



*GADDEVEGEN 10
FLORØ*



GADDEVEGEN 10
FLORØ

INNHold

| | |
|----|---------------------------|
| 06 | Velkommen |
| 09 | Faktaopplysninger |
| 10 | Digital salgsoppgave |
| 11 | Eiendomsmegler |
| 20 | Plantegning |
| 23 | Området |
| 23 | Økonomi |
| 24 | Offentlige forhold |
| 24 | Øvrige kjøpsforhold |
| 26 | Megler |
| 29 | Vedlegg |
| 30 | Tilstandsrapport 05.10.23 |
| 62 | Egenerklæring |
| 66 | Forretningsførerinfo |
| 97 | Kommunalinformasjon |



GADDEVEGEN 10

FLORØ

W Eiendomsmegling v/ Ben Inge Rasmussen har gleden av å presentere Gaddevegen 10.

Del av tomannsbolig med barnevennlig og sentrumsnær beliggenhet i et eldre etablert boligfelt. Eiendommen ble oppført i 1952 og har en normal god standard med tanke på alder, men på grunn av manglende vedlikehold i de senere årene vil det være behov for en del oppgradering både innvendig og utvendig.

Fra eiendommen er det gangavstand til sentrum og kort vei til både barnehager, skoler, butikker, flotte turområder, Havhesten, Storevatnet og et godt utvalg fritids- og idrettstilbud.

Inneholder:

Loft: Gang, bad og tre soverom.

1.etg: Entré, gang, kjøkken og stue.

Kjeller: Gang, vaskerom og bod.

I tillegg har eiendommen garasje på 15m².

Velkommen til visning, husk påmelding!





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

2.090.000,-

Totalpris

2.099.454,-

P-rom

95 m²

BRA

111 m²

Antall soverom

3

Eierform

Andel

Byggeår

1952

Tomteareal

1 979

Tomt

Eiet

Energimerking



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/12014522

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

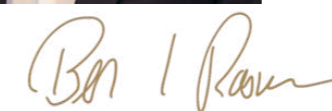


EIENDOMSMEGLER

Ben Inge Rasmussen

Eiendomsmegler MNEF - Fagansvarlig
ben.inge@wmegling.no

947 82 005





- Siden tomten er relativt flat er den også enkel å vedlikeholde -



- Boligen er på 111m² og går over to plan i tillegg til kjeller -



- Oppvarmingen består av vedovn og varmepumpe -



- Boligen har totalt tre soverom der alle ligger i 2.etg -



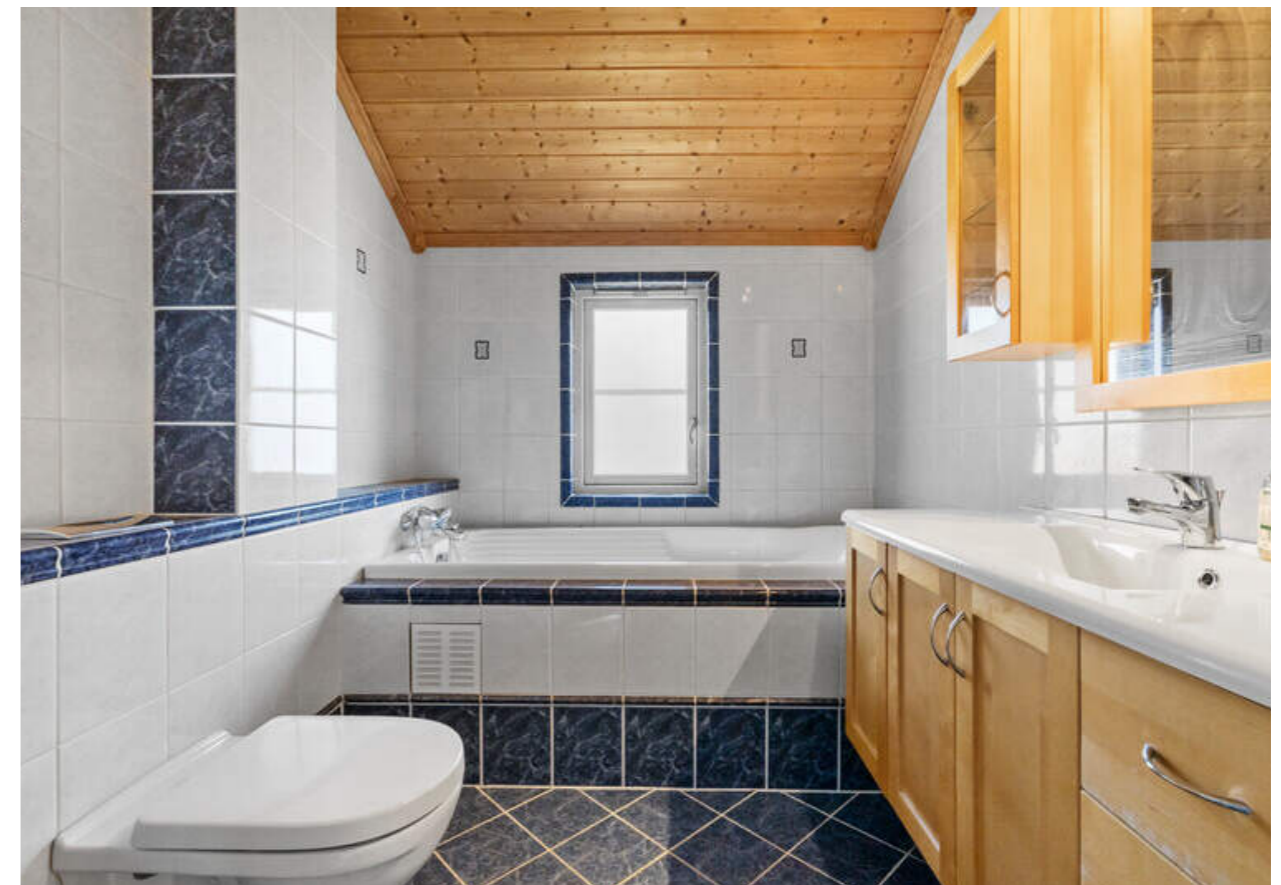
- Kjøkken fra Ikea (2003) med profilerte fronter og laminert benkeplate -



- Badet ble modernisert i 2003 med nye overflater, ny innredning og nye varmekabler -



- Hvitewarene består av integrert induksjon koketopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap med isbitmaskin (ikke tilkoblet vann) -



- Badet er helfliset og har panel i himling med downlights -



- Barnevennlig og sentrumsnær beliggenhet i et eldre etablert boligfelt -



- Her kan du nyte gode solforhold -



- Velkommen til visning, husk påmelding! -



PLANTEGNING

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling v/ Ben Inge Rasmussen har gleden av å presentere Gaddevegen 10.

Del av tomannsbolig med barnevennlig og sentrumsnær beliggenhet i et eldre etablert boligfelt. Eiendommen ble oppført i 1952 og har en normal god standard med tanke på alder, men på grunn av manglende vedlikehold i de senere årene vil det være behov for en del oppgradering både innvendig og utvendig.

Fra eiendommen er det gangavstand til sentrum og kort vei til både barnehager, skoler, butikker, flotte turområder, Havhesten, Storevatnet og et godt utvalg fritids- og idrettstilbud.

Inneholder:

Loft: Gang, bad og tre soverom.

1.etg: Entré, gang, kjøkken og stue.

Kjeller: Gang, vaskerom og bod.

I tillegg har eiendommen garasje på 15m².

Velkommen til visning, husk påmelding!

ADRESSE

Gaddevegen 10, 6900 Florø

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 202, BNR 344, Andel 1137 i Kinn kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Andel

EIER

Bente Figenschou-Rakkenes Nygaard

AREAL OG INNHOLD

P-rom: 95 m²

Bra: 111 m²

Areal og fordeling pr etasje

Loft: 38 kvm BRA / 38 kvm P-rom

1.etg: 38 kvm BRA / 38 kvm P-rom

Kjeller: 35 kvm BRA / 19 kvm P-rom

Boligen går over to plan i tillegg til kjeller og følgende rom er inkludert i P-rom:

Loft: Gang, bad og tre soverom.

1.etg: Entré, gang, kjøkken og stue.

Kjeller: Gang og vaskerom.

Det er montert brannstige med tilkomst fra det ene soverommet. Vinduene tilfredsstiller ikke kravet til rømning.

I tillegg medfølger en bod i kjeller på ca. 16 kvm og garasje på 15 kvm.

BYGGEÅR

1952

STANDARD

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Ikea med fronter av finer, laminert benkeplate og stål oppvaskkum. I innredningen er det integrert induksjon koketopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin.

Kjøleskap følger med boligen. På to av vegene er det montert plater i børstet stål for å unngå vannsøl på veggene.

Det er montert ventilatorhette i børstet stål med

avtrekk ut.

