Valuer (TRV) etter TEGoVAs European Valuation Standards.

NTC har flere rådgivende ingeniører som tilbyr tjenester med søknadsprosesser på nybygg, bruksendring og tilbygg. NTC leverer også tjenester som byggeledelse, brannprosjektering, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging med mer.

For ytterligere opplysninger henvises det til www.nordfjordtakst.no, www.norsktakst.no og www.tegova.org



NORDFJORD TAKST & CONSULTING

Jon Kristian Høiland

Jon Kristian Høiland
Uavhengig Takstmann
26.05.2022 | NORDFJORDEID

Nordfjord Takst Consulting AS

Sjøgata 4 A
450 56 603

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	117 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	117 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Andel i rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 1	41	41	0
Loft	11	11	0
Etasje 2	40	40	0
Kjeller	25	0	25
Sum	117	92	25

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

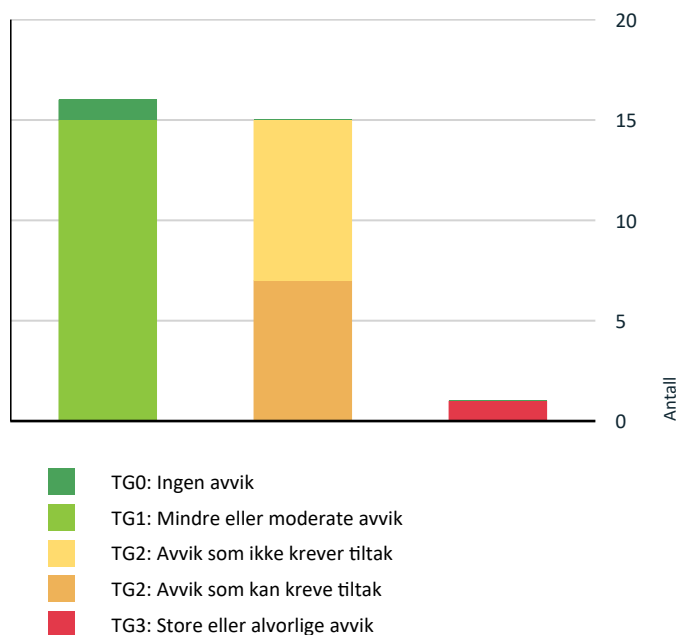
[Gå til side](#)

Andel i rekkehus

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

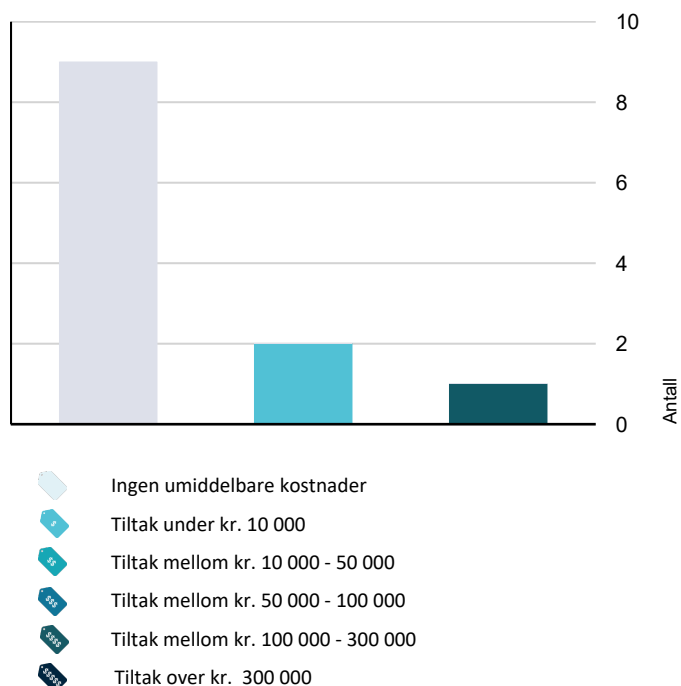
Sammendrag av boligens tilstand

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

Beskrivelsen bygger på egen befaring, opplysninger gitt under denne og framlagt dokumentasjon. Det tas forbehold om at det kan være feil i opplysningene.

Ulovligheter er ikke vurdert med mindre det er angitt. Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert. Skjema vil følge som vedlegg i rapporten, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt. salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Utvendig forhold er borettslagets ansvar. Eier/rekvirent har gjennomlest, kontrollert & godkjent innholdet i rapport utkastet før ferdigstilling gjennomføres. Eier/rekvirent er innforstått med at ev. feilaktig opplysninger må & skal korrigeres før ferdigstilling av rapporten. Unnlattelse av denne plikten vil i enkelte tilfeller medføre økonomisk ansvar overfor selger. Rapporten skal ikke benyttes uten at selger godkjenner innholdet i rapporten.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Andel i rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke rekkverk på mini trapp med 3 trappetrinn fra 1.etg. og ned til terrassedekket/vinterhagen.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! **Innvendig > Innvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! **Innvendig > Innvendige trapper - 3** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tilstandsrapport

ANDEL I REKKEHUS



Byggeår
1947

Kommentar
Iht. eiendomsverdi

Standard
Grei standard

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdsintervall må påregnes.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

2015	Uteskur	Skur er bygget av eier for ca. 6-7 år siden.
2020	Vinterhage/overbygg til terrassedekket	Selve vinterhage overbygget er laget av eier for ca. 2 år siden. Terrassedekket laget for ca. 8 år siden.
2022	Modernisering 1.etg.	Overflater i stua er overflatebehandla i 2022. Laminat fra 2022.
2016	Modernisering 1.etg.	Gulv, vegger og tak fra 2016 i 1.etg. iht. omviser. Med unntak av stua.
2016	Modernisering 1.etg.	Nytt IKEA kjøkken. koketopp fra 2020
2020	Innredning av loft	Laminat gulv og malte flater fra 2020 iht. omviser
2014	Modernisering 2.etg.	Gulv, vegger og tak fra 2014 i 2.etg. iht. omviser.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av tegltakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå. Utvendig forhold er borettslagets ansvar.



Shingeltak på overbygget ved inngangspariet.



Heldekkende pipehatt over tak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Iht. omviser har det vært snakk om å etablere nytt tak i regi av borettslaget. Ukjent om dette vil medføre økning i felleskostnader.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Aluminium og plast nedløp & takrenne.
Utvendig forhold er borettslagets ansvar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og liggende bordkledning.
Utvendig forhold er borettslagets ansvar.

Takkonstruksjon/Loft

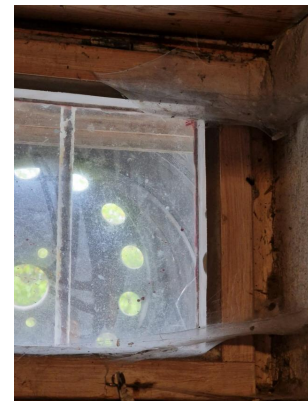
TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Antatt plassbygd.
Synlig sutaksbord fra kott.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alder på alle vinduer er ikke kontrollert. Vindu på soverom 3 i 2.etg. er fra 2018.
Vindu på loftstue fra 2020.
Vindu på soverom 1 i 2.etg. er fra 2007.
Vindu på soverom 3 i 2.etg. er fra 2018.
Eier har klargjort for takvindu på loftstua. Dette må ev. gjøres i kombinasjon med nytt tak.



Sprekk i rute på vinduet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utvendig forhold er borettslagets ansvar.

