



*ØYRANE 3A
FØRDE*



ØYRANE 3A
FØRDE

INNHOOLD

08	Velkommen
11	Faktaopplysninger
12	Digital salgsoppgave
13	Eiendomsmeglere
28	Plantegning
33	Området
34	Økonomi
34	Om Sameiet
35	Offentlige forhold
36	Øvrige kjøpsforhold
38	Megler
41	Vedlegg
42	Takst
57	Egenerklæring
61	Energiattest
68	Kommunalinformasjon
73	Årsrekskap 2023
81	Vedtekter



86 Husordensreglar

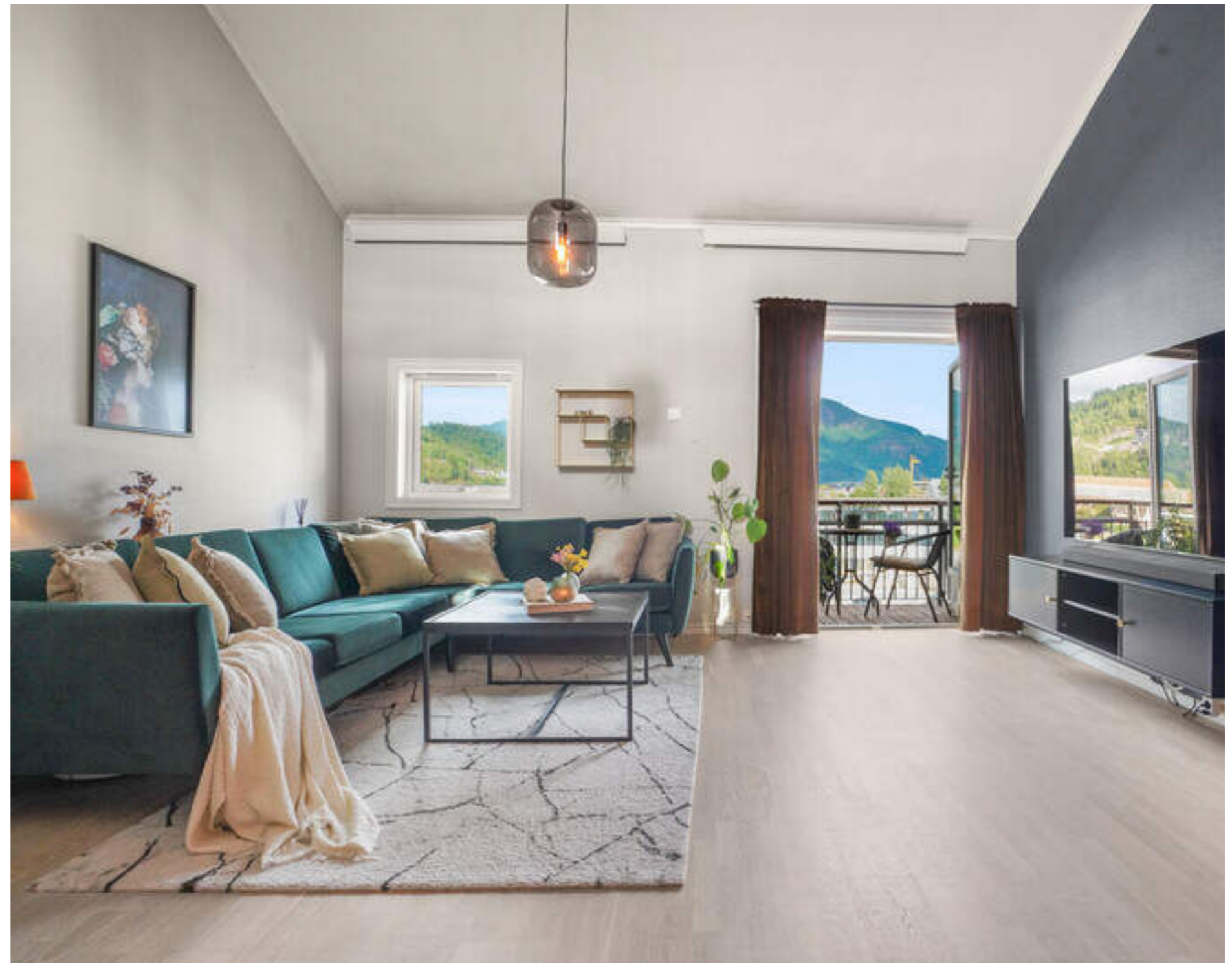
ØYRANE 3A FØRDE

Særdeles romslig og praktisk leilighet med elveutsikt og alt i nærheten. Her bor man i rolige og frodige omgivelser med fine turmuligheter og i gangavstand til sentrumskjernen.

Leiligheten byr på generøs takhøyde opp til 4,7 m. i stue, mye naturlig lysinnslipp og en svært luftig romløsning over 3 plan med hems. Her får du også to uteplasser mot både vest og øst som byr på solrike forhold fra morgen til kveld mellom vår og høst. Burde absolutt sees!

- Trappefri adkomst og heis i bygget
- Sommersol fra ca. 08.00-22.30
- Parkering i garasjeanlegg med elbil-lader
- Bo innenfor bomringen
- Veldrevet sameie med god økonomi
- Stort og pent opparbeidet grøntområde med benker etc.
- Fine turmuligheter langs Jølstra
- Flott utsikt fra begge uteplasser

Velkommen til visning!





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

3.650.000,-

Totalpris

3 751 740,-

BRA

93 m²

Antall soverom

2

Eierform

Eierseksjon

Byggeår

2002

Etasje

4

Felleskostnader

2.805,-

Energimerking



Felleskostnader inkluderer fiber, kommunale avgifter (u/eiendomskatt), byggforsikring, drift og vedlikehold og forretningsførsel.

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/12002124

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.

EIENDOMSMEGLERE



EIENDOMSMEGLER

Renate Ripe Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
renate@wmegling.no

473 30 484



EIENDOMSMEGLER

Ole Jonny Klopstad Holsen

Partner |Daglig leder |Eiendomsmegler MNEF
ole@wmegling.no

415 22 029





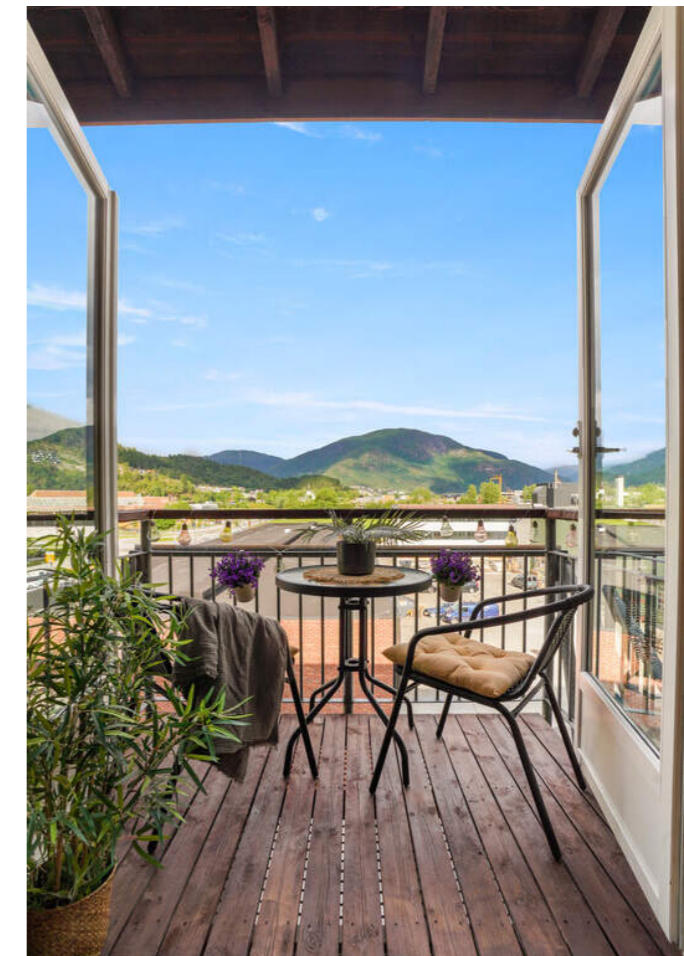
- Gulvet er av parkett og har blitt slipt og overflatebehandlet for et tidsriktig uttrykk -