Bad:
Fliser på gulv og vegger. I himlingen er det panel med innfelt downlight. Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, dusjhjørne, innebygd boblebadekar og veggklosett.

VVS:
- Vannrør av rør i rør og av kobber. Det er installert rørsentral i det ene soverommet med overløp til bad.
- Det er montert vannutkaster for tilkobling av hageslange.
- Avløpsrør av støpejern og plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon. Kun ventiler i vinduene.
- Varmtvannsbereder på 287 liter.
- I trapperommet er det installert ei luft til luft varmepumpe.

El-anlegg:
Sikringssskap med automatsikringer fra 2003.

Annet:
Det er brannslukningsapparat fra 2018. Det er montert brannstige. Det er seriekoblet brann- og innbruddsalarm.

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

- Modernisering av bad med nye overflater og ny innredning. Nye varmekabler. (2003)
- Ny kjøkkeninnredning fra Ikea og modernisering av overflatene. (2003)
- Ny varmtvannsbereder. Nye avløpsrør fra kjøkken og bad. (2003)
- Nytt sikringssskap med automatsikringer. Installering av spotter i bad og i kjøkken. (2003)
- Nye innvendige dører. (2003)
- Nye vinduer i loftsetasjen, etasjeplan og to nye vinduer i kjelleren. (2003)
- Innvendig overflatemodernisering av loftsetasjen og etasjeplan i perioden 2003-2013.
- Installering av luft til luft varmepumpe (2008)

TOMT

Felles eiet tomt for totalt fire boliger som er opparbeidd med forstøtningsmurer, asfaltert gangvei, grøntareal og gjerde.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

1979 m²

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Trond Gjesdal: Yttervegger: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bordkledningen er skiftet, men dette er trolig noen år tilbake i tid.

Takkonstruksjoner: Plassbygd takkonstruksjonen som er oppført som saltak med taksperr. Det er lagt gulv på mindre del av kaldtloftet. Takkonstruksjonen mot kaldtloftet er etterisolert og har en isolasjonstykkelse på ca 20 cm. Lagt gips på undertak inn fra naboeliligheten. Takteking av stålpanner og undertak av rupanel.
Gulvsystemer: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

ADGANG TIL UMLEIE

Med godkjennelse 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

Oppvarmingen består av varmepumpe, vedovn i stue og varmekabler på bad.

ENERGIMERKE

Energimerking er ikke fremlagt av selger og man kan ta utgangspunkt i G-rød. Avvik kan forekomme.

DIVERSE

Denne andelen har bruksrett til ytterdøren i kjelleren som ligger hos naboen, vegg i vegg ved vaskerom i rom som tilhører nabo.
Bruksretten opplyses av både selger og nabo, men det gjøres oppmerksom på det ikke foreligger noe skriftlig dokumentasjon på dette.

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.Verk 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.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning 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.

OMRÅDET

BELIGGENHET

Boligen er plassert med god intern beliggenhet og praktisk plassering med kort vei til de fleste fasiliteter i Florø. Andelen ligger i et bebygd og barnevennlig område. Det er kort vei til Storevatnet og Havhesten, samt til Evja og et mangfold matbutikker. Amfi Florø ligger ca. 1 km unna.

ADKOMST

Enkel adkomst fra offentlig vei.

PARKERING

Parkering i garasje.

Det er felles parkeringsplass for borettslaget sør for eiendommen, beliggende rett utenfor hagen til Gaddevegen 10.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 2.090.000,-

OMKOSTNINGER

2 090 000,- (Kjøpesum)
0,- (Fellesgjeld)

Omkostninger:

204 (Panteattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
8 250,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

9 454,- (Omkostninger totalt)

2 099 454,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

KR 2.099.454,-

FELLESUTGIFTER:

3 305,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 554.488,- for år 2020

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 1.996.156,- for år 2020

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.

VERDITAKST

2.250.000,-

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring NUF

POLISENUMMER

SP563363

OFFENTLIGE FORHOLD**TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER**

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren. På grunnboksbladet til borettslagets eiendom er det tinglyst pant for borettslagets fellesgjeld og andelseiernes borettsinnskudd. Grunnboksbladet er tilgjengelig for gjennomlesning på meglers kontor.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelt personer) kan være andelseiere i

borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen med fasade og plantegninger, datert 06.09.1957. Det foreligger også tegninger av dobbel garasje, datert 30.10.1958.

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.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

I kommuneplanen er området avsatt til boligformål.

Eiendommen Gaddevegen 11 A og B vil med tiden bli revet ned og bygget nye boliger.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

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 overtakelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtakelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

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 bygningsfagkyndig 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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema 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 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 42 000,-. Videre skal selger betale kr. 5900,- for oppgjør, kr. 990,- for visning, kr. 5900,- for tilrettelegging og kr. 15 900,- for markedsføring.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 19 303,-

OPPDRAGSNUMMER

12014522

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 22.03.2024.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Ben Inge Rasmussen
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
Tlf 947 82 005
ben@wmegling.no

MEGLERFORETAK

W Eiendomsmegling Sunnfjord AS
Hafstadvegen 23
6800 Førde
Epost: ole@wmegling.no
Org.nr: 926 591 126



VEDLEGG

Tilstandsrapport

📍 Gaddevegen 10, 6900 FLORØ

🏠 KINN kommune

gnr. 202, bnr. 344

Andelsnummer 1137

Markedsverdi

2 250 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 111 m², Garasje 15 m²



Befaringsdato: 18.09.2023

Rapportdato: 05.10.2023

Oppdragsnr.: 14478-1252

Referansenummer: KT7534

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™

Gyldig rapport
05.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

VERDSETT AS

Verdsett ble etablert i 2021 av Finn Barlund og er i dag to ansatte: takstmann og daglig leder Finn Barlund, og takstmann Trond Gjesdal. Begge er lisensierte takstmenn fra Norsk Takst for verditaksering av privateiendommer, skadetaksering, naturskadetaksering, skjønn og tilstandsvurderinger.

Barlund har bakgrunn som tømrer og byggmester, med videreutdanning til takstmann/bygningssakkyndig gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstmann på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 49 års yrkeserfaring og mer enn 23 års erfaring som takstmann!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, forhåndstakst, verdivurdering, reklamasjons-takst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll. Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



NITO

Rapportansvarlig

Trond Gjesdal
Uavhengig Takstingeniør
tg@verdsett.no
481 30 333

verdsett™

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Plassbygd takkonstruksjonen som er oppført som saltak med taksper. Det er lagt gulv på mindre del av kaldtloftet. Takkonstruksjonen mot kaldtloftet er etterisolert og har en isolasjonstykkelse på ca 20 cm. Lagt gips på undertak inn fra naboleiligheten. Taktekking av stålpanner og undertak av rupanel. Vindskibord og loddbord i trevirke. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bordkledningen er skiftet, men dette er trolig noen år tilbake i tid.

Vinduer i malte trekarm med 2-lags glass.

På kaldtloftet og noen vinduer i kjelleren har 1-lags glass i trekarm.

Ytterdør med vindusfelt med 2-lags glass fra 2003. Balkongdør fra 2016 med 2-lags glass. I vaskerommet er det montert brannrør mot naboen sitt areal.

Fra stuen er det tilkomst til platting på mark i trevirke. Plattingen har et areal på 28 m². Det er monter sveivemarkise. Levegg og rekkverk i trevirke med malte overflater.

Ved inngangspartiet er det trapp i betongkonstruksjon med malt rekkverk i trevirke. Overbygg over øvre del av trappekonsruksjonen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Loft.

På gulvene er det parkett. På veggene er det tapet og malte overflater på underlag av panel, profilerte trefiberplater og tapet. I himlingen er det malt panel og mdf finerbord.

Etasjeplan.

Parkett på gulvene. På veggene er det malte overflater på underlag av panel, strie og tapet. I himlingene er det panel.

I kjelleren er det malt betonggulv. På veggene er det malt murpuss. I boden er det noen vegger som er etterisolert og har finerplater i overflatene. I himlingen er det panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på mark i kjelleren.

Boligen har mursteinspipe. I stuen er det peisinnstatts. Over yttertaket er det heldekkende pipebeslag.

Boligen har malt tretrapp.

Mellom kjelleren og etasjeplan er det malt tretrapp.

Innvendige dører er av trevirke.

I det ene soverommet er det garderobeskap.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv og vegger. I himlingen er det panel med innfelt downlight. Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, dusjhjørne, innebygd boblebadekar og veggklosett.

Vaskerom

Byggeforskriften fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Malt betonggulv. På vegene er det malte overflater på underlag av betong. I himlingen er det malt murpuss. Rommet er innredet med stål skyllekar, benkeplate og overskap. Sluk av støpejern med standard fra byggeåret.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea med fronter av finer, laminert benkeplate og stål oppvaskkum. I innredningen er det integrert induksjon koketopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap med isbitmaskin, men er ikke tilkoblet vann og mangler noen komponenter. På to av vegene er det montert plater i børstet stål for å unngå vannsøl på veggene.