Dører

TG 1

- 1 stk. fabrikk malt ytterdør.
- 2 stk. terrassedører.

Terrassedøra i stua er fra 2018.

Alder på alle dører er ikke vurdert.

Utvendig forhold er borettslagets ansvar.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

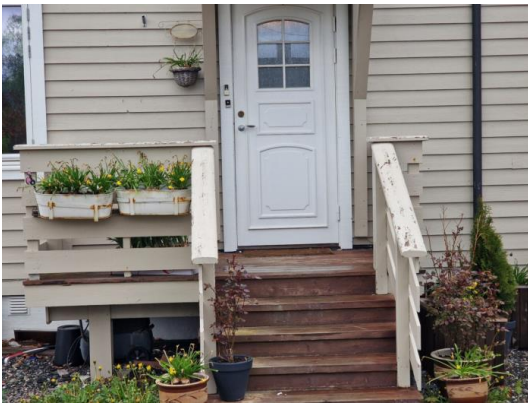
TG 1

Vinterhage og terrassedekket utgjør ca. 33m².
1 stk. balkong på ca. 1-2m².
Terrasse areal ved inngangspartiet utgjør ca. 4m².

Utvendige trapper

TG 2

Tre trapp til inngangspartiet.
Tre trapp uten rekkverk på terrassedekket.
Utvendig forhold er borettslagets ansvar.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke rekkverk på mini trapp med 3 trappetrinn fra 1.etg. og ned til terrassedekket/vinterhagen.

Tiltak

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

Ny eier må vurdere om det er behov for å etablere rekkverk.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Himlingsflater i boligen:

-Malt/umalt agnes takess

-Malte flater

Veggflater i boligen:

-Malte flater/tapet

_MDF smartpanel

-Umalt betong/puss

-Fliser

-Kalkmaling på vegg

Gulvflater i boligen:

-Høytrykkslaminat på gulv

-Betonggulv

-Flislagt gulv

-Belegg på gulv

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Antatt trebjelkelag mellom etasjer fra byggeår.

Loft:

Det er målt ca. 15 mm skjevhet på 2 meter på loftstua.

Det er målt ca. 32 mm skjevhet punktvis over gulvet på loftstua.

2.etg.:

Det er målt ca. 4 mm skjevhet på 2 meter på soverom 3.

Det er målt ca. 6 mm skjevhet punktvis over gulvet til soverom 3.

Det er målt ca. 4 mm skjevhet på 2 meter på soverom 2.

Det er målt ca. 15 mm skjevhet punktvis over gulvet på soverom 2.

1.etg.:

Det er målt ca. 4 mm skjevhet på 2 meter på stue.

Det er målt ca. 4 mm skjevhet punktvis over gulvet til stue.

Det er målt ca. 7 mm skjevhet på 2 meter på gang m/trapp.

Det er målt ca. 10 mm skjevhet punktvis over gulvet på gang m/trapp.

Kjeller:

Det er målt ca. 3 mm skjevhet på 2 meter på bod med trapp.

Det er målt ca. 4 mm skjevhet punktvis over gulvet til bod med trapp.

Det er målt ca. 2 mm skjevhet på 2 meter på bod 1.

Det er målt ca. 4 mm skjevhet punktvis over gulvet på bod 1.

NB: Det vil kunne forekomme andre skjevhetmålinger 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har teglsteinpipe.
Sotluke i kjeller og på loftstua.
Ny pipehatt utvendig fra 2021.

Ildfast plate under sotluke på loftstua er etablert nå før salg.

Rom Under Terreng

TG IU

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

Innvendige trapper

TG 1

Boligen har lakket tretrapp.



Alder: 2019

Kilde: Eier

Innvendige trapper - 2

TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

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

Innvendige trapper - 3

TG 2

Boligen har lakket tretrapp.



Noe bruksslitasje på inntrinn.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører, furu dører og fabrikkmalt skyvedør.
Ny innvendig dør til badet fra 2022.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Nøyaktig dato på badet er usikkert men det er anslått at det er nye fliser på badet for ca. 13 år siden. Forbehold mulighet for avvik.
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.
Alder på membran og flater under er ukjent.

Overflater vegger og himling

TG 1

Rommet har flis på vegger og malt agnes takess.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.



Ventilasjon

TG IU

Det er mekanisk avtrekk.

Avtrekket går automatisk av og på ift. fuktigheten i rommet. Det var dermed ikke mulig å utføre papirark testen på stedet.
Alder på vifta er ukjent.



Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Det er ikke påvist avvik ved fuktmåling.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Merket på avtrekk er IKEA

Alder: 2016

Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har over og underskap med sorte høyglans fronter. Laminat benkeplate med 2 kums stålvaske. 1 stk. oppvaskmaskin, 1 stk. komfyr og 1 stk. platetopp.

Koketopp fra 2021 iht. eier.



Alder: 2016

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannledninger er av antatt jernrør fra byggeåret.

Det er også observert partier med rør i rør i andelen som må være av noe nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern nede ved grunn. Deler av avløpet er av PVC rør.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

TG IU

Opplegg for vaskemaskin på felles vaskerom i kjelleren.
Fellesareal er ikke tilstandsvurdert.



Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Alder: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

TG 1

Strømmålere plassert i fellesareal.
Fellesareal er ikke tilstandsvurdert.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 2

12 stk. LED spotter i stua fra 2022.
4 stk. spotter på kjøkkenet.
2 stk. LED spotter på bad er monteres nå før salget i 2022.
6 stk. LED spotter på loftstua.
Sikringsskapet + trekte ledninger til kjøkken fra 2012 iht. eier.
NB: inntaks punkt på loftstua er ikke i bruk, kobla ifra.
Strømmålere plassert i felles areal, kjellerdel.
El-arbeid: ny sikringer til kjøkken og el-kontroll utført av Sønnico for ca. 2 år siden iht. eier.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 iht. eier
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ukjent
- 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
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Takstmann er ikke fagkyndig el-takstmann så vurderingen er sådan begrenset. Ved fullgod vurdering av anlegget skal el-takstmann engasjeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Eier skal påse at det er nok brannslukkere og røykvarslere i alle etasjer. samt at utstyret er under 10 år.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

Det er ukjent byggegrunn. Antatt fyllmasse fra byggeåret.

Drenering

TG 2

De eldste dreneringen er 75 år og nåværende tekniske tilstand er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Tiltak

- 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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Utvendig forhold er borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

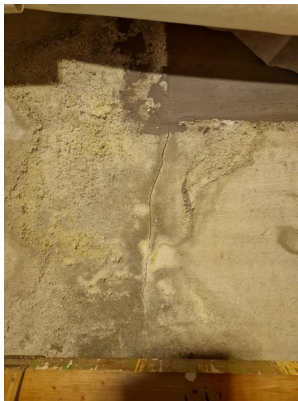
Bygningen har Betonggrunnmur.

Utvendig forhold er borettslagets ansvar.

Basert på opphengt varsel om lokal sprengning i området må eier/ny eier være oppmerksom dersom dører og skap uten god grunn plutselig blir vanskelige å åpne/lukke. Det er ikke avdekket tilfelle på dette på befaringstidspunktet og som nevnt gjennomføres det kontroller underveis. Ref vedlegg.



Saltutslag enkelte plasser.