- Kjøkkenet er fra byggeår med profilerte fronter, benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum -



- Felleskostnad er på 2.805,- i mnd og inkluderer blant annet fiber og kommunale avgifter (u/eiendomsskatt) -



- Her kan du nyte morgenkaffen på østvendt balkong på ca. 2,2m². Sommersol er fra ca. kl 08.00-12.00 på denne siden -





- Hemsen passer utmerket som kontor og hobbyrom, eller hva med en avslappende lese krok? -

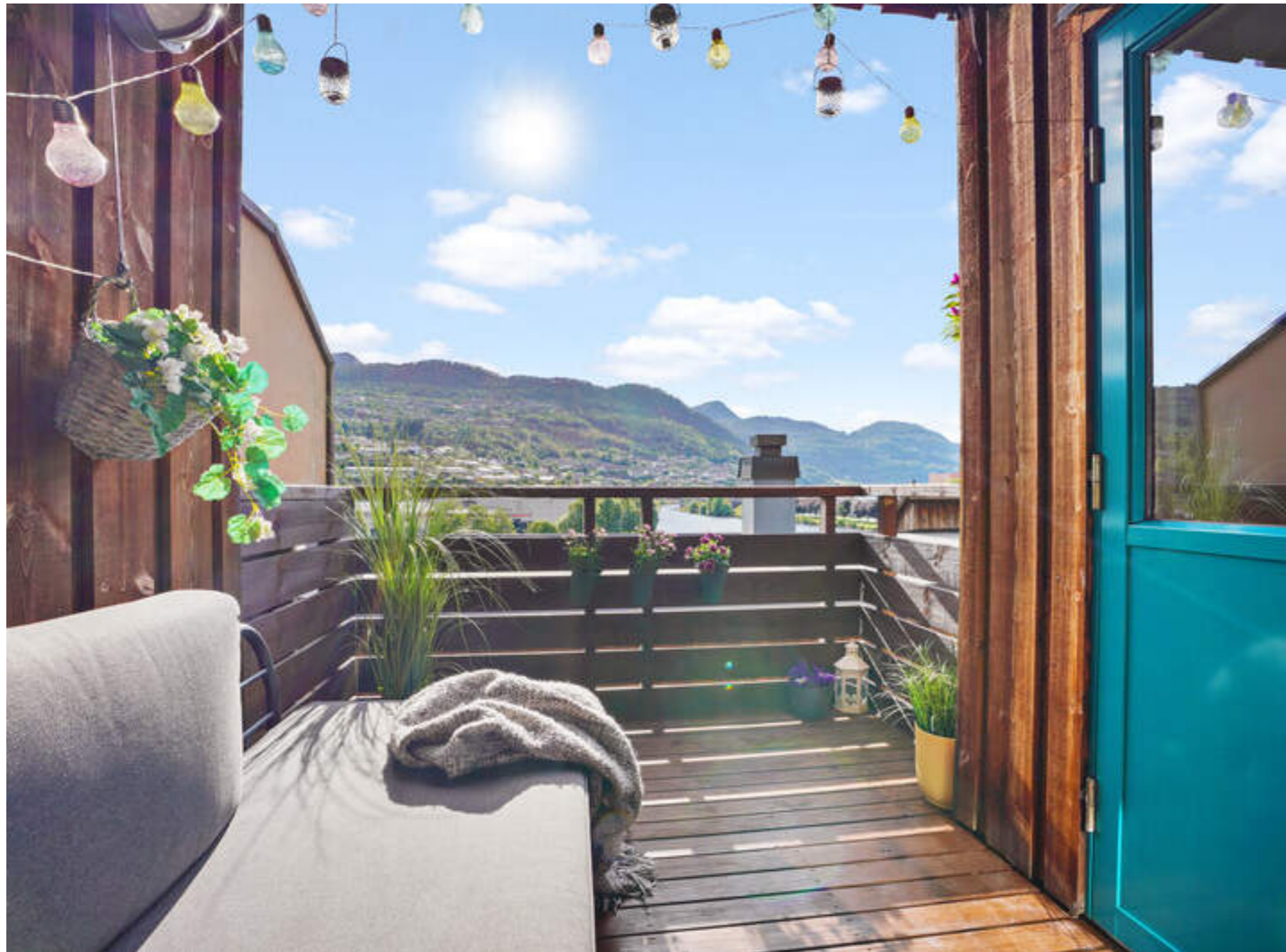


- Fra hems er det utgang til vestvendt balkong -



- Nydelig elveutsikt mot Jølstra -





- Lun og og vestvendt balkong på 7 kvm med delvis takoverbygg -



- Her er det sommarsol fra ca. kl. 14.00-22.30 -



- Her er det gangavstand til alle sentrumsfasiliteter -



- Svært pent opparbeidet fellesarealer med blant annet lekeplass -

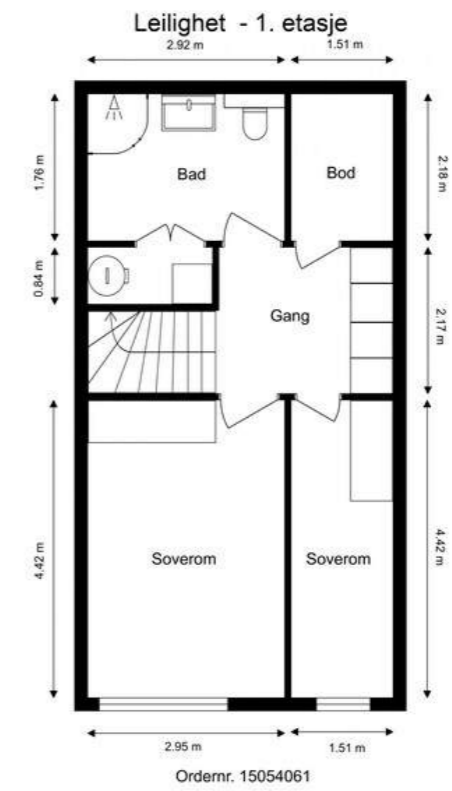


- Velkommen til visning, husk påmelding! -

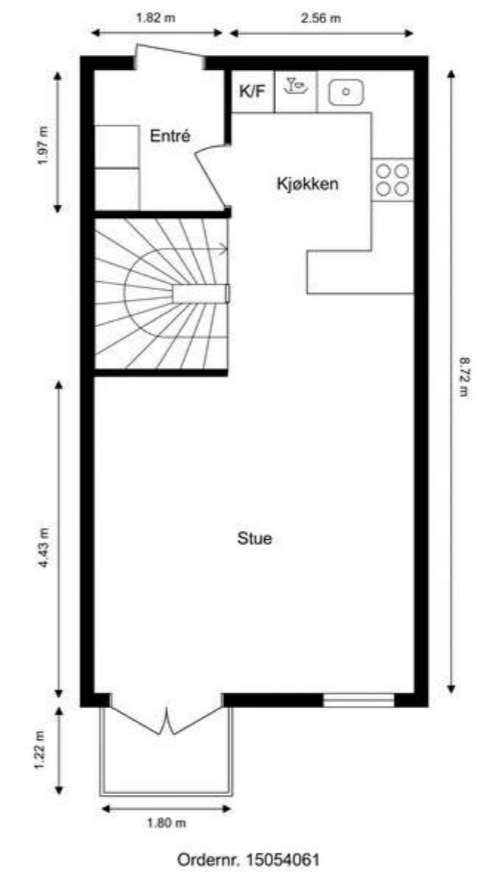


PLANTEGNING

Øyrane 3A, 6800 FØRDE

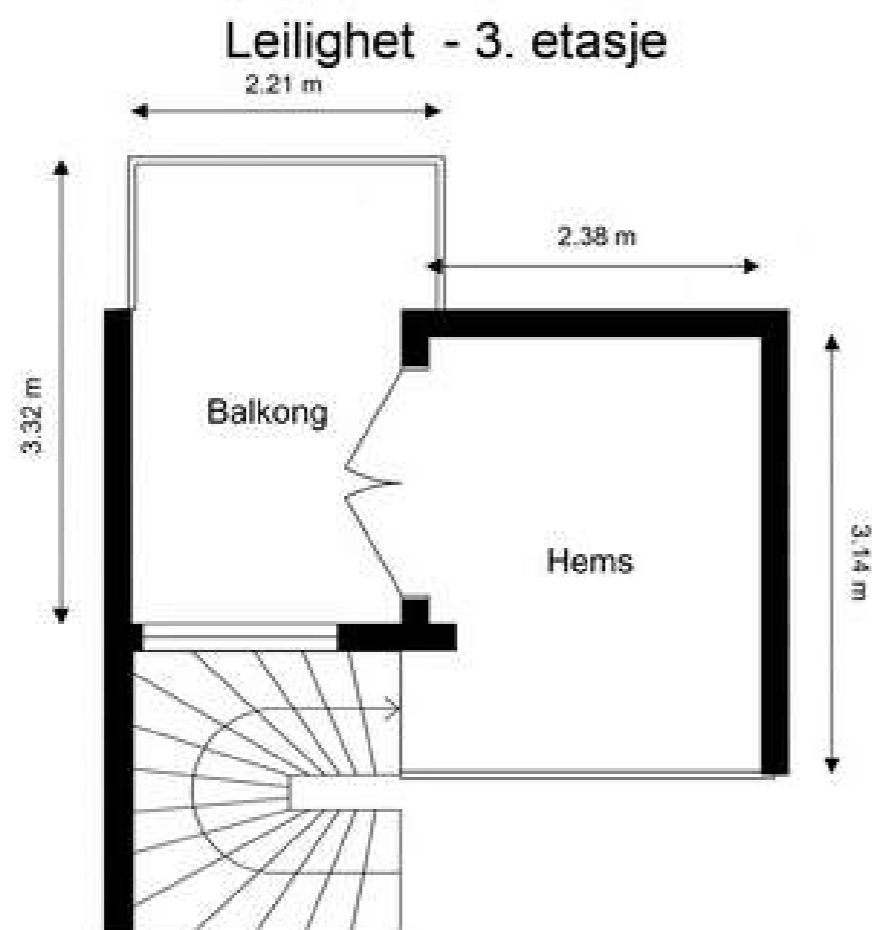


Plantegning 1 etg



Plantegning 2 etg

Øyrane 3A, 6800 FØRDE



Ordernr. 15054061

NYTTIG INFORMASJON**KORT OM EIENDOMMEN**

Særdeles romslig og praktisk leilighet med elveutsikt og alt i nærheten. Her bor man i rolige og frodige omgivelser med fine turmuligheter og i gangavstand til sentrumskjernen.

Leiligheten byr på generøs takhøyde opp til 4,7 m. i stue, mye naturlig lysinnslipp og en svært luftig romløsning over 3 plan med hems. Her får du også to uteplasser mot både vest og øst som byr på solrike forhold fra morgen til kveld mellom vår og høst. Burde absolutt sees!

Trappefri adkomst og heis i bygget
Sommersol fra ca. 08.00-22.30
Parkering i garasjeanlegg med elbil-lader
Bo innenfor bomringen
Veldrevet sameie med god økonomi
Stort og pent opparbeidet grøntområde med benker etc.
Fine turmuligheter langs Jølstra
Flott utsikt fra begge uteplasser

Velkommen til visning!

ADRESSE

Øyrane 3A, 6800 Førde