Det er montert ventilatorhette i børstet stål med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør og av kobber. Det er installert rørsentral i det ene soverommet med overløp til bad. Det er montert vannutkaster for tilkobling av hageslange.

Avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Kun ventiler i vinduene.

Varmtvannsbereder på 287 liter.

I trapperommet er det installert ei luft til luft varmpumpe.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2003.

Det er brannslukningsapparat fra 2018. Det er montert brannstige. Det er seriekoblede brann- og innbruddsalarm.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 126 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 111 m ² |
| Totalpris | 2 250 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Tomannsbolig | | | |
|--------------|------------|-----------|-----------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Loft | 38 | 38 | 0 |
| Etasje | 38 | 38 | 0 |
| Kjeller | 35 | 19 | 16 |
| Sum | 111 | 95 | 16 |
| Garasje | | | |
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Etasje | 15 | 0 | 15 |
| Sum | 15 | 0 | 15 |

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

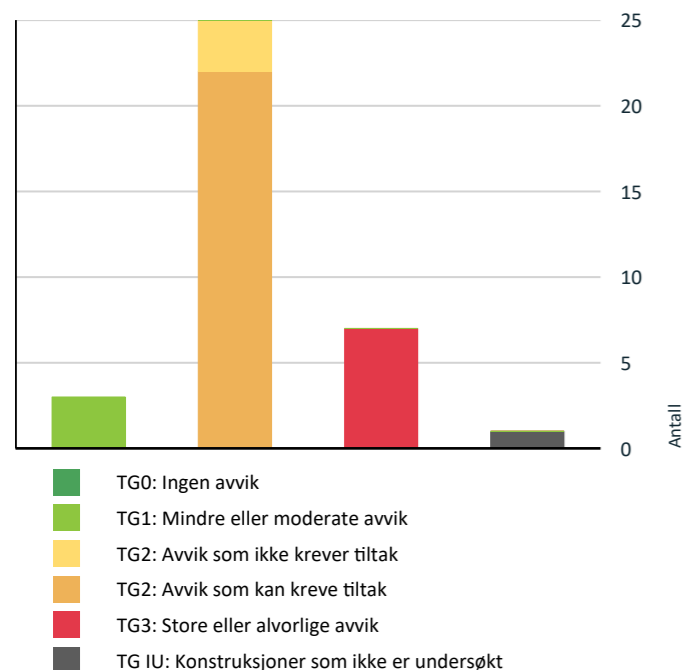
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

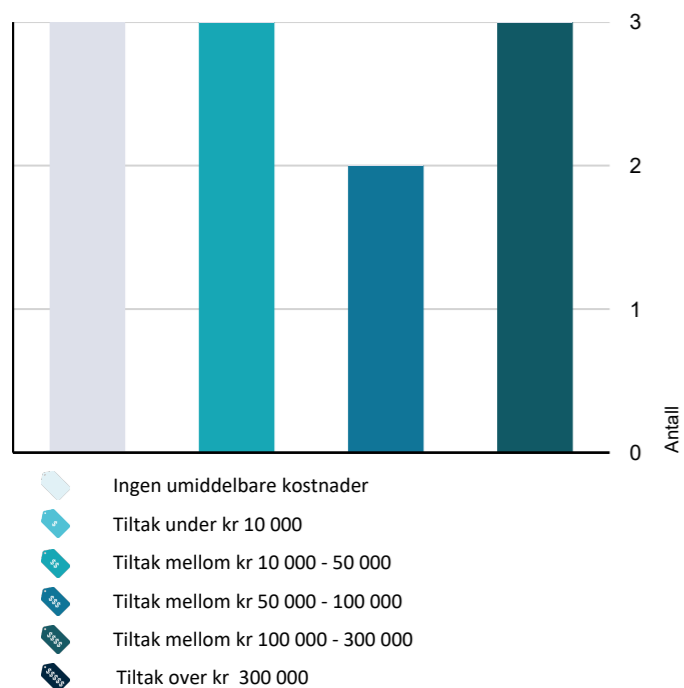
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på innvendig gjennomgang av boligen, opplysninger gitt av rekvierten og som er innhentet fra kartportal, BOB BBL og matrikkelen via Eiendomsverdi. Tema rundt tomteforhold er ikke kontrollert eller beskrevet siden det er et fellesareal for alle fire andelsboligene i borettslaget.

Enkel visuell gjennomgang av garasjen med enkel beskrivelse av konstruksjon og overflater.

Nivellering av etasjeskille er utført på tilfeldig utvalgt steder, andre retningsavvik kan derfor forekomme i del av gulvet.

Fra vaskerommet er det tilkomst via et rom for å benytte seg av kjellerdøren. Dette rommet tilhører ikke den takserte boligen og er derfor ikke nærmere kontrollert.

Kostnadsestimat blir i stor grad bare lagt til grunn på bygningsdeler med TG3.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

Råteskader i vinduskarmene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er svikt og knirk i etasjeskillere. Det er ikke utført målinger av gulv i kjelleren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Sammendrag av boligens tilstand

Mott i takpanel.
Mangler dørlister på innvendige dører.

Det ble målt 22.3 % trefukt/vektprosent.

Definisjon av de ulike nivåene ved fuktmåling.
Verdier under 11.9% defineres som tørt.
Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.
Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.
Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.
Verdier over 27% defineres som vått.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Målt fukt i trappevangen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Malingslitt betonggulv. Saltutslag på grunnmuren og på betonggulv. Sluk av støpejern.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Behov for snøfangere avhenger av snøforhold, formen på taket, oppbygging av tak, takvinkel og hvilken type takbelegg som er brukt.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Mott i stendere på kaldtloft.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke dampsperre i himlingen mot kaldtloftet.
Mindre del av takkonstruksjonen er lukket og ikke kontrollert.

Noe retningsavvik på taksperrene.
Det gjøres oppmerksomt på at selve taksperrene ikke er kledd med gipsplater med tanke på brannbeskyttelse.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Defekte vridere på noen vinduer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørbladene tar i karmene og må justeres.
Noe slitasje på ytterdøren og på balkongdøren.
Slitasje på dørtersklene.
Balkongdøren burde ha hatt større avstand til treplatingen med fare for fuktskader.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverk og treplatingen er malingslitt.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Råteskader i rekkverk og malingslitt.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Mangler listverk over den ene døren.
Parkettgulv har merkelig med slitasje.
Sprekker i himlingen i det ene soverommet.
Mangler listverk rundt sikringsskapet.
Det er sprekker i skjøter på veggplatene.
Glip mellom parkettgulv og dørkarmer.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Siden pipen er felles med naboileigheten er ikke pipekonstruksjonen kontrollert i sin helhet. Oppbygging av pipen er ukjent og enkelte branntekniske forhold er derfor ikke vurdert.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Knirk i trappekonstruksjonen. Noe slitasje i overflatene.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Skade på den ene skyvedøren på loftet. Mott i karm på innvendig dør i kjelleren.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Fuktskjolder og fukt i himlingen ved baderomsviften.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tett sokkel på dusjhjørne, men toppen på sokkelen er ca 2 mm lavere en høyden ved membran ved dørterskelen. I teorien skal eventuell lekkasjevann fra servant og veggklosett renne til sluken i dusjen i stedet for til gangen. Fall på gulv til sluk under innebygd badekaret er ikke kontrollert.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Sluken under boblebadekaret er ikke kontrollert i sin helhet.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det ble målt fukt i takpanel ved baderomsviften.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er fuktskader på bunnplaten og på benkeplaten ved oppvaskkum.

Den ene skapdøren har delvis løsnet og må festes.

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

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

I vaskerommet er det en støpejernssluk med standard fra byggeåret.

Mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør er oppbrukt, gjelder for støpejern og for sluken i vaskerommet.

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

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

Det er avvik:

Dokumentasjon vedrørende installering mangler.

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

Sikringsskap med automatsikringer fra 2003.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er lagt gipsplater på undersiden av undertaket i noen felt, så undertak er ikke kontrollert i sin helhet.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Baderomsinnredningen har noe slitasje på frontene.


Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, gjelder for kobberør av eldre dato.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1952

Anvendelse
Tomannsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

| | |
|------|--|
| 2003 | Modernisering av bad med nye overflater og ny innredning. Nye varmekabler. |
| 2003 | Ny kjøkkeninnredning fra Ikea og modernisering av overflatene. |
| 2003 | Ny varmtvannsbereder. Nye avløpsrør fra kjøkken og bad. |
| 2003 | Nytt sikringsskap med automatsikringer. Installering av spotter i bad og i kjøkken. |
| 2003 | Nye innvendige dører. |
| 2003 | Nye vinduer i loftsetasjen, etasjeplan og to nye vinduer i kjelleren. |
| 2003 | Innvendig overflatemodernisering av loftsetasjen og etasjeplan i perioden 2003-2013. |
| 2008 | Installering av luft til luft varmepumpe. |

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking av stålpanner og undertak av rupanel. Vindskibord og loddbord i trevirke. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

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

Det er lagt gipsplater på undersiden av undertaket i noen felt, så undertak er ikke kontrollert i sin helhet.

Konsekvens/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.

Undertaket fungerer med dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløpsrør i stål.



Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Behov for snøfangere avhenger av snøforhold, formen på taket, oppbygging av tak, takvinkel og hvilken type takbelegg som er brukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bordkledningen er skiftet, men dette er trolig noen år tilbake i tid.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Mott i stendere på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Behandle trevirke med mottmiddel.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Plassbygd takkonstruksjonen som er oppført som saltak med taksperr. Det er lagt gulv på mindre del av kaldtloftet. Takkonstruksjonen mot kaldtloftet er etterisolert og har en isolasjonstykkelse på ca 20 cm. Lagt gips på undertak inn fra naboleiligheten.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke dampsperre i himlingen mot kaldtloftet. Mindre del av takkonstruksjonen er lukket og ikke kontrollert. Noe retningsavvik på taksperrene.

Det gjøres oppmerksomt på at selve taksperrene ikke er kledd med gipsplater med tanke på brannbeskyttelse.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utføre kontroll av isolert takkonstruksjon som er lukket. Bør legge brannhemmende plater på taksperrene som ligger nærmere en 1.2m fra naboen med tanke på brannsikkerhet. Taksperrene fungerer med dagens standard med tanke på registrerte retningsavvik.

Vinduer

TG 2

Vinduer i malte trekarmer med 2-lags glass.



Tilstandsrapport



Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Defekte vridere på noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av vinduene må påberegnes i nær fremtid.

Montere nye vridere der hvor det mangler eller hvor disse er ødelagte.

Vinduer - 2

TG 3

På kaldtloftet og noen vinduer i kjelleren har 1-lags glass i trekarm.



Vurdering av avvik:

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

Råteskader i vinduskarmene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene med 1-lags glass har oppnådd forventet brukstid med påregnelig behov for utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Ytterdør med vindusfelt med 2-lags glass fra 2003. Balkongdør fra 2016 med 2-lags glass. I vaskerommet er det montert brannør mot naboen sitt areal.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladene tar i karmene og må justeres.

Noe slitasje på ytterdøren og på balkongdøren. Slitasje på dørtersklene. Balkongdøren burde ha hatt større avstand til treplattingen med fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

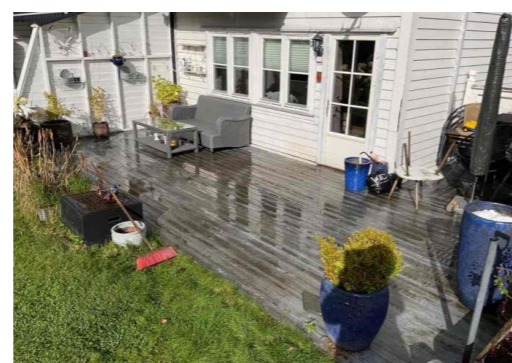
Overflatebehandling av balkongdøren.

Dørene må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Fra stuen er det tilkomst til platting på mark i trevirke. Plattingen har et areal på 28 m². Det er monter sveivemarkise. Levegg og rekkverk i trevirke med malte overflater.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk og treplattingen er malingslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatemodernisering av platting, levegg og rekkverk må påberegnes.

Utvendige trapper

TG 2

Ved inngangspartiet er det trapp i betongkonstruksjon med malt rekkverk i trevirke. Overbygg over øvre del av trappekonstruksjonen.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Råteskader i rekkverk og malingslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Skifte ut bord med råteskader.

INNSENDIG

Overflater

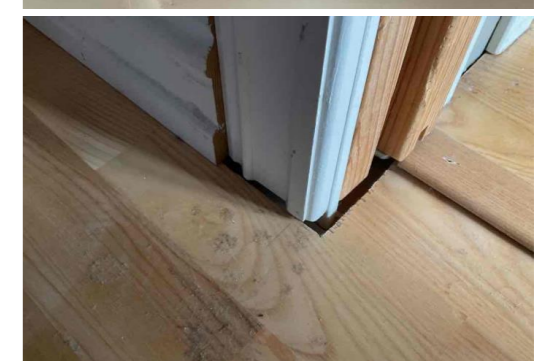
TG 2

Loft.

På gulvene er det parkett. På veggene er det tapet og malte overflater på underlag av panel, profilerte trefiberplater og tapet. I himlingen er det malt panel og mdf finerbord.

Etasjeplan.

Parkett på gulvene. På veggene er det malte overflater på underlag av panel, strie og tapet. I himlingene er det panel.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Mangler listverk over den ene døren.
Parkettgulv har merkbar med slitasje.
Sprekker i himlingen i det ene soverommet.
Mangler listverk rundt sikringsskapet.
Det er sprekker i skjøter på veggplatene.
Glip mellom parkettgulv og dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold eller utskiftning av parkettgulv med slitasje.
Overflater med slitasje/sprekker må moderniseres.
Montere listverk der hvor dette mangler.
Tette glip mellom dørkarmen og parkettgulv.



Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på mark i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er svipt og knirk i etasjeskillere. Det er ikke utført målinger av gulv i kjelleren.

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: 50 000 - 100 000

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe. I stuen er det peisinnstas. Over yttertak er det heldekkende pipebeslag. Eier har opplyst om at feiløken på kaldtloftet ikke er i bruk og at sotluken er hos naboen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Siden pipen er felles med naboleiligheten er ikke pipekonstruksjonen kontrollert i sin helhet.

Oppbygging av pipen er ukjent og enkelte branntekniske forhold er derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

For tilstandsvurdering av pipen må brann- og feievesenet utføre en utvidet kontroll.

Rom Under Terreng

TG 3

Betonggulv på mark. På veggene er det malt murpuss. I boden er det noen vegger som er etterisolert og har finerplater i overflatene. I himlingen er det panel.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Mott i takpanel.

Mangler dørlister på innvendige dører.

Det ble målt 22.3 % trefukt/vektprosent.

Definisjon av de ulike nivåene ved fuktmåling.

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.

Konsekvens/tiltak

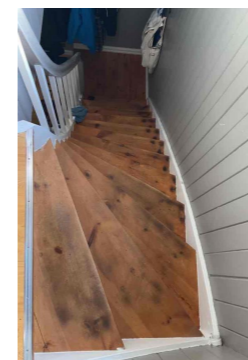
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

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

Knirk i trappekonstruksjonen. Noe slitasje i overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige trapper - 2

TG 3

Mellom kjelleren og etasjeplan er det malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Målt fukt i trappevingen.

Konsekvens/tiltak

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

Bør etablere kapillærbrytende lag mellom trappen og grunnmuren får å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører

Innvendige dører er av trevirke.



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Skade på den ene skyvedøren på loftet. Mott i karm på innvendig dør i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Andre innvendige forhold

I det ene soverommet er det garderobeskap.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv og vegger. I himlingen er det panel med innfelt downlight. Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, dusjhjørne, innebygd boblebadekar og veggklosett.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Fuktskjolder og fukt i himlingen ved baderomsviften.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tett sokkel på dusjhjørne, men toppen på sokkelen er ca 2 mm lavere en høyden ved membran ved dørterskelen. I teorien skal eventuell lekkasjevann fra servant og veggklosett renne til sluken i dusjen i stedet for til gangen. Fall på gulv til sluk under innebygd badekaret er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Bør etablere spalte i sokkel på dusjhjørne slik at eventuelt lekkasjevann lettere renner til sluken.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluker. Smøremembran med ukjent utførelse. Det er sluk av plast under boblebadekaret.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Sluken under boblebadekaret er ikke kontrollert i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, dusjhjørne, innebygd boblebadekar og veggklosett.



Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Baderomsinnredningen har noe slitasje på frontene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon vedrørende manglende drengspalte i veggklosett.

Noe vedlikehold av baderomsinnredningen må kunne påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himlingen.



Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det ble målt fukt i takpanel ved baderomsviften.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Avtrekksystemet må utbedres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjhjørne er plassert i hjørne mot naboen og mot soverommet. I soverommet er det brannmur som hindrer mulighet hulltaking. Badekaret er på veg mot naboen og mot yttervegg.

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.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Malt betonggulv. På vegene er det malte overflater på underlag av betong. I himlingen er det malt murpuss. Rommet er innredet med stål skyllekar, benkeplate og overskap. Sluk av støpejern med standard fra byggeåret.