Synlig sprekk i yttervegg av mur/betong finne på fellesarealet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrengforhold

TG IU

Relativt flater tomt rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Kommunen holder på ned nytt vann og avløpssystem pr.dd. Det er planlagt å legge fiber i gaten i samme forbindelse opplyser eier. Ved postkassetatet henger det lapp med varsel om sprengningsarbeid. Eier opplyser at de har hatt kontroll i kjelleren ift. skadeeffekter ift. dette uten at det er påvist endringer. Innhent dokumentasjon om mulig.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

117 m²/92 m²

Andel i rekkehus: 2 Gang m/trapp , Kjøkken , Stue , Loftstue , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod m/trapp, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5 (tilkomst via felles areal).

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 2 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, 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. 2 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		2 550 000
Tillegg for andel felles formue	+	36 433
Frdrag for andel felles gjeld	-	40 890
Konklusjon markedsverdi	=	2 550 000

Markedsvurdering

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand. Det er i takstverdien 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.

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Krokastubben 10 ,6908 FLORØ 72 m ² 1981 2 sov	04-02-2021	1 800 000	1 910 000	102 852	2 012 852	27 956
2 Båtevika 15 ,6906 FLORØ 100 m ² 1988 2 sov	01-08-2021	2 000 000	1 950 000	658 330	2 608 330	26 083
3 Båtevika 46 ,6906 FLORØ 123 m ² 1988 3 sov	18-11-2018	2 500 000	2 500 000	694 322	3 194 322	25 970
4 Dyreholtvegen 25 ,6907 FLORØ 91 m ² 1976 3 sov	08-02-2021	2 150 000	2 150 000	94 960	2 244 960	24 670
5 Olav Sindresonvegen 33 ,6907 FLORØ 124 m ² 1978 4 sov	13-04-2021	2 700 000	2 700 000	216 944	2 916 944	23 524
6 Gaddevegen 18 ,6900 FLORØ 100 m ² 1949 3 sov	31-10-2017	2 390 000	2 280 000	32 701	2 312 701	23 127
7 Båtevika 5 ,6906 FLORØ 114 m ² 1988 3 sov	28-06-2018	1 660 000	1 565 000	846 543	2 411 543	21 154
8 Hamregata 9C ,6900 FLORØ 120 m ² 1964 3 sov	22-10-2018	2 150 000	2 225 000	200 083	2 425 083	20 209

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Andel i rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Andel i rekkehus	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 350 000

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Arealer

Andel i rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje 1	41	41	0	Gang m/trapp , Kjøkken , Stue	
Loft	11	11	0	Loftstue	
Etasje 2	40	40	0	Gang m/trapp , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	
Kjeller	25	0	25		Bod m/trapp, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5 (tilkomst via felles areal).
Sum	117	92	25		

Kommentar

Vinterhagen på ca. 27m² er ikke medtatt i arealet.

Vinterhage og terrassedekket utgjør ca. 33m².

Utvendig skur er ikke medtatt i arealet men utgjør ca. 12m².

Felles areal som vaskekjeller o.l. er ikke medtatt i arealet. Låsbar Bod nr. 5 i kjeller med tilkomst ifra felles areal på ca. 6m² er ikke medtatt i arealet.

Bruksendring av loft, innredet av eier i 2020.

Arealet er oppmålt på stedet. Arealet er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Skråtak på loftet. deler av arealet er ikke medtatt.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

Ja Nei

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

Ja Nei

Elektriker arbeid.

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

Ja Nei

Loftet har skråtak og er lavere en øvrige etasjer. Det er ikke etablert brannstige fra 2.etg. og loft ned til bakken. Bruksendring på loftet.

Det er etablert 2-lag med gipsplater på gavlvegg mot naboen andel på loftstua. NB: det er ikke synlig gips plater på gavlvegg inne på kott-rom.

Soverom 3 i 2.etg. er under normal krav på over 15 m³ uten å avrunde arealet opp.

Rommet nevnes likevel videre i rapporten som soverom 3, da dette er bruken av rommet på befaringstidspunktet. Forholdet er nevnt til orientering. Volum på soverommet er en plass mellom 14-15m³, ift. oppmålingen gjort på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
11.5.2022	Jon Kristian Høiland	Takstmann	991 04 471
	Kumari Stella Puththisigaman y	Kunde	
	Puththisigaman y Thambia	Kunde	97679845

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	202	355		0	1471.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gaddevegen 18

Hjemmelshaver

Tua Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951095680		BOB, kontakt: siv.mette.furnes@gmail .com, styret.	Puththisigamany Kumari Stella, Thambia Puththisigamany

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel formue	Andel fellesgjeld
1160	36 433 19.05.2022	40 890 19.05.2022

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2 stk. gjesteparkering.
Plass til ca. 3 biler på andelens areal iht. omviser.
Sentralt plassert med bra intern beliggenhet og praktisk plassering med kort vei til de fleste fasiliteter i Florø.
Andelen ligger i bebygd strøk. Barnevennlig område.
Kort vei til Storevatnet og havhesten. Kort vei til Evja og matbutikker.
Amfi ligger ca. 1 km unna.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig, pågår arbeid.

Tilknytning avløp

Offentlig, pågår arbeid.

Om tomten

Areal på tomt er innhentet fra eiendomsdata.
Opparbeidet hage og planert tomt med div. beplantinger og buskvekster.

Tinglyste/andre forhold

Eier har gjennomlest og kontrollert alt innhold i rapporten og bekrefter at forhold nevnt er korrekt. Heftelser/servitutter er ikke videre nevnt med mindre dette er spesifikt opplyst om. Vedr. rettigheter & heftelser kontakt megler og eier på eiendommen.
Borettslag regler må gjennomleses. Ny eier bør kjenne til dem.

Kommuneplan

Kommuneplan
Planidentifikasjon: 140120170002
Plantype: Kommunedelplan
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 2.10.2018
Plannavn: Kommunedelplan for Florø sentrum 2018-2022

Arealformål
Arealbruk: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: B19
Planidentifikasjon: 140120170002

Kommuneplan kan lastes ned på følgende link: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4602/gl_planarkiv.aspx?planid=140120170002

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1949

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP563364			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2022		Fremvist	0	Ja
Eiendomsverdi.no	11.05.2022		Innhentet	0	Nei
Omviser	11.05.2022	Omvisning med informasjon om eiendommen.	Fremvist	0	Nei
Tegninger	12.05.2022		Fremvist	0	Ja
Kommunekart	11.05.2022		Innhentet	0	Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke vist	0	Nei
Årsregnskap	24.05.2022		Fremvist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Innhent dokumentasjon om mulig.	Ikke vist	0	Nei
Bolig opplysninger	24.05.2022		Fremvist	0	Nei
Varsel om sprenging i området	11.05.2022		Fremvist	0	Ja
Forsikring	24.05.2022		Fremvist	0	Nei
Vedtekter	24.05.2022		Fremvist	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/WP8756>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

BAD/VASKEROM:

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:

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

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. 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

Firmanavn/beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. 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:

11. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ingen feil. Men De har skiftet alle vinduer og Alt

13. 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

Firmanavn/beskriv:

Vaktmester Kompany (firma)

20. 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: _____

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. 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: _____

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene? _____

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. 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: _____

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. 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/firmanavn/dokumentasjon:

Agash Puthlisigamany

28. 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:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Loft vinduer

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. 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

33. 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: _____

34. 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/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Borettslaget øket 500kr i 2022

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

37. 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: _____

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

TILLEGSKOMMENTARER

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

~~10~~
bade rom Tak og sportlight er nytt. 9/5-22
byggear.