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 21, BNR 454, SNR 20 i Sunnfjord kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

EIER

Diana Ness

AREAL OG INNHOLD

Areal og fordeling pr etasje:

- 1.etg: 41 kvm BRA-i / 41 kvm BRA-e
- 2.etg: 40 kvm BRA-i / 40 kvm BRA-e
- 3.etg: 12 kvm BRA-i / 12 kvm BRA-e

Totalt bruksareal: 93 kvm.

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

- 1.etg: Bad, bod, gang og 2 soverom.
- 2.etg: Entré, kjøkken og stue.
- 3.etg: Hems.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje med uttak for lading av elbil.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 2 kvm i 2.etg og 7 kvm i 3.etg.

BYGGEÅR

2002

STANDARD

Overflater:

Gulvflater belagt med parkett og gulvbelegg.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater og malte tapetserte flater.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra byggeår med profilerte fronter, benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum.
Mellom benk og overskap er det lagt fliser.
Hvitevarene består av integrert stekeovn, platetopp,

oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap.

Bad:

Badet er fra byggeår og er helfliset med gulvvarme. Innredningen består av vegghengt servantinnredning med skuffer og dører, ovenpåliggende servant, speil med overlys, vegghengt møblement, dusjhjørne med oppgraderte glassdører og vegghengt toalett. Vaskeromsavdeling er praktisk plassert i egen nisje bak dør.

VVS:

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereider på 194L (fra 2018) plassert på bad. Sentralstøvsuger plassert i bod. Varmepumpe på hems. Naturlig ventilasjon via ventiler.

El-anlegg:

Sikringssskap med automatsikringer plassert i bod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Annet:

Det er smartstyring på termostatene som styrer panelovnene i taket og på bad.

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

- Parkett i stue og hems er nedslipt og overflatebehandlet.
- Installert varmpumpe på hems (2021).
- Malt kontrastvegg i stue i Deco Blue.
- Oppgradert dusjdører på bad 1.etg.