Tilstandsrapport



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

Fukt i tilleggde konstruksjoner

TG 3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingslitt betonggulv. Saltutslag på grunnmuren og på betongulv. Sluk av støpejern.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning fra Ikea med fronter av finer, laminert benkeplate og stål oppvaskkum. I innredningen er det integrert induksjon koketopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap med isbitmaskin, men det mangler noen komponenter og er heller ikke tilkoblet vann. På to av veggene er det montert plater i børstet stål for å unngå vannsøl på veggene.



Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er fuktskader på bunnplaten og på benkeplaten ved oppvaskkum. Den ene skapdøren har delvis løsnet og må festes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

TG 1

Det er montert ventilatorhette i børstet stål med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av rør i rør og av kobber. Det er installert rørsentral i det ene soverommet med overløp til bad. Det er montert vannutkaster for tilkobling av hageslange.



Vurdering av avvik:

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, gjelder for kobberrør av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

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

For tilstandsvurdering på vannrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

I vaskerommet er det en støpejernsluk med standard fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør er oppbrukt, gjelder for støpejern og for sluken i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av sluk i vaskerommet må påberegnes.

For tilstandsvurdering av avløpsrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon. Kun ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bedre ventilering bør etableres.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereider på 287 liter.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

TG 2

Tilstandsrapport

I trapperommet er det installert ei luft til luft varmepumpe.



Årstill: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon vedrørende installering mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon fra montør.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskap med automatsikringer fra 2003.

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 oppdatert? (årstill)
2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

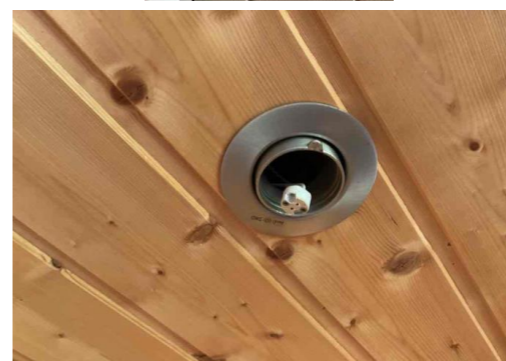
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er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

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

Løs stikkontakt i det ene soverommet. Mangler en pære i en av spottene. Mangler en bryter på styringspanelet til bad. Det er lagt opp rør for sentralstøvsuger, men ikke montert selve driftsenheten. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmann, siden dette ligg utenfor takstmann sitt fagfelt. For tilstandsvurdering på det elektriske anlegget anbefaler det nærmere kontroll av el-fagmann. Anbefaler alltid utvidet el-kontroll når dette ikke foreligger. Tilstandsgraden er basert på at det ikke er feil eller mangler på anlegget, utover normal elde og bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Det er brannslukningsapparat fra 2018. Det er montert brannstige. Det er seriekoblet brann- og innbruddsalarm.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 3

Drenering har trolig standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen har oppnådd forventet brukstid med behov for utskiftning på sikt.

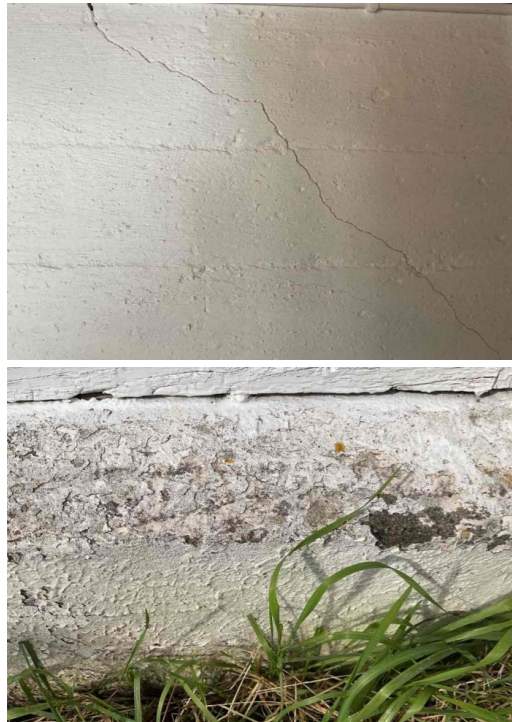
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i betongstein og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å påse at ikke sprekkeblis blir større, og eventuelt utføre tiltak som tetting av sprekker i grunnmuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1958

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merkbart med sprekker i betonggulv.
Garasjeporten har en del slitasje i front og rustskader på rammeverket.
Garasjen har standard fra byggeåret.
Rekkverk er malingslitt

Beskrivelse

Støpt gulv.

Grunnmur av leca med pusset overflater.

Dekke av betong.

Delevegger av betong og bindingsverk med panel.

Vippeport i trevirke av eldre dato.

Elektrisk anlegg er installert.

Over garasjen er det uteplass med malt rekkverk i trevirke. Malt trapp i trevirke.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

111 m²/95 m²

Tomannsbolig: 3 Gang, 3 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Trapperom, Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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 2 300 000

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

2 250 000

| | | |
|--------------------------------|---|--------|
| Tillegg for andel fellesformue | + | 25 955 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 8 894 |

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

Markedsvurdering

Del av vertikaldelt tomannsbolig i eldre etablert boligfelt i Gaddevegen i Kinn kommune. Solbygg Borettslag er utbygd med totalt to vertikaldelte to-mannsboliger i tillegg til garasjer i rekke. Bygningene ble oppført i 1952 og har en normal god standard med tanke på alder, men på grunn av manglende vedlikehold i de senere årene vil det være behov for en del oppgradering både innvendig og utvendig. Tomten er normalt godt opparbeidd. Borettslaget ligg med sentral plassering med gangavstand til sentrum.

Markedsverdien uttrykker forventet salgsverdi for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet, og er basert på bygningene sin tekniske standard og eiendommen si plassering.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Gaddevåggata 17A ,6900 FLORØ 92 m ² 1952 2 sov | 09-11-2021 | 2 590 000 | 2 700 000 | 0 | 2 700 000 | 29 348 |
| 2 Gaddevegen 7B ,6900 FLORØ 113 m ² 1952 3 sov | 24-10-2019 | 2 600 000 | 2 580 000 | 0 | 2 580 000 | 22 832 |
| 3 Gaddevegen 9B ,6900 FLORØ 92 m ² 1951 3 sov | 26-04-2021 | 1 950 000 | 2 000 000 | 0 | 2 000 000 | 21 739 |
| 4 Gaddevegen 12A ,6900 FLORØ 107 m ² 1952 2 sov | 11-02-2019 | 2 300 000 | 2 250 000 | 30 727 | 2 280 727 | 21 315 |
| 5 Gaddevåggata 11 ,6900 FLORØ 114 m ² 1960 2 sov | 23-06-2019 | 2 400 000 | 2 270 000 | 0 | 2 270 000 | 19 912 |

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|-------------------------|-----|--------|
| Felleskostnader 3 132,- | Kr. | 37 584 |
|-------------------------|-----|--------|

| | | |
|--|------------|---------------|
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 37 500 |
|--|------------|---------------|

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

| | | |
|--|-----|-----------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 650 000 |
|--|-----|-----------|

| | | |
|--|-----|-------------|
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 050 000 |
|--|-----|-------------|

| | | |
|---|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi - Tomannsbolig | Kr. | 1 600 000 |
|---|------------|------------------|

Garasje

| | | |
|--|-----|---------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 140 000 |
|--|-----|---------|

| | | |
|--|-----|----------|
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 80 000 |
|--|-----|----------|

| | | |
|------------------------------------|------------|---------------|
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 60 000 |
|------------------------------------|------------|---------------|

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 1 660 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

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. | 650 000 |
|-------------------|-----|---------|

| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 650 000 |
|----------------------------|------------|----------------|

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 2 300 000 |
|--|------------|------------------|

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?

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.

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. Arealet 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.

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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | |
|------------|-------------------------------|-----------|-----------|---|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Loft | 38 | 38 | 0 | Gang m/trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad | |
| Etasje | 38 | 38 | 0 | Entre m/trapp, Kjøkken , Stue , Trapperom | |
| Kjeller | 35 | 19 | 16 | Gang m/trapp, Vaskerom | Bod |
| Sum | 111 | 95 | 16 | | |

Kommentar

Arealer er målt opp på plassen. Arealene er på grunnlag av innvendige målinger, etter reglene i takstbransjens retningslinjer ved arealmåling - 2014. 2.utg. for 2015. I kjelleren er det målt ei takhøyde på 2.1 m. I følge opplysninger fra andelseierne, så kan den takserte andelen bruke ytterdøren i kjelleren. Ytterdøren i kjelleren er i rom som tilhører naboen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Kommentar: Det er gjort tiltak med tanke på etablering av brannskille i takkonstruksjonen mellom leilighetene, men det er registrert noe avvik ved utførelsen.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er montert brannstige med tilkomst fra det ene soverommet. Vinduene tilfredsstiller ikke kravet til rømning.