Sted / dato

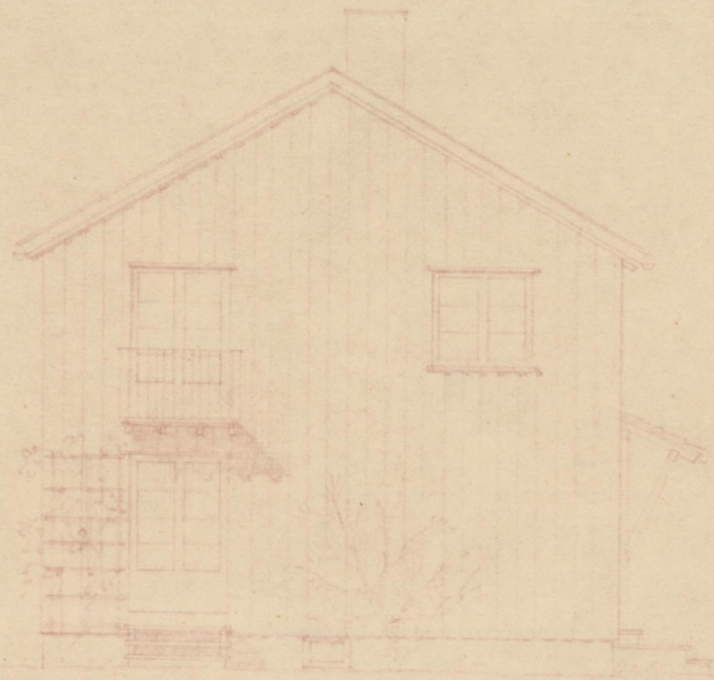
Florø 24/5-22

Sign. selger 1

T. Petri

Sign. selger 2

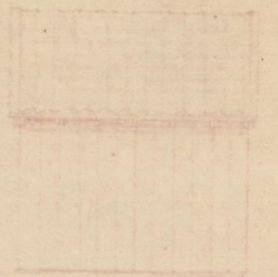
Stella P.



Syd (Syd-øst)

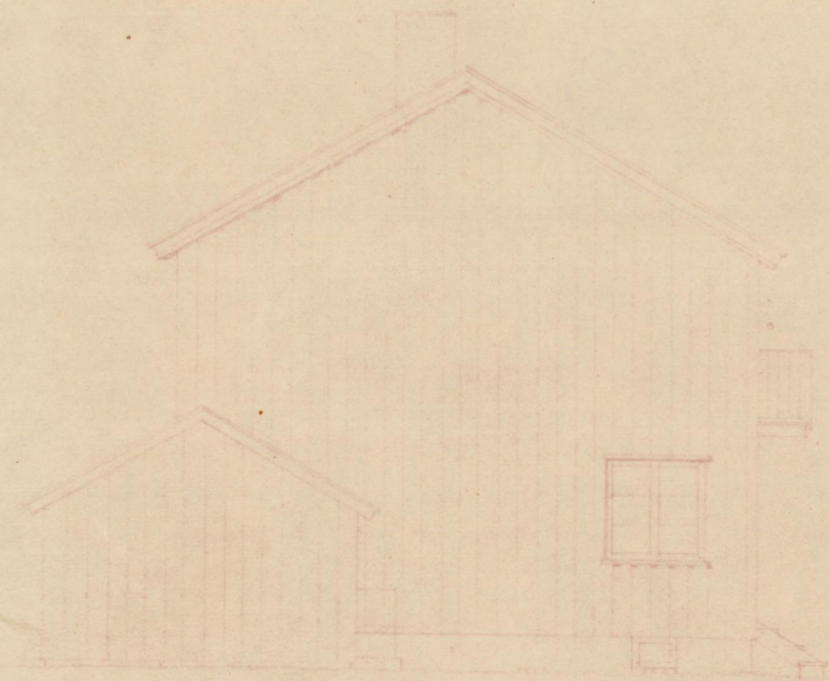


Øst (Nord-øst)

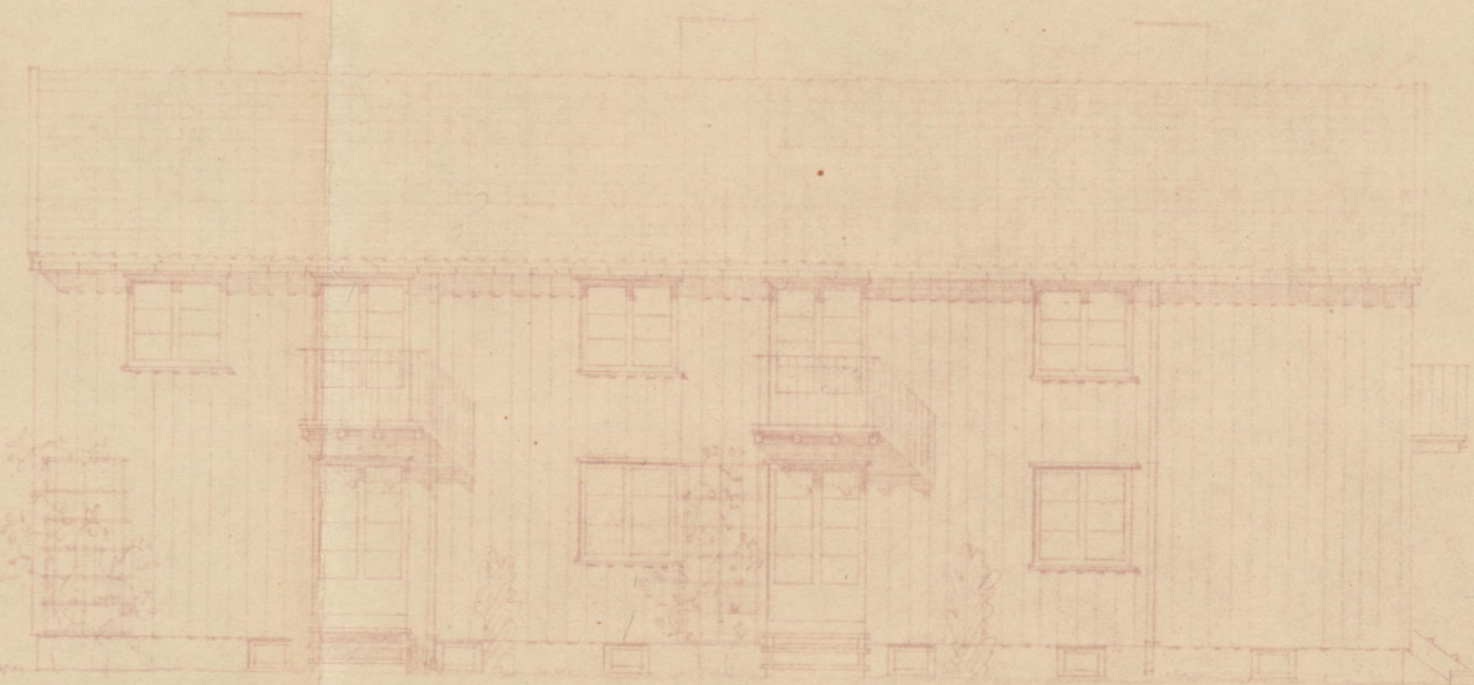


F. b. ing. ktr.
 J.-nr. 57/48
 Soddjens 20/48

Florø Bygningsråd



Nord (Nord-vest)



Vest (Syd-vest)