TOMT

Felles eiet tomt for sameiet som er opparbeidet med asfalt, steinheller, diverse beplantninger, plenarealer, lekeplass og biloppstillingsplasser. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

3667.2 m²

BYGGEMÅTE

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann André Larsen fra Anticimex.

Grunn og fundamenter: Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med felles parkeringsanlegg og næringslokaler i nederste etasje.

Yttervegger: Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og stående trekledning.

Takkonstruksjoner: Pulttak i trekonstruksjoner

Gulvsystemer: Etasjeskillere av trekonstruksjoner.

Vinduer/dører: Vinduer og terrassedører med karmen av tre, og to-lags glass.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se

tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

ADGANG TIL UTLEIE

Seksjonseier kan som hovedregel fritt leie ut sin egen seksjon. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Nåværende leieforhold i boligen:

Leiligheten er per i dag leid ut. Ved salg blir leieavtalen sagt opp med 3 måneders oppsigelsestid. Husleien er på 12.300,- inkl internett. Leietaker har eget strømabonnement.

OPPVARMING

Oppvarmingen består av varmpumpe (installert i 2021) og varmekabler på bad/vaskerom.

ENERGIMERKE

D-rød. Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

DIVERSE

Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke i handelen.

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 utenom kjøleskap, denne medfølger etter avtale. Hvitevarer på bad medfølger ikke. 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

Leiligheten har en rolig og sentral beliggenhet i nordlig del av Førde sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehager, skoler, butikker og andre tilbud som er etablert i sentrumsområdet. Dagligvarebutikk er rett ved og det er fine turmuligheter langs Jølstra. Det er også kort vei til Bystien og Hornnesstølen.

ADKOMST

Enkel adkomst fra kommunal vei. Adkomst til leiligheten via felles trappegang og heis. Oppgangen har callinganlegg.

PARKERING

Fast parkeringsplass med elbil-lader i felles lukket

garasjeanlegg. Gjesteparkering på felles tomt.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 3.650.000,-

OMKOSTNINGER

3 650 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

91 250,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 3 650 000,-))

9 250,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

101 740,- (Omkostninger totalt)

3 751 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 766.159,- for år 2022

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 2.911.404,- for år 2022

INFO FORMUESVERDI

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

KOMMUNALE AVGIFTER

4 287,- (2024)

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 4 287,- (2024). Oppgitte kommunale avgifter gjelder renovasjon som faktureres direkte fra SUM. Resten av kommunale avgifter (u/eiendomsskatt) er inkludert i felleskostnader.

FELLESKOSTNADER

Kr 2.805,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer fiber, kommunale avgifter (u/eiendomsskatt), byggforsikring, drift og vedlikehold og forretningsførsel.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene. Forretningsfører opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESGJELD

Sameiet har ikke gjeld.

REGNSKAP

Regnskapet for 2023 ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 78 956,-. Sameiet har per 31.12.2023 disponible midler på kr. 803 995,-.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

EIENDOMSSKATT

Kr 4.587,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier.

OM SAMEIET

SAMEIE

Storegården Sameige

ORG.NR.

986430938

FORRETNINGSFØRER

Vest Rekneskap AS

FORKJØPSRETT

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

STYREGODKJENNELSE

Det er ikke krav om styregodkjennelse, men opplysninger om ny eier skal sendes til styret.

VEDTEKTER

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

SAMEIETS FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

2999851

BEBOERENS FORPLIKTELSER

Det blir arrangert felles dugnad en gang i året om våren.

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg

til.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen.

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

4647/21/454/20:

13.03.1981 - Dokumentnr: 1487 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluksrom

Overført fra: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2023 - Dokumentnr: 471636 - Bestemmelse om

jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2003 - Dokumentnr: 2929 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 9/580

21.04.2005 - Dokumentnr: 1785 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:466 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:466 Snr:2
 Rettighet hefter i: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:466 Snr:3
 Rettighet hefter i: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:466 Snr:4
 Rettighet hefter i: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:466 Snr:5
 Rettighet hefter i: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:466 Snr:6
 Rettighet hefter i: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:466 Snr:7
 Rettighet hefter i: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:466 Snr:8
 Rettighet hefter i: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:466 Snr:9
 Bruksrett til avfallsrom og sykkelparkering
 Med fleire føresegner
 Gjelder denne registerenheten med flere

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Sunnfjord kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende eiendommen datert 09.01.2004. Denne ligger vedlagt salgsoppgaven.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til "Kombinert bebyggelse og anleggsformål" ifølge Sunnfjord kommune.

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

overtagelse 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 bygningsssakyndig 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 provisjon på 1,3% av kjøpesum. Videre skal selger betale kr. 6900,- for oppgjør, kr. 2000,- for visning, kr. 9900,- for tilrettelegging og kr. 18 900,- for markedsføring.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 7 452,-

OPPDRAKSNUMMER

12002124

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 16.04.2024.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Renate Ripe Johnsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf 473 30 484
renate@wmegling.no

MEGLERFORETAK

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



VEDLEGG

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Øyrane 3A
6800 FØRDE
Gnr./Bnr.: 21/454
Seksjonsnr. : 20
Sunnfjord kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 93 m²

Totalt bruksareal (BRA): 93 m²

Befaring

Befaringsdato: 09.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.vest@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Andre Larsen

Mobil: 92442934

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.04.2024
Referansenummer	15054061
Meglerforetakets oppdragsnummer	12-0021/24
Hjemmelshaver/selger	Diana Ness
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Larsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	12.04.2024 11:46

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Øyrane 3A
Postnummer/sted	6800 FØRDE
Kommune	4647 - Sunnfjord
Gnr./Bnr.:	21/454
Seksjonsnr.	20
Tomt	Eiet tomt: 3667 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2002		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Storegården beliggende i Førde, Sunnfjord kommune. Felles tomt for Sameiet er hovedsakelig opparbeidet med bygningen samt asfaltert vei, asfalt, steinheller, diverse beplantninger, plenarealer, lekeplass og biloppstillingsplasser. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Boligbygg oppført i 2002. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med felles parkeringsanlegg og næringslokaler i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og terrassedører med karmen av tre, og to-lags glass. Varmepumpe på hems. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 3, 4 og 5. etasje.

Adkomst til leiligheten via felles trappegang og heis. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av:

- etasje: Bad, bod, gang og 2 soverom.
- etasje: Entré, kjøkken og stue.
- etasje: Hems.

Utgang fra stue til balkong.

Utgang fra hems til balkong.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje med uttak for lading av elbil. Gjesteparkering på felles tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Innredning	9	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	9	
		Annet	9	
Etasjeskiller - 2. etasje		Skjevhetmåling	10	
Etasjeskiller - 3. etasje		Skjevhetmåling	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Adkomst fra stue		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Adkomst fra hems		Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

- Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
- Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
- Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etasje	41			41	
	Bad, bod, gang og 2 soverom.				
2. etasje	40			40	2
	Entré, kjøkken og stue.				Balkong.
3. etasje	12			12	7
	Hems.				Balkong.
SUM	93			93	9
Total bruksareal: 93 m ²					

Kommentar til areal

Balkong i 2. etasje oppmålt til 2 m² (TBA).
Balkong i 3. etasje oppmålt til 7 m² (TBA).