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | |
|------------|-------------------------------|----------|-----------|---------------------|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Etasje | 15 | 0 | 15 | | Garasje |
| Sum | 15 | 0 | 15 | | |

Lovlighet

Byggetegninger



Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------|-----------|
| 18.9.2023 | Trond Gjesdal | Takstmann |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 4602 KINN | 202 | 344 | | 0 | 1979.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Gaddevegen 10

Hjemmelshaver

Solbygg Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomst dokumenter |
|---------------------|-----------|-----------|------------------|-----------------------------------|
| /Solbygg Borettslag | 951095303 | | | Nygaard Bente Figenschou-Rakkenes |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|--------------|--------------------|-------------------|
| 1137 | 25 955 | 8 894 |



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med sentrumsnær plassering med gangavstand til de fleste fasiliteter.

Adkomstvei

Enkel tilkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann via borettslaget sine private vannledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via borettslaget sine private avløpsledninger.

Regulering

I kommuneplanen er område avsett til boligformål.

Om tomten

Felles tomt for totalt fire boliger som er opparbeidd med forstøtningsmurer, asfaltert gangvei, grøntareal og gjerde.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 0 | 1953 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|----------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ingen | 0 | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | 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 dampsperrer 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.

- Fuktsøk: 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 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 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, 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 godkjennelse 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 personopplysninger 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-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/KT7534>

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

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|--|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | W Eiendomsmegling Sunnfjord AS | Oppdragsnr. | 12014522 | | |
| Adresse | Gaddevegen 10 | | | | |
| Postnr. | 6900 | 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 | Bente Figenschou-Rakkenes Nygaard | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2013 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 7 | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Solbyg borettslag | Polise/avtalenr | | | |
| Selger 1 Fornavn | Bente Figenschou-Rakkenes | Etternavn | Nygaard | | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- 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 Vet ikke
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja Vet ikke
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- 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 Vet ikke
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: Neders ved trappen er det saltutslag
- 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 Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

- Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
 - Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
 - Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
 - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
 - 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 Vet ikke
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - 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 Vet ikke
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
 - Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
 - Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
 - 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 Vet ikke Kommentar:
 - Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
 - 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 Vet ikke Kommentar:
 - 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 Vet ikke Kommentar:
 - Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
 - Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
 - 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
 - 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 Vet ikke Kommentar:
 - 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter 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:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 08/09/2023 10:02:09 (EES-versjon: 2)

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SOLBYGG BORETTSLAG 2022

Sted: Florø, Atle Jarlgate 2

Dato: 1/6-2022

Møtet ble åpnet av: *Randi-Ann Haugen*

Til stede fra styret: *Ørjan Eikevoll*

Tom Rene Ørnehaug

Til stede fra BOB: *Randi-Ann Haugen*

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: *godkjent*

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 6

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 6

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: *Randi-Ann Haugen*

Vedtak: *vedtatt*

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. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: *Elisabeth Aune*

Vedtak: *vedtatt*

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: *Ørjan Eikevoll og Tom Rene Ørnehaug*

Vedtak: *vedtatt*

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: -

Vedtak: -

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: *ingen merknader*

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2021 ble gjennomgått (valgfridd punkt)

Vedtak: *ingen merknader*

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2021

Vedtak: *godkjent*

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: *økes med 2000,- til både styreleder og nestleder*

Vedtak: *vedtatt*

5. 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:

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

| Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem) | Navn | Periode (fra – til) |
|---|------------------------|------------------------|
| Styreleder | Ørjan Eikevoll | 2021 - 2023 |
| Styremedlem | Tom Rene Ørnehaug | 2022 - 2024 |
| Styremedlem | Simon Svarstad | 2022 - 2024 |
| Varamedlem | Linn Beate Kristiansen | 2022 - 2023 |
| Varamedlem | Karianne Torvanger | 2022 - 2023 |
| Varamedlem | Øyvind Sørbo | 2022 - 2023 |
| | | |

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Generalforsamlingen blei orientert om innspill av vedlikehold av uteareal.

Underskrifter:

Møteleder

Randi-Ann Haugen



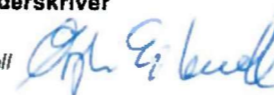
Referent

Elisabeth Aune



Protokollunderskriver

Ørjan Eikevoll



Protokollunderskriver

Tom Rene Ørnehaug



VEDTEKTER SOLBYGG BORETTSLAG

| | | | |
|---------------|---------------------------|--------|-------------|
| Vedtekter for | Solbygg Borettslag | Org.nr | 951 095 303 |
| Tilknyttet | BOB BBL | | |

Vedtatt på generalforsamling 03.05.18.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.05.1952, sist endret den 18.08.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kinn kommune og har forretningskontor i Sunnfjord 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4)
- (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.

VEDTEKTER SOLBYGG BORETTSLAG

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Neker 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.

VEDTEKTER SOLBYGG BORETTSLAG

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

VEDTEKTER SOLBYGG BORETTSLAG

(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.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for alt indre og ytre vedlikehold.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig og utvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til kommunal hovedledning.

(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 eller andre andelseiere 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) Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, kan laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Borettslaget har rett til å føre nye felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3)

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf

VEDTEKTER SOLBYGG BORETTSLAG

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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

VEDTEKTER SOLBYGG BORETTSLAG

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 vedtektens punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig

VEDTEKTER SOLBYGG BORETTSLAG

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 framtrædende 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.

| | | |
|----------------------|------|--------------------|
| Boligselskapets navn | 8160 | SOLBYGG BORETTSLAG |
| Budsjett år | 2022 | |

| Budsjett tall hele boligselskapet | Kostnader i kr | Kostnader i % |
|--|----------------|---------------|
| Vedlikehold | 30 000 | 5 % |
| Kommunale avgifter/Eiendomsskatt | 265 410 | 47 % |
| Driftskostnader | 222 041 | 39 % |
| Renter lån | 7 194 | 1 % |
| Avdrag lån | 67 403 | 12 % |
| Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn) | -27 276 | -5 % |
| Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter | 564 772 | 100 % |

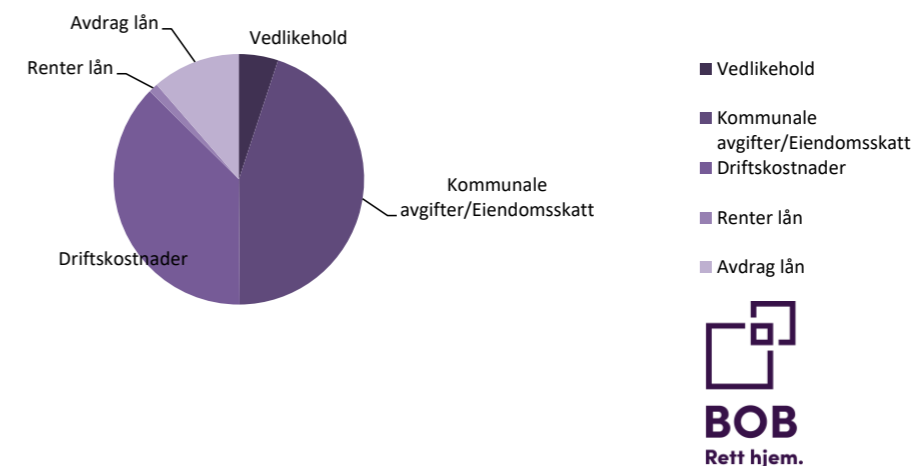
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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 2022



BOB BBL
desember 2021

ORDENSREGLER FOR SOLBYGG BORETTSLAG.

§ 1 Ansvar for å overholde ordensreglene.

1. Ordensreglene er gitt for å sikre gode naboforhold med ro, orden og hygge i hjemmene, til glede for alle.

Vi bor i lag - og må rette oss etter det.

2. Hver enkel andelseier (den som eier leiligheten) har et kontraktmessig ansvar for at ordensreglene blir overholdt. Det gjelder andelseieren selv, barn og øvrige familiemedlemmer, leieboere og gjester i leiligheten.

Ordensreglene gjelder alle.

3. Brudd på ordensreglene vil bli påtalt. Ordensreglene er en del av leiekontrakten mellom andelseier og borettslag. Ved gjentatte brudd på ordensreglene vil andelseier ha misligholdt leiekontrakten. Det vil kunne føre til oppsigelse av leieforholdet.

§ 2 Ordensregler om bruk av leiligheten.

1. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer naboer og/eller andre andelseiere. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til neste dag kl. 06.00.

2. Sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter, radio, TV, stereo- og videoanlegg m. v. må hele tiden begrenses til et akseptabelt nivå. Ved en eventuell klage bør lydstyrken straks dempes.