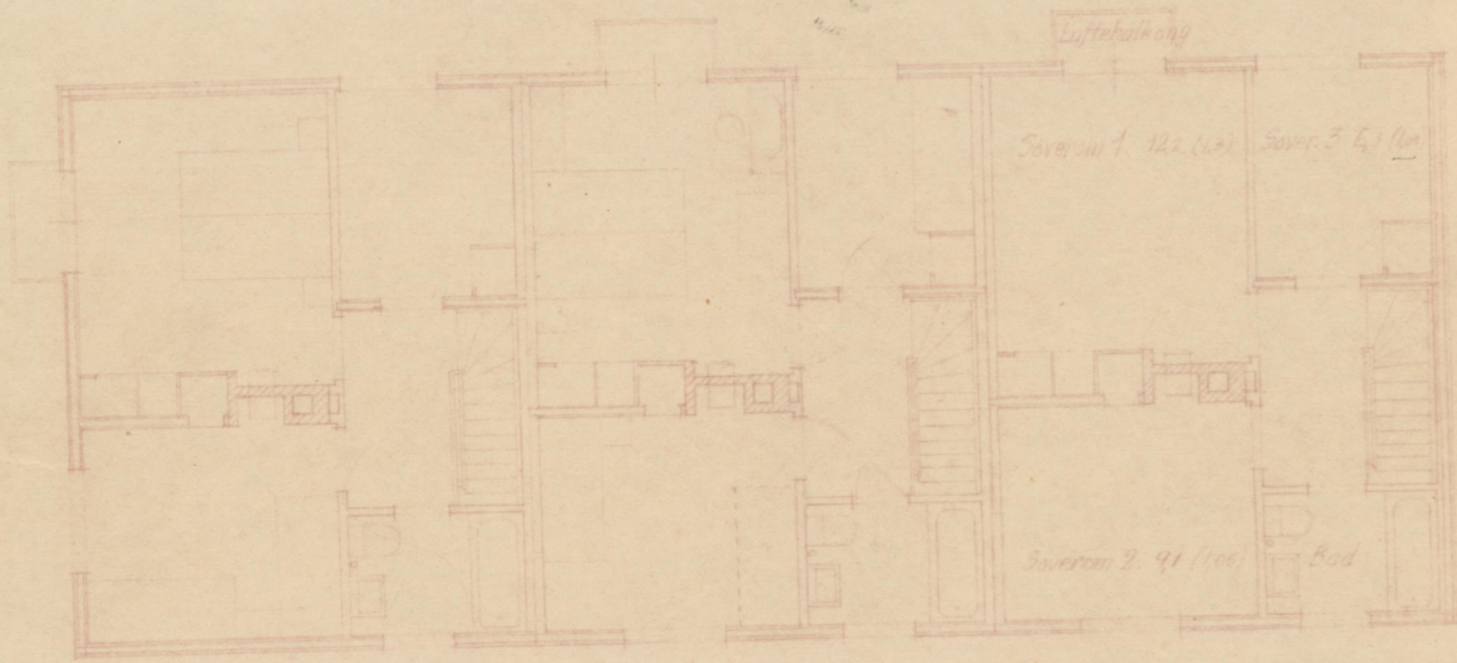
Bed for sykler, etc.

Florø BBL

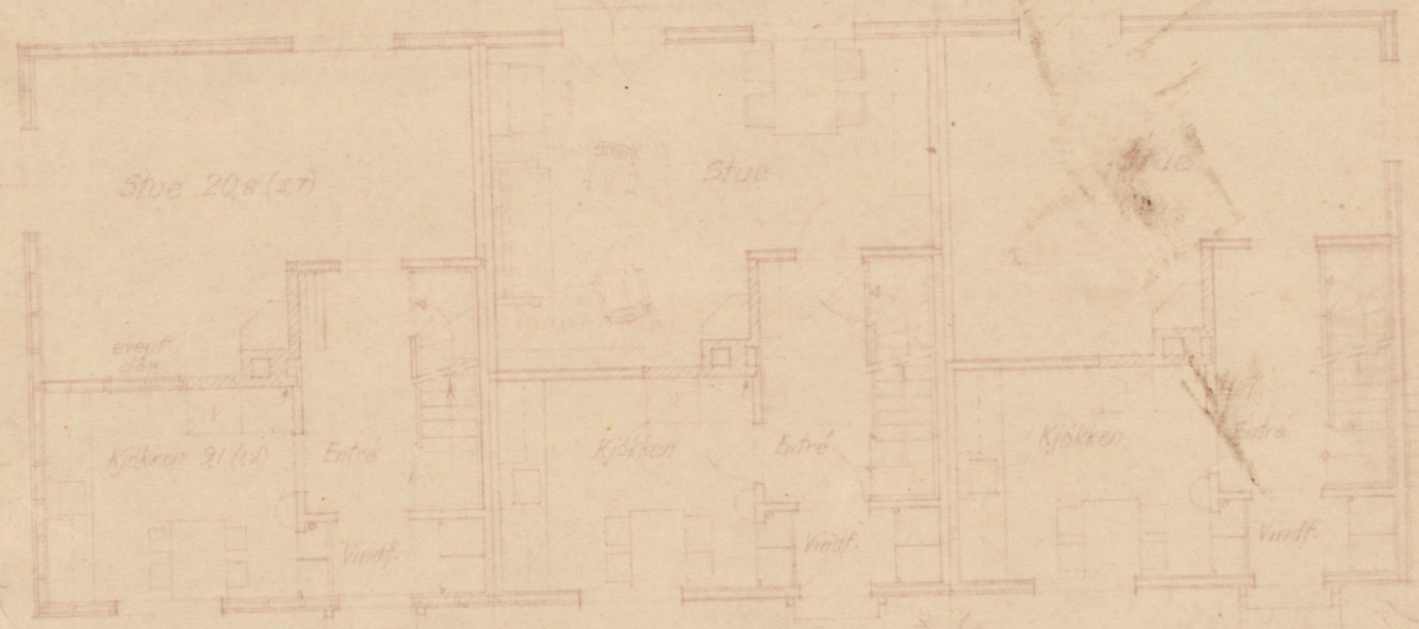
Rekkehus, $3,45 m^2 = 135 m^2$ 4002

Fasader 3.1.48.

BBL 1:100



2^{de} etasje.