Basert på skjønnsvurderinger og tolking av NS3940:2023 er trappens horisontalprojeksjon medregnet i hemsens areal. Arealet er målt til ca 4 m².

Leiligheten har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 89 m² P-rom og 4 m² S-rom.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer og dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Vegghengt møblelement ved speil.
Dusjhjørne med glassdører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
Varmtvannsbereider plassert under trapp.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Piggmåling: ingen utslag (under 8 vektprosent).

TG 2

Ventilasjon

Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir, og effekten vurderes til å ikke være tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Tiltak bør påregnes.

Vannrør

Ulyd i blandebatteri ved bruk av varmtvann. Ekstakt årsak er ikke kjent. Tiltak bør påregnes.

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater vegger

Det observeres riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen. Forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Elastiske fuger har stedvis manglende vedheft. Årsak er ukjent. Fornyng av fuger bør påregnes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.

Fallforhold (gulv)

Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det vurderes at fallforholdet ikke fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skader.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malte tapetserte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon

TG 2 Innredning Kjøkkeninnredningen har stedvise skader i overflaten. Forholdet er av estetisk karakter og tiltak vurderes ikke som nødvendig.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og gulvbelegg.
Gulvvarme i baderom (basert på opplysninger fra huseier).
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater og malte tapetserte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Varmepumpe på hems.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

TG 2 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Annet Leiligheten har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Til informasjon:
Det er utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet veggkonstruksjon i krypkjeller.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det kan heller ikke sies med sikkerhet at forholdet er det samme i andre deler av konstruksjonen.
Piggmåling: ingen utslag (under 8 vektprosent).

Krypekjeller

Inngang til krypekjeller via luke i bjelkelag.
Støpt gulv.
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Synlige vann og avløpsrør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innvendig inspeksjon

Innvendig inspeksjon

Til informasjon:
Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i blelkelag (piggmåling: ingen utslag (under 8 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med rekkverk av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Soverom og soverom (kryssmåling).

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og stue (kryssmåling).

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 2 Skjevhetsmåling Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 18 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller - 3. etasje


Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Hems og hems (kryssmåling).

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert skjevheter på hems, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 18 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.
---	-----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder på 194L (fra 2018) plassert på bad.
Sentralstøvsuger plassert i bod.
Varmepumpe på hems.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon
---	---

 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det er ikke mulig å verifisere om avløpssystemet er luftet over tak eller ikke.
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmpumpe.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige plasser i boligen.

1. etasje: I gang er takhøyden målt til 2,40 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,40 meter.
2. etasje: I entré er takhøyden målt til 2,40 meter og i stue er takhøyden målt til 2,83 - 4,77 meter (skråtak).
3. etasje: På hems er takhøyden målt til 2,12 - 2,73 meter (skråtak).


Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er EI-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet EI-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Følgende spørsmål er stillt til eier/selger:
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på installering av det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	--	--


Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller	
	Brannskiller	Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.


Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør fra byggeår.
Overbygg over entrédør.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Utvendig kledd med metallplater.
Balkongdører (to-fløyet) med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Dører
--	---


Balkonger, terrasser, veranda etc - Adkomst fra stue

Utgang fra stue til østvendt balkong på ca. 2,2 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,94 meter. Balkong i metallkonstruksjoner med rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter).
		Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm.
		Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Adkomst fra hems

Utgang fra hems til vestvendt balkong på ca. 6,7 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,99 meter. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Balkongen har utebelysning. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.
		Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm.
		Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.
		Til informasjon: Over deler av 2. etasje utgjør overliggende balkong takkonstruksjonen. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bygningsdelen er fuktutsatt. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt, vedrørende "Tilførsel til varmepumpe" (datert: 27.08.2021). Fremlagt, vedrørende "Sliping av parkett" (datert: 14.06.2021)
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt, vedrørende "Bytte defekt jordfeilbryter" (datert: 24.04.2019). Fremlagt, vedrørende "Installere stikkontakt til innebygd steikeovn" (datert: 30.03.2022).
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 18.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12002124
Adresse	Øyrane 3A		
Postnr.	6800	Sted	FØRDE
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Tryg Forsikring	Polise/avtalenr 2999851
Selger 1 Fornavn	Diana	Etternavn	Ness

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn Sunnfjord Elektro
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet til smart termostat på bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
 Nei Ja Kommentar Sunnfjord Elektro

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja Kommentar

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

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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



Våtrom - [Sluk, bad]



Våtrom - [Riss i fuger på bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	LEIR, 405	SIKRING AMPERE	LEDNING mm ²	KLEBNE NR.
1	jordfeilbryter		63A	2x10	
2	kontnr		20A	2x4	
3	stikk kjøkken		16A	2x2.5	
4	vaskemaskin		16A	2x2.5	
5	v.v-beholder		16A	2x2.5	
6	jordfeilbryter		63A	2x10	
7	bad		10A	2x1.5	
8	bod-gang-sov1-sov2-brann		10A	2x1.5	
9	lys kjøkken-gang-ringetrafo utelys		10A	2x1.5	
10	lys stikk stue-loft +VÅLUMS PUFFENDE		10A	2x1.5	
11	varme stue		10A	2x1.5	
12	ringetrafo				
13	kontaktor utelys				
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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.

ENERGIATTEST

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt 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

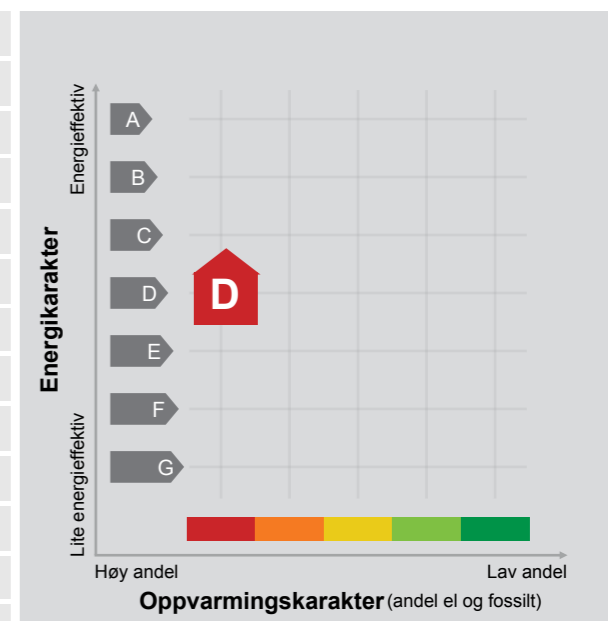
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 18/03/2024 19:09:04 (EES-versjon: 2)

Adresse	Øyrane 3A 3A
Postnummer	6800
Sted	FØRDE
Kommunenavn	SUNNFJORD
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	454
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	177913111
Bruksenhetsnummer	H0410
Merkenummer	8dbeacba-a0ca-4580-a33e-104b7401b9a8
Dato	08.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

<div><div><div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div></div></div></div>	<div><div><div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div></div></div></div></div>
---	---