3. Rengjøring utvendig og innvendig vedlikehold i leiligheten påligger enhver andelseier.

Ved ombygging av leiligheten må det alltid søkes forhåndstillatelse fra borettslagets styre.

4. Det påligger dyreeiere i borettslaget å se til at dyr (hund, katt og andre dyr) ikke er til sjenanse/plage for andre i borettslaget.

Hunder skal føres i bånd (kommunal båndtvang), og eventuell avføring straks plukkes opp og kastes i egen søppeldunk.

5. Man må selv bruke boss-spenn utlevert av renholdsverket i kommunen og plassere disse på tilviste samlesteder for tømning. Spennene skal fjernes fra samlestedene når de er tørt.

6. I WC må det bare brukes klosettpapir. Det er forbudt å kaste uvedkommende ting, som bind, bleier, og lignende i klosettet. En krane må aldri stå åpen når man forlater rommet. I utette kraner, som drypper eller sildrer, må det snarest skiftes pakning.

7. Blir det påvist veggdyr eller annet utøy i leiligheten har andelseieren plikt til, for egen regning, å besørge utrydding og ellers å rette seg etter de pålegg som styret måtte gi.

Generelle råd.

Bruk helst ikke badekaret til vask av klær som loer. Tråder og lo kan stoppe til avløpet og forårsake vannskader.

Kaffe-grut, smeltet fett og stearin, må ikke tømmes i vasker eller sluk. Også dette fører til forstoppelse og vannskader.

Dersom et rør springer, må det straks oppsures med et håndkle eller lignende slik at en snipp henger ned i for eksempel en bøtte. Deretter stenges stoppekran.

Brannvarslere må kontrolleres, utladede batterier skiftes og brannslukkingsapparat påfylles etter bruk.

Varslere og slukkeapparat følger leiligheten.

Det er god bo- og boligkultur å varsle sine naboer hver gang det planlegges festligheter, reparasjonsarbeider eller annen virksomhet med støy i leiligheten, som er mer høylydt eller varer lenger enn vanlig.

Vi bor i lag, og vi har plikt til å ta hensyn til hverandre.

Florø, 18.05.2001.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022 I

SOLBYGG BORETTSLAG

Dato: 01.06.22 kl: 17.00

Sted: Atle Jarlgate 2

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Florø, 18.05.22-

**Solbygg Borettslag
sign**

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Solbygg Borettslag, 01.06.22

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

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 2021

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Valg av styre

6. Andre/Innkomne saker Vedlikehold/stell av uteareal

STYRET I SOLBYGG BORETTSLAG

RAPPORT FRÅ STYRET 2021 FOR SOLBYGG BURETTSLAG

1. Laget si verksemd

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Kinn kommune.

2. Styret og styret sitt arbeid

2.1 Styret si samansetning

Styreløyer: Ørjan Eikevoll (2021-2023)
Nestløyar: Tom Rene Ørnehaug (2020-2022)
Styremedlemmer: Kristina B Berge (2020-2022)
Varamedlemmer: Karianne Torvanger, Simon Svarstad, Øyvind Sørbo (alle 2021-2022)

2.2 Møteverksemd

Siden siste ordinære generalforsamling 02.06.2021 har styret hatt ett møte for gjennomgang av resultat for 2021 og budsjett for 2022.

Di som deltok på møtet var styreløyer, nestløyar og styremedlem.

3. Laget si drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for burettslaget er i samsvar med kontrakt, utført av BOB BBL. Deloitte er revisor for burettslaget.

3.2 Burettslaget sin eigedomsmasse og forsikring

Burettslaget har totalt 16 andelar.

Burettslaget sine eigedommar er fullverdiforsikra ved bygningskasko for i IF. Forsikringa dekker mellom anna bygningsmessige tillegginnreiingar i rom i bustaden innanfor Opphaveleg byggevolum kosta av eigar, samt skader på ruter i vindauge og sanitærporsele i rom Som brukast i bustad. **Forsikringa dekker ikkje innbu og lausøyre.**

Eigenandel ved skade vil i 2022 utgjere kr. 10 000,-.

Dersom burettslaget si forsikring skal nyttast må styret/bebuar straks ta kontakt med Bjørn Inge Kvamme på tlf 40 62 26 05, slik at skademelding kan verte sendt til forsikringssekskapet.

3.3 Økonomi

3.3.2 Kommenterar til resultatrekneskapen for 2021

Rekneskapen pr 31 desember 2021 viser eit positivt resultat på kr. 10 428,- mot eit budsjettert positivt resultat på kr. 66 832,-.

Forklaring til avvik;

- Vedlikehaldsavsetning på kr. 96 000,- (6 000,- pr andeleigar) mot budsjett på kr. 30 000,-

- Resten av postane i rekneskapen har mindre avvik i forhold til det som er budsjettert.

Endring i disponible midlar har i perioden vore negativ med kr. 57 536,-
Vi har pr 31 desember 2021 disponible midlar på kr. 157 303,-

Eigenkapitalen er positiv med kr. 565 631,-

3.3.3 Endringa i dei disponible midlane i år vart *negativ* med kr. 57 536,-

Det har vær en nedgang i storleiken på disponible midlar på 31.12.2021 i forhold til 31.12.2020, men det står fortsatt igjen 157 303,- i laget.

4. Likestilling

Burettslaget har ingen tilsette.

Styresamansetning; Styret er samansett av 2 menn og 1 kvinne.

*Ørjan Eikevoll
Styreløyer*

**Solbygg Borettslag
2021**

Resultatregnskap 2021

Solbygg Borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Driftsinntekter | | | | | |
| Felleskostnader | 2 | 564 720 | 564 720 | 564 772 | 564 772 |
| Sum inntekter | | 564 720 | 564 720 | 564 772 | 564 772 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Styrehonorar | 3 | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 636 | 636 | 636 | 636 |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt | | 250 814 | 221 807 | 244 140 | 265 410 |
| Andre driftskostnader | 4 | 67 806 | 58 929 | 76 998 | 76 998 |
| Vedlikehold | 5 | 96 000 | 160 000 | 30 000 | 30 000 |
| Forretningsførsel | | 56 856 | 55 248 | 56 850 | 58 390 |
| Revisjonshonorar | | 5 938 | 5 938 | 6 100 | 6 115 |
| Kontingent | | 4 800 | 4 800 | 4 800 | 4 800 |
| Forsikring | | 62 336 | 58 810 | 64 690 | 68 570 |
| Sikringsfond | | 568 | 603 | 532 | 532 |
| Sum driftskostnader | | 551 754 | 572 771 | 490 746 | 517 451 |
| Driftsresultat | | 12 966 | -8 051 | 74 026 | 47 321 |
| Finansinntekter og -kostnader | | | | | |
| Renteinntekter bank | | 971 | 1 962 | 0 | 0 |
| Andre renteinntekter | | 1 850 | 2 801 | 0 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 2 821 | 4 763 | 0 | 0 |
| Rentekostnader lån | | 5 358 | 8 023 | 7 194 | 7 194 |
| Sum finanskostnader | | 5 358 | 8 023 | 7 194 | 7 194 |
| Resultat av finansposter | | -2 537 | -3 260 | -7 194 | -7 194 |
| Resultat | | 10 428 | -11 311 | 66 832 | 40 127 |
| Til/fra annen EK | | 10 428 | -11 311 | 0 | 0 |

Balanse pr. 31.12.2021

Solbygg Borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Bygninger | 6 | 521 479 | 521 479 |
| Tomt | 6 | 105 700 | 105 700 |
| Sum varige driftsmidler | | 627 179 | 627 179 |
| Sum anleggsmidler | | 627 179 | 627 179 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 5 810 | 3 252 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 67 328 | 62 336 |
| Sum fordringer | | 73 138 | 65 588 |
| Bankinnsk. og kontanter | | | |
| Innestående bank | | 331 359 | 391 787 |
| Sum bankinnsk. og kontanter | | 331 359 | 391 787 |
| Sum omløpsmidler | | 404 497 | 457 375 |
| SUM EIENDELER | | 1 031 676 | 1 084 555 |

Balanserapport 2021 for Solbygg Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2021

Solbygg Borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 1 600 | 1 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 600 | 1 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 564 031 | 553 603 |
| Sum opptjent egenkapital | | 564 031 | 553 603 |
| SUM EGENKAPITAL | | 565 631 | 555 203 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7, 8 | 141 251 | 209 215 |
| Borettsinnskudd | 8 | 77 600 | 77 600 |
| Sum langsiktig gjeld | | 218 851 | 286 815 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbet felleskostn. | | 0 | 11 070 |
| Leverandørgjeld | | 14 738 | 0 |
| Påløpne renter | | 22 | 29 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 232 434 | 231 438 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 247 194 | 242 537 |
| SUM GJELD | | 466 045 | 529 352 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 031 676 | 1 084 555 |