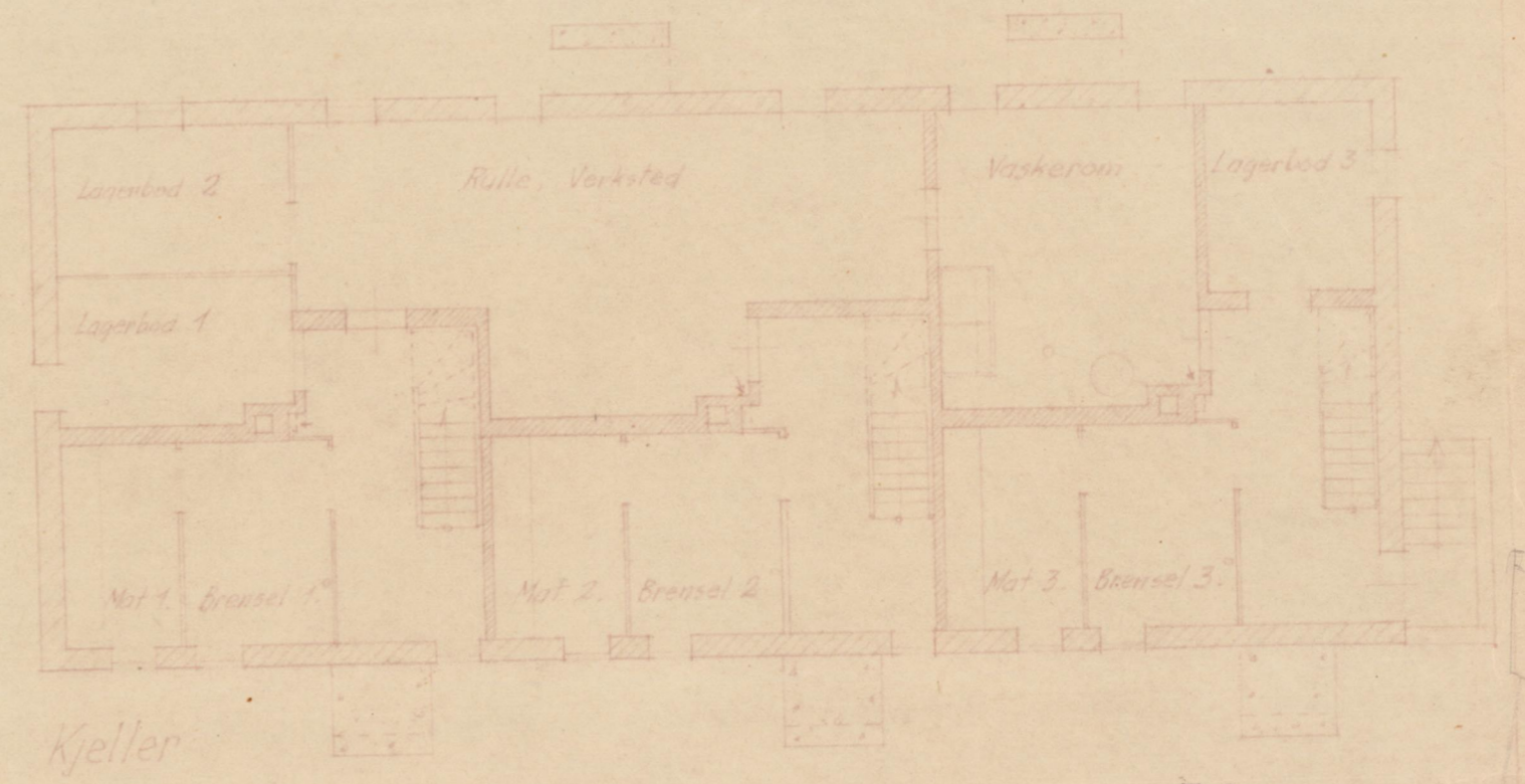


1^{de} etasje

630 600 600 270 · 350

53.000
21.600
79.600
82.000

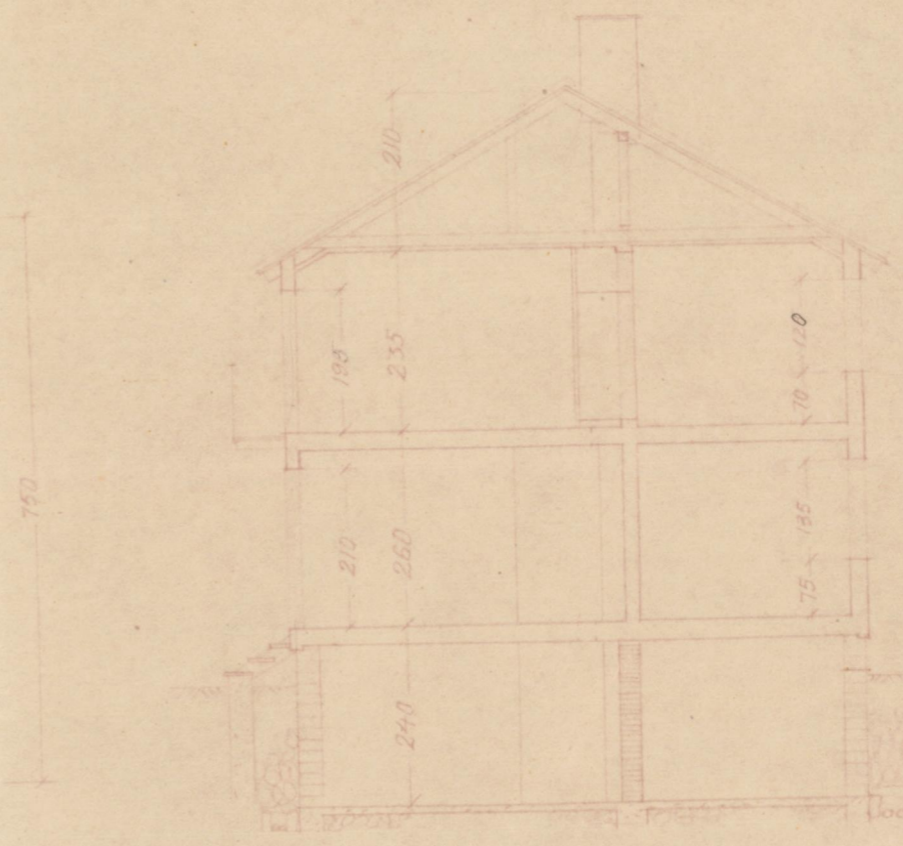
135
13



Kjeller

F. b. ing. ktr.
J.-nr. 57 148
Sodkjant 20/1-48

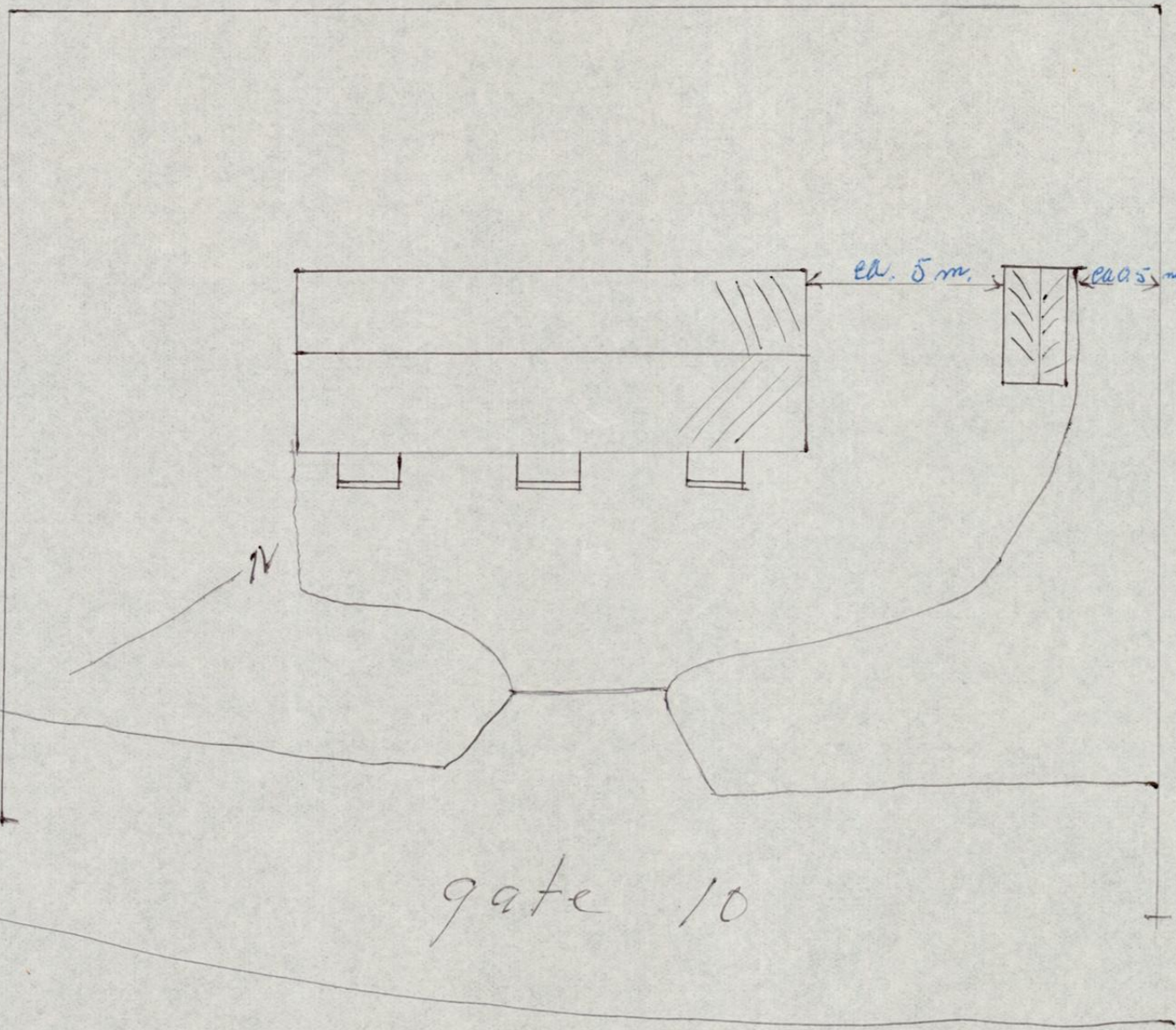
Florø Bygningsråd



Florø BBL

Ækkelhus, $3 \times 45 \text{ m}^2 = 135 \text{ m}^2$	4001
Planer, Snitt.	3.1.48
M 321	1:100

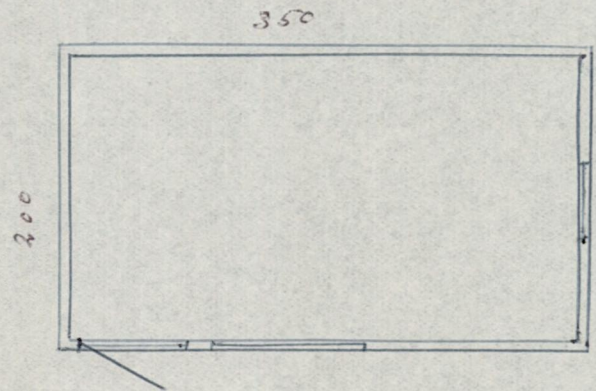
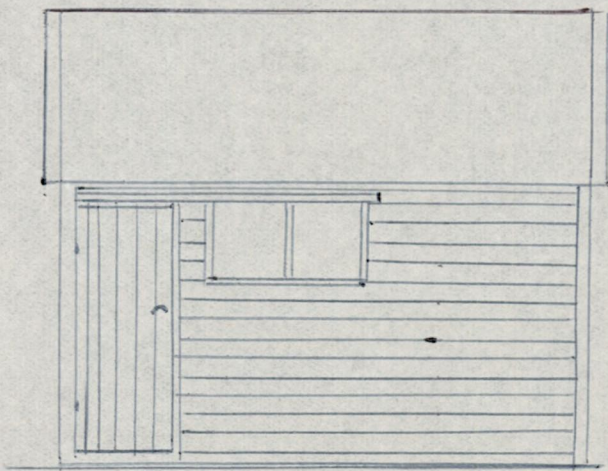
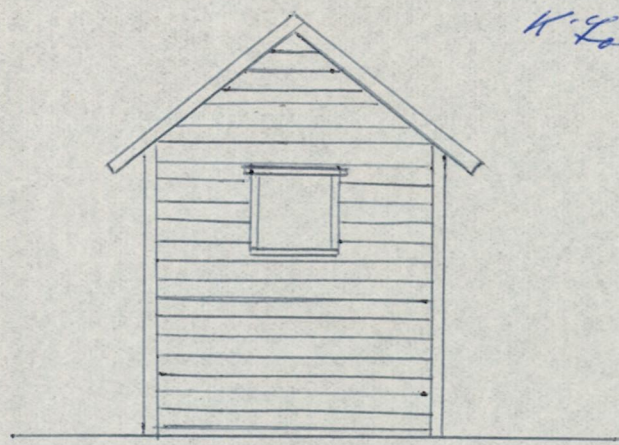
Godkjent idet en viser
til vedl. folgeskriv
av 3/11 1961
for Flore bygningsråd
2/11 1961
K. Solle



Situasjonsplan
Tomt nr. 358/202

Sykkel-hus
for
E Nesse og G. Kokås, Florø

Godkjent idet en viser
til vedl. følgerkriv
av 3/11 1961
for Florø bygningsråd
2/11 1961
K. G. Løkken



Til naboar av prosjektet:
TUA 2

VARSEL OM SPRENGNINGSARBEIDER



Ifbm. utbygging av Tua 2, vil det foregå sprengningsarbeid frå og med veke 19 - 2022 til veke 16 - 2023. Det vil medføre ein del støy og vibrasjonar ved arbeidet.

Varsling vil bli gitt med sirene etter følgende prosedyre:

- 1 min før sprengning:
- Etter sprengning:

Fleire korte støt
1 langt støt

Det vil bli satt ut vakter (poster) for kvar sprengning og vi ber alle følge deira henvisningar.

Spesielle forespørsler vedr. sprengningsarbeidene kan rettes til vår bergsprengar