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Øyrane 3A 3A	Kommunenummer: 4647
Postnummer: 6800	Gårdsnummer: 21
Sted: FØRDE	Bruksnummer: 454
Kommune: SUNNFJORD	Seksjonsnummer:
Bolignummer: H0410	Festenummer:
Dato: 08.04.2024 10:31:42	Bygningsnummer: 177913111
Energimerkenummer: 8dbeacba-a0ca-4580-a33e-104b7401b9a8	

1.0

Brukertiltak

1.1.1

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

1.1.2

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

1.1.3

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

1.1.4

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

1.1.5

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

1.1.6

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

1.1.7

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

1.1.8

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

1.1.9

Tiltak utendørs

1.1.10

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

1.1.11

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

1.1.12

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

1.1.13

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

1.1.14

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Tiltak 16: Montere

Tiltak 17: Montere

Tiltak 18: Montere

Tiltak 19: Montere

Tiltak 20: Montere

Tiltak 21: Montere

Tiltak 22: Montere

Tiltak 23: Montere

Tiltak 24: Montere

Tiltak 25: Montere

Tiltak 26: Montere

Tiltak 27: Montere

Tiltak 28: Montere

Tiltak 29: Montere

Tiltak 30: Montere

Tiltak 31: Montere

Tiltak 32: Montere

Tiltak 33: Montere

Tiltak 34: Montere

Tiltak 35: Montere

Tiltak 36: Montere

Tiltak 37: Montere

Tiltak 38: Montere

Tiltak 39: Montere

Tiltak 40: Montere

Tiltak 41: Montere

Tiltak 42: Montere

Tiltak 43: Montere

Tiltak 44: Montere

Tiltak 45: Montere


Tiltak 46: Montere


Tiltak 47: Montere

Tiltak 48: Montere

Tiltak 49: Montere

Tiltak 50: Montere

Kommune FØRDE		Ferdigattest etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 1	
Meldar (namn, adresse) Siv. ark. Kjell B Hareide Euje gata 10 6900 FLORØ		Byggherre (namn, adresse) Storegården AS Pb. 459 6801 FØRDE	
Ferdigattest er gitt for			
Eigedom/byggjestad Øyrane 3	Gnr. 21	Bnr. 454	Festnr. Seksjonsnr.
Spesifikasjon			
Dato for søknad 11.6.02	Kva slag arbeid På bygg, 3, 4, 5 etg	Kva slag bygg Bustader, 24 leil.	
Behandling/vedtak Tekn. sjef	Vedtak dato 6.11.02	Saksnr. 02/000967	
<p>Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksending krev særskilt løyve, jfr. pbl. § 93.</p> <p>Ferdigattesten er gitt på grunnlag av "Anmeldn. om ferdigattest" dat. 30.10.03.</p>			
Merknader			
Underskrift			
Stad Førde	Stempel/underskrift r. Stølsvik		
Dato 9.1.04	 FØRDE KOMMUNE Teknisk sjef Postboks 101 - 6801 FØRDE Tlf.: 57 72 20 60		
Kopi sendt til			
<input type="checkbox"/> ansvars- havande	Namn	Adresse	
<input checked="" type="checkbox"/> andre	Byggm. Stølsvik AS	Hafstadvegen 32	
	Namn	Adresse	
	Namn	Adresse	

Kommune FØRDE		Ferdigattest etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 1	
Meldar (namn, adresse) Siv. ark. Kjell B. Hareide Pb 214 6904 FLORØ		Byggherre (namn, adresse) Storegården AS Øyrane 3 6800 FØRDE	
Ferdigattest er gitt for			
Eigedom/byggjestad Øyrane 3	Gnr. 21	Bnr. 454	Festnr. Seksjonsnr.
Spesifikasjon			
Dato for søknad 20.11.03	Kva slag arbeid Innreiing av 2. etg. til bustader	Kva slag bygg Storegården AS - bustader	
Behandling/vedtak Teknisk Sjef	Vedtak dato 24.02.04	Saksnr. 2003/002029	
<p>Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksending krev særskilt løyve, jfr. pbl. § 93.</p> <p>Ferdigattesten er skriven på grunnlag av kontrollkløringar. Det har ikkje vore synfaring.</p>			
Merknader			
Underskrift			
Stad Førde	Stempel/underskrift Harald Eikhen		
Dato 21.07.04	 FØRDE KOMMUNE Teknisk sjef Postboks 101 - 6801 FØRDE Tlf.: 57 72 20 60		
Kopi sendt til			
<input type="checkbox"/> ansvars- havande	Namn	Adresse	
<input checked="" type="checkbox"/> andre	Byggm. Stølsvik AS	Hafstadvg. 52, 6800 Førde	
	Namn	Adresse	
	YIT Building Systems AS	Hafstadveg. 76, 6800 Førde	
	Namn	Adresse	
	Dale Rør AS	Flovesen 4, 6800 Førde	



**Førde kommune
Teknisk forvaltning**

Vår sakshandsamar:
Tore Gjelsvik

Brev

Vår dato:
03.10.2006
Dykkar dato:
28.09.2006

Vår referanse:
2006/000368-TGj-BY 21/454
Dykkar referanse:

1 av 1

Kopi til:

Storegården A/S
P.b. 459
6803 FØRDE

Mellombels bruksløyve for 10 bueingar på gbnr. 21/454

Mellombels bruksløyve er gjeve for:

Gnr: 21	Bnr: 454	Fnr:	Snr.
Byggstadsadresse: Øyrane 3			
Type tiltak/bygg:: 10 bueingar			
Saksnr.: 2006/000368	Søkn.dato: 16.3.06	Vedtak gjort av: Teknisk forvaltning	Vedtaksdato: 23.6.06

Dokumentasjon og/eller tiltaket har feil eller manglar som er mindre vesentleg i forhold til løyvet.
Førde kommune gjev deg mellombels bruksløyve i samsvar med pbl §99 for:

- Heile tiltaket/bygget
 Delar av tiltaket/bygget:

Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

Ferdigmelding dat. 28.9.06, og kontrollklæringar frå Dale Rør as, YIT Building Systems as og O. Drage Entreprenør datert høvesvis 27.9.06, 29.9.06 og 27.9.06.

Ferdigattest må krevjast når:

Resterande arbeid er utført.

Frist for retting:

Andre merknader:

Kommunen har ikkje vore på synfaring.

Med helsing

T. Gjelsvik

Tore Gjelsvik
Ingeniør
Tlf. 57722067

Postadresse
Førde kommune
Pb. 338
6802 FØRDE

Besøksadresse
Hafstadv. 21
E-postadresse
postmottak@forde.kommune.no

Telefon
57 72 20 00
Web
www.forde.kommune.no

Telefaks
57 72 20 10

Bankkonto
3700 07 00720
Organisasjonsnr.
NO 963923511 mva

Kommune
Førde

Mellombels bruksløyve
etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar (namn, adresse)
Siv. ark. Kjell B. Hareide
Pb. 214
6901 Flørø

Byggherre (namn, adresse)
Storegården as
Øyrane 3
6800 FØRDE

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Saksjonsnr.
Øyrane 3	21	454		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
20.11.03	Bruksendring	Buifastler
Behandling/vedtak	Vedtaksdato	Saksnr.