Florø,
Styret for Solbygg BorettslagØrjan Eikevoll
Styrets lederTom Rene Ørnehaug
StyremedlemKristina Bjerck Berge
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Solbygg 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 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3800 Andel felleskostnader | 516 912 | 516 912 | 516 964 | 516 964 |
| 3817 Bredbånd | 47 808 | 47 808 | 47 808 | 47 808 |
| Sum felleskostnader | 564 720 | 564 720 | 564 772 | 564 772 |

Note 3 - Styrehonorar

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5330 Styrehonorar | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 |
| Sum styrehonorar | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 |

Note 4 - Driftskostnader

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6335 Containerleie/ -tømming | 0 | 8 561 | 0 | 0 |
| 6375 TV/Bredbånd | 47 808 | 47 808 | 47 808 | 47 808 |
| 6390 Andre driftskostnader | 0 | 0 | 2 000 | 2 000 |
| 6630 Egenandel ved skade | 10 000 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| 6800 Kontorkostnader | 0 | 0 | 4 310 | 4 310 |
| 6860 Kursutgifter | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| 7770 Bankgebyr | 2 558 | 2 531 | 2 880 | 2 880 |
| 7779 Andre gebyr | 6 125 | 0 | 0 | 0 |
| 7782 Kostnader bomiljø | 1 315 | 0 | 0 | 0 |
| 7791 Øredifferanser | 0 | 30 | 0 | 0 |
| Sum driftskostnader | 67 806 | 58 929 | 76 998 | 76 998 |

Note 5 - Vedlikehold

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6601 Vedlikehold bygninger utvendig | 96 000 | 160 000 | 30 000 | 30 000 |
| Sum vedlikehold | 96 000 | 160 000 | 30 000 | 30 000 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Kr. 96.000,- er vedtatt som avsetning til vedlikehold i 2021 jfr vedtak i generalforsamlingen 2021. Iflg.vedtektene er vedlikehold (innvendig/utvendig) andelseierne sitt ansvar, men denne måten å innhente midler fra andelseierne til vedlikehold er lang praksis.

Note 6 - Bygninger

| | Bygninger | Tomt | Tomt |
|---------------------------|-----------|--------|--------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 521 479 | 85 100 | 20 600 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 521 479 | 85 100 | 20 600 |
| Bokført verdi pr.31.12 | 521 479 | 85 100 | 20 600 |
| Anskaffelsesår | 1952 | 2011 | 2014 |

Note 7 - Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Sparebanken Vest | | | |
| Renter 31.12.21: 2,85%, løpetid 20 år | | | |
| Opprinnelig 2004 | | 1 003 850 | |
| Nedbetalt tidligere | | 794 635 | |
| Nedbetalt i år | | 67 964 | |
| Lånesaldo 31.12 | | | 141 251 |
| Beregnet innfrielsesdato: 11.01.2024 | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | | 141 251 |

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

0

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|----------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Lån Sparebanken Vest 36220320353 | 12 | 11 771 | 141 252 |

Note 8 - Pantstillelser

| | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|
| Pantstillelser | 218 851 | 286 815 |
| Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet | 627 179 | 627 179 |


Note 9 - Disponible midler

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Disponible midler pr. 01.01 | 214 839 | 291 203 |
| Periodens resultat | 10 428 | -11 311 |
| Avdrag lån | -67 964 | -65 053 |
| Endring i disponible midler | -57 536 | -76 364 |
| Disponible midler 31.12. | 157 303 | 214 839 |

12-8160 Årsregn...

| | | | |
|--------------------|------------|------------------------|------------|
| Name | Date | Name | Date |
| Ørnehaug, Tom Rene | 2022-04-02 | Berge, Kristina Bjerck | 2022-04-29 |

Identification

 Ørnehaug, Tom Rene

Identification

 Berge, Kristina Bjerck

| | |
|-----------------|------------|
| Name | Date |
| Eikevoll, Ørjan | 2022-03-30 |

Identification

 Eikevoll, Ørjan



Til generalforsamlingen i Solbygg Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Solbygg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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, 29. april 2022
Deloitte AS

Rune Norstrand Olsen
statsautorisert revisor

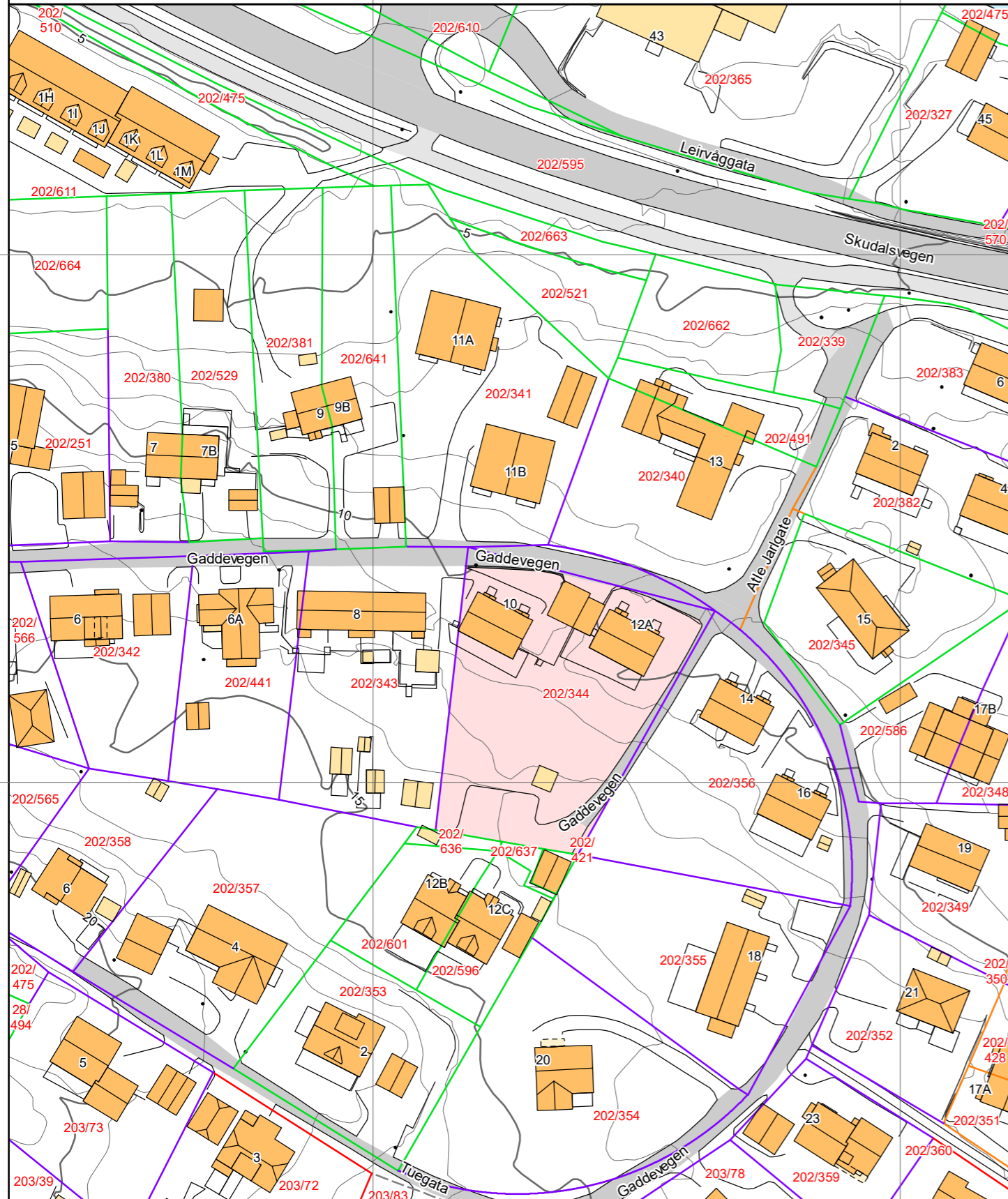
Dokumentnummer: VUR-2021-04-29

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 4.11.2022



Tegnforklaring

- █ Adressepunkt
 - K Kulturminne - punkt
 - N Naturvernområde - punkt
 - ▨ Kulturminne - flate
 - ▨ Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - - - Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - - - Sti
 - = = = Traktorveg
 - Bekk/kanal/grøft
- ### Høydekurver
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve

- █ Bygningsflate
- █ Tiltaksflate
- █ Valgt eiendom
- █ Vannflate
- █ Gang- og sykkelveg
- █ Parkeringsområde
- █ Veg



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 | 7.150 kroner |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | 8.950 kroner |
| Rekkehus med eget gnr/bnr | 13.650 kroner |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | 13.650 kroner |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

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

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

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

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

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE 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.



@weiidomsmebling



@weiidomsmebling



weiidomsmebling.no



weiendomsmegling.no

ole@wmegling.no