Jan Helge Brendedal, tlf. 950 51 702, eller anleggsleder Inge André Ytredal, tlf. 951 91 834.

Mvh.
Inge André Ytredal
Anleggsleder
Mesta AS
Postboks 253
1326 Lysaker
Sentral tlf: 05 200

VEDTEKTER TUA BORETTSLAG

Vedtekter for	Tua Borettslag	Org.nr	951 095 680
Tilknyttet	BOB BBL		

Vedtatt på generalforsamling 07.06.2018.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31.05.1946,
sist endret den 06.06.12.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Flora kommune og har forretningskontor i Førde kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4)

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

VEDTEKTER TUA BORETTSLAG

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

VEDTEKTER TUA BORETTSLAG

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

VEDTEKTER TUA BORETTSLAG

og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Annet areal innbefatter også eget uteareal. Utearealet skal stelles og til enhver tid fremstå som representativt. Private gjerder skal males og vedlikeholdes. For de arealer som man deler med andre, som parkeringsplasser, gangveier, areal ved tørkestativ etc. har men et felles ansvar for stell og vedlikehold. Hvilket areal som tilhører hver enkelt andelseier og hvilke som er felles for flere fremgår av kart for 203/47, 203/48 og 202/355 godkjent av generalforsamlingen 06.06.2012.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av