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for:

heile bygget

følgjande del av bygget: **Leilegheit 205, 206, 207 og 208**
Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført

Før ferdig attest vert gitt skal del byggast fram kontrollfråsegn som omfattar alle leileghutene

Merknader

Dette arbeidet må vere fullført innan (dato)

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Førde	<i>T. Gjelsvik</i>
Dato	30.3.04



Kopi sendt til

<input type="checkbox"/> ansvars-havande	Namn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/> andre	Byggen. Stølsvik as	Hafstadvegen 52, 6800 FØRDE

TORILL

Kommune
FØRDE

Mellombels bruksløyve
etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Mødar (namn, adresse)
Siv. arbj kjell B. Hareide
Eugegata 10
6900 Førde

Byggherre (namn, adresse)
Storegården AS
Pb. 454
6801 FØRDE

Mellombels bruksløyve er gitt for
Eigedom/byggjestad Gnr. Bnr. Fester. Seksjonsnr.
Øyane 3 21 454

Spesifikasjon
Dato for søknad Kva slag arbeid Kva slag bygg
11.6.02 Påbygg Bustader
Behandling/vedtak Tekn. sjet Vedtak dato Saksnr.
6.11.02 2002/000967

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for:
 helle bygget
 følgende del av bygget: Leilh. nr. 415, 414, 412, 411, 410, 409, 301, 302, 303 og 305.
Ferdigattest må krevjast når følgende arbeid er utført.
I tillegg gjeld bruksløyvet for leilh. nr 308, 402, 403, 404 og 401 frå og med 27.6.03
Merknader
GAB = OK
Dette arbeidet må vere fullført innan (dato)

Underskrift
Stad Førde Stempel/underskrift
20.6.03
FØRDE KOMMUNE
Teknisk sjet
Postboks 101 - 6801 FØRDE
H. S. T. SAK

Kopi sendt til
ansvars-
havande
andre

Arsoppgjør for
STOREGÅRDEN SAMEIGE
986430938

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold
Resultatregnskap 2
Eiendeler 3
Egenkapital og gjeld 4
Noter 5

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter		957 633	926 092
Annen driftsinntekt		957 633	926 092
Sum driftsinntekter			
Driftskostnader	1, 2	-39 289	-38 780
Lønnskostnad		-839 311	-883 847
Annen driftskostnad		-878 600	-922 627
Sum driftskostnader		79 033	3 465
Driftsresultat			
Finansinntekter		651	339
Annen renteinntekt		651	339
Sum finansinntekter			
Finanskostnader		-728	-114
Annen rentekostnad		-728	-114
Sum finanskostnader		-77	225
Netto finans		78 956	3 689
Resultat før skattekostnad		78 956	3 689
Arsresultat			
Overføringer		78 956	3 689
Annen egenkapital		78 956	3 689
Sum overføringer			

Balanse 31.12

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler		0	48 734
Andre kortsiktige fordringer		0	48 734
Sum finansielle anleggsmidler		0	48 734
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer	3	144 738	103 846
Andre kortsiktige fordringer		144 738	103 846
Sum fordringer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 362	751 196
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 362	751 196
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		982 100	855 042
Sum omløpsmidler		982 100	903 776
SUM EIENDELER			

Balanse 31.12

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital	4	803 994	725 038
Annen egenkapital		803 994	725 038
Sum opptjent egenkapital		803 994	725 038
Sum egenkapital			

Gjeld

Kortsiktig gjeld		143 623	142 097
Leverandørgjeld		34 482	36 641
Annen kortsiktig gjeld		178 105	178 737
Sum kortsiktig gjeld		178 105	178 737
Sum gjeld		178 105	178 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		982 100	903 776

Sunnfjord, 19.01.2024


Diana Ness (Fratrådt)
styrets leder


Ingunn Hjellum
styremedlem


Anders Øvrebø Storegjerde
styremedlem


Alf Jonas Pettersen
styremedlem


Henrik Hao Opland Glosvik
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Lønnskostnader

	2023	2022
Spesifikasjon av lønnskostnader	35 600	35 600
Lønn	3 689	3 180
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	39 289	38 780
Sum		

Mer om årsverk og lønn

Pensjon:
Sameiget er ikke pliktig å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk pensjonsordning.

Revisor:

Det er for 2023 kostnadsført kr. 14.950 i revisjonshonorar. Honoraret til revisor er kun knyttet til revisjon.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Fordringer

Mer om fordringer

Ander kortsiktlige fordringer består av:

Til gode fra Jølstra Sameige	5 497
Andre forsk.bet.kostn/pål.innt.	110 004

Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder forskuddsbetalt forsikring for 2024.

Note 4 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	725 038	725 038
Årsresultat	78 956	78 956
Egenkapital 31.12.2023	803 994	803 994

Mer om egenkapital

Årets resultat er overført til vedlikeholdsfond

Kontospesifisert årsregnskap

Resultatregnskap

	2023	2022
Annen driftsinntekt	951 136,00	917 492,00
3000 Fellesutgifter	6 497,00	8 600,00
3900 Annen driftsinntekt	957 633,00	926 092,00
Sum driftsinntekter	957 633,00	926 092,00
Lønnskostnad	-35 600,00	-35 600,00
5330 Godtgj. til styre og	-3 688,80	-3 180,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-39 288,80	-38 780,00
Annen driftskostnad	-65 727,44	-66 523,02
6200 Elektrisitet	-259 188,00	-279 085,00
6332 Kommunale avgifter	-93 995,17	-122 030,83
6360 Renhold	-73 754,75	-91 821,00
6376 Vaktmestertjenester	-1 014,00	-499,00
6550 Driftsmaterialer	-15 099,50	0,00
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-32 485,79	-80 384,16
6610 Drift og vedlikehold bygninger	-68 044,72	-20 823,98
6612 Drift og vedlikehold heis	-30 000,00	-29 390,62
6640 Snøbrøyting og strøing	0,00	-4 647,40
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	-14 950,00	-15 000,00
6701 Revisjon	-76 495,00	-75 715,00
6705 Regnskapshonorar	0,00	293,75
6900 Telefon	-103 846,00	-94 531,00
7500 Forsikringspremier	0,80	0,00
7740 Øredifferanser	-3 831,75	-3 690,20
7770 Bank- og kortgebyrer	-880,00	0,00
7790 Annen kostnad	-839 311,32	-883 847,46
Sum driftskostnader	-878 600,12	-922 627,46
Annen renteinntekt	651,00	339,00
8050 Andre renteinntekter	651,00	339,00
Sum finansinntekter	651,00	339,00
Annen rentekostnad	-727,84	-114,44
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	-727,84	-114,44
Sum finanskostnader	-727,84	-114,44

Kontospesifisert årsregnskap

	2023	2022
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	78 956,04	0,00
8992 Tilført egenkapital	0,00	3 689,10
	78 956,04	3 689,10
Sum overføringer	78 956,04	3 689,10
Balanse		
Andre kortsiktige fordringer		
1399 Andre fordringer	0,00	48 733,50
	0,00	48 733,50
Sum finansielle anleggsmidler	0,00	48 733,50
Andre kortsiktige fordringer		
1579 Andre kortsiktige fordringar	34 733,50	0,00
1749 Andre forsk.bet.kostr/pål.innt	110 004,00	103 846,00
	144 737,50	103 846,00
Sum fordringer	144 737,50	103 846,00
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bank (innbetaling)	837 362,21	751 196,09
	837 362,21	751 196,09
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	837 362,21	751 196,09
Annen egenkapital		
2050 Opptjent egenkapital	-575 213,12	-575 213,12
2055 Vedlikeholdsfond	-228 781,27	-149 825,23
	-803 994,39	-725 038,35
Sum opptjent egenkapital	-803 994,39	-725 038,35
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld (reskontro)	-143 623,32	-142 096,62
	-143 623,32	-142 096,62
Annen kortsiktig gjeld		
1500 Samlekonto debitor	-4 482,00	-1 000,00
2960 Påløpt kostnader	-30 000,00	-35 640,62
	-34 482,00	-36 640,62
Sum kortsiktig gjeld	-34 482,00	-36 640,62
	-178 105,32	-178 737,24

Revisjonar sjå sist i vedtekta.