VEDTEKTER TUA BORETTSLAG

felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

VEDTEKTER TUA BORETTSLAG

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

VEDTEKTER TUA BORETTSLAG

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

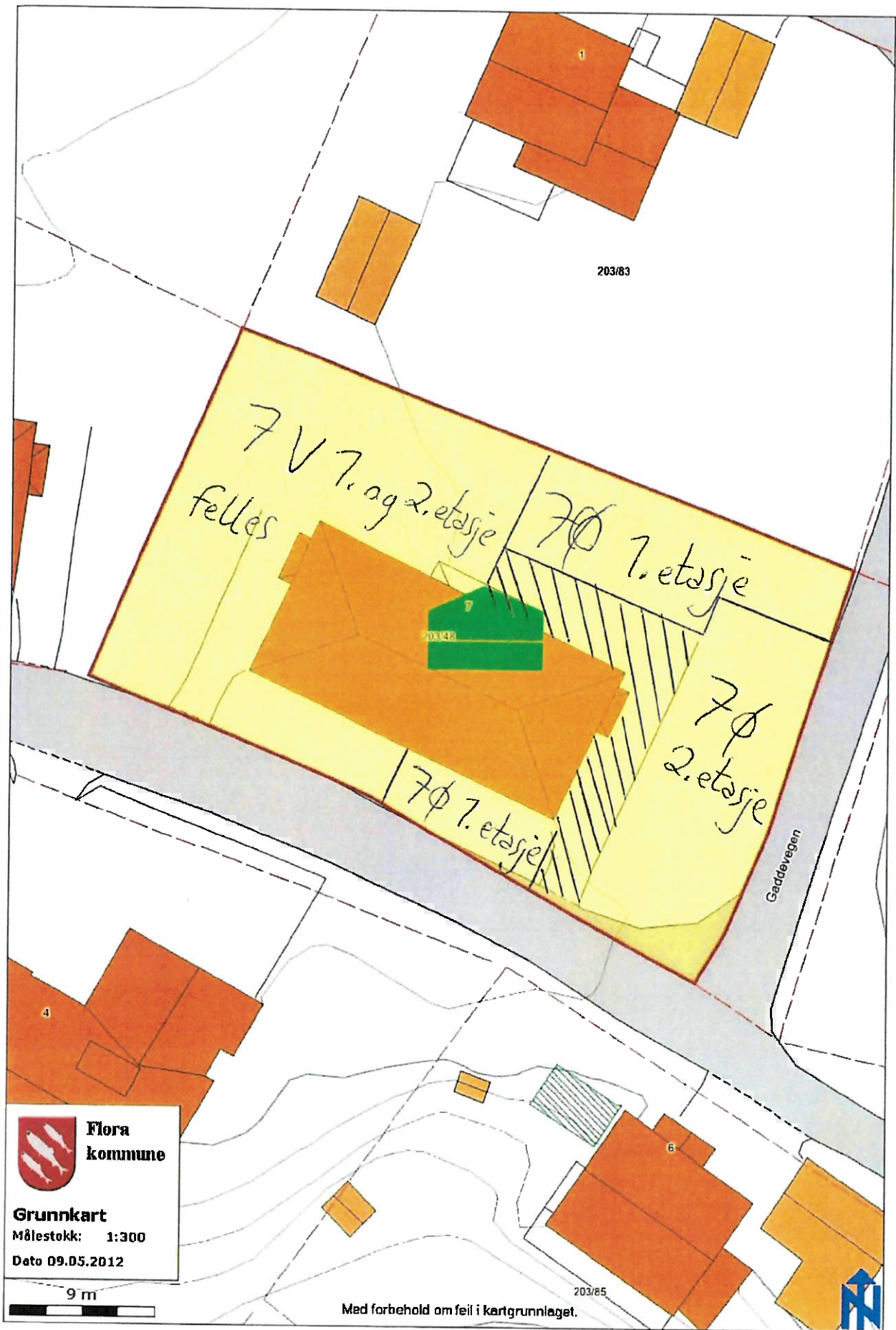
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

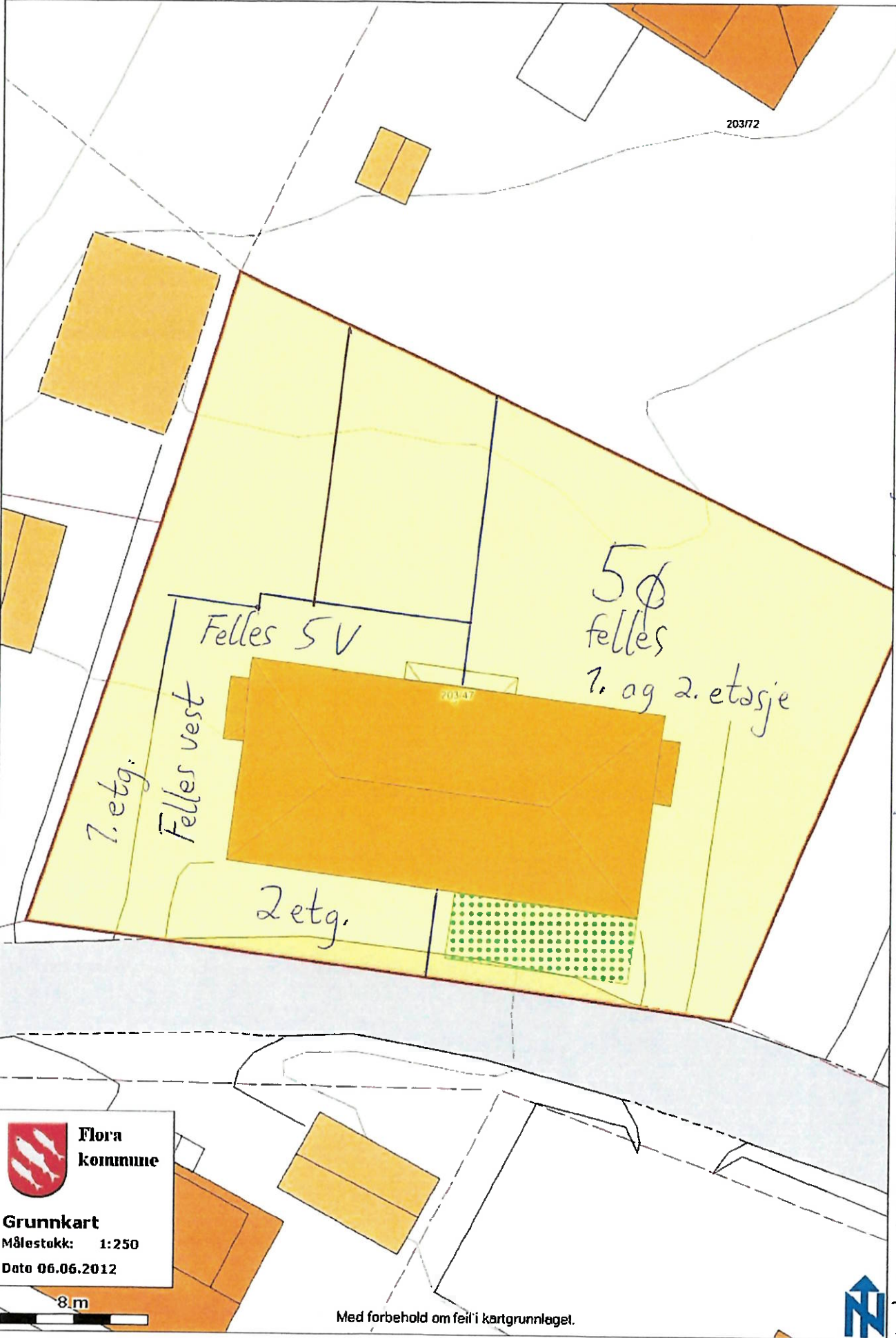
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Vedtatt på Generalforsamling Tved Borettslag 06.06.2012



Vedtatt på Generalforsamling Tua Borettslag 06.06.2012



Vedtatt på Generalforsamling Tva Borettslag 06.06.2012