VEDTEKTER FOR STOREGÅRDEN SAMEIGE

KAP. 1 NAMN OG FØREMÅL

§ 1-1 NAMN

Sameiget sitt namn er Storegården Sameige. Sameiget består av 1 mæringssesksjon og 40 bustadseksjonar av egedomen gnr. 21, bnr. 454 i Førde kommune i medhald av seksjonskrav datert 15 03 2004, rev. 19 09 2006 Og tinglyst den 06 12 2006.

§1-2 Føremål

Føremålet med sameige er å :

1. Ivareta drifta av sameige
2. Administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles inntresse

I tilfelle tvil om ei sak er av felles inntresse, vert spørsmålet avgjort med vanleg fleirtal på sameigemøte.

KAP. 2. RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den einkilde sameigar har einerett til bruk av brukseining og rett til å nytte fellesareala til det dei er meinte til eller vanleg brukte til. Brukseininga må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av andre seksjonar. Fellesareala må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk som er avtalt eller føresett.

§ 2-2 Rettsleg råderett.

Den einkilde sameigar rår som ein eigar over seksjonen og har full rettsleg råderett over sin seksjon, herunder rett til overdraging, utleige og pantsetting, sjå likevel § 2-4.

§2-3 Felleskostnader

Kostnadane med egedomen som ikkje knyter seg til den einkilde seksjon,skal fordelast mellom sameigarane etter sameigebroken. Den einkilde sameigar skal innbetale a konto beløp eller vedtak i styret eller sameigemøte Det kan fastsettjast at det og skal innbetalast til eit vedlikeholdsfond.

§2-4 Overdraging og utleige

Overdraging og utleige av bustads skal meldast til styret

§ 2-5 Sameiget sin panterett i den einkilde seksjon

Sameiget har for krav mot sameigaren, som følger av sameigeforholdet panterett i kvar seksjom med eit beløp som tilsvarer grunnbeløpet i folketrygda, jf. Eigarseksjonslova §25

KAP. 3 SAMEIGEMØTET

§ 3-1 Ordinært sameigemøte – mandat og innkalling

Sameigemøte er sameige sitt høgaste organ.

Ordinært sameigemøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad.

Styret skal på førehand varsle sameigarane om dato for møtet og om sistefrist for innlevering av saker til handsaming på sameigemøtet.

Styret kaller skriftleg inn til ordinært sameigemøte med varsel på minst 8 dagar, høgst 20 dagar. Innkallinga skal innehalde opplysningar om tid og stad for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal handsamast på møtet. Med innkallinga skal også følge styret si årsmelding med revidert rekneskap. For at forslag som krev to tredjedels fleirtal eller meir skal kunne handsamast på sameigemøtet, må hovudinnhaldet i forslaget vere skildra i innkallinga.

§3-2 Ekstraordinært sameigemøte

Ekstraordinært sameigarmøte vert halde når styret finn det nødvendig, eller når minst to sameigarar, som til saman har ei tidel avstemmene, skriftleg krev det og samstundes oppgjev kva saker dei ønskjer å handsame.

Styret kaller inn til ekstraordinært sameigemøte med minst 8 dagars, høgst 20 dagars varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameigemøtet innkallast med ein frist på 3 dagar. Innkallinga skal innehalde opplysningar om tid og stad for møtet og dei sakene som skal handsamast. Hovudinnhaldet i forslaga må vere skildra i innkallinga for at desse skal kunne handsamast.

§3-3 Stemmerett – fullmakt

I sameigemøtet har sameigarane stemmerett i samsvar med sameigebrøkane. Sameigarane har rett til å møte med fullmakt. Fullmektigen skal legge fram skriftleg og datert fullmakt.

Fullmakta gjeld på førstkomande sameigarmøte med mindre det framgår at noko anna er meint. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake.

§ 3-4 Oppgåver og arbeidsform.

På det ordinære sameigermøte skal desse sakene handsamast:

1. årsmelding frå styret
2. Godkjenning av årsrekneskapen
3. Budsjett
4. Godtgjersle til styret og revisor
5. Val
6. Andre saker som er nemt i innkallinga

Det ekstraordinære sameigemøte skal kun handsame saker som er nemde i innkallinga til møtet.

Sameigemøtet vert leia av styreleiaren med mindre sameige vel ein annan møteleiar som ikkje treng å vere sameigar.

Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over alle saker som vert handsama og alle vedtak som vert gjort av sameigemøtet.

Protokollen vert lesen opp før avsluttinga av møtet og vert underskrevenav møteleiar og minst ein av sameigarane som er til stades og vald på sameigemøtet. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for sameigarane.

§ 3 – 5 Stemmereglar – inhabilitet

Med mindre anna vert bestemt i lov om eigarseksjonar, vert alle avgjersler tekne med vanleg fleirtal i forhold til gjevne stemmer.

Ved stemmelikheit vert saka avgjort med loddtrekking.

Det vert kravd 2/3 fleirtal av dei gjevne stemmene til vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningane eller tomte som etter forholda i sameige går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald
2. Omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseining
3. Sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, herunder seksjon i sameiget som tilhøyrrer eller skal tilhøyrrer sameigarane i fellesskap
4. Andre rettslege disposisjonar over fast eigedom, som går ut over vanleg forvaltning
5. Samtykke til endring av føremål for ei eller fleire brukseiningar frå bustadføremål til anna føremål.
6. Samtykke til reseksjonering som nemt i §12 andre ledd andre punkt i lov om eigarseksjonar
7. Tiltak som har samanheng med sameigarane sine bu- og bruksinteresser og som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameigarane på meir enn 5% av dei årlege fellesutgiftene.
8. Endring av vedtaketene.

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noko stemmegjeving på sameigemøte om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om eige eller nærstående sitt ansvar.

KAP.4 STYRET M.M.

§ 4 – 1 Styret

Sameige skal ha eit styre. Styret vert valgt av og mellom sameigarane. Styret skal ha minst 4 medlemmer, slik at det vert 1 frå kvar av høgden 2. 3- og 4. høgda, samt frå næringsdelen.

Funksjonstida i styret skal vere 2 år og samansetjinga skal tilpassast slik at ikkje alle går ut av styret samtidig. Leiar har dobbeltstemme ved lik avrøysting.

Sameigemøtet skal velje:

- a) Styreleiar
- b) 3 styremedlemer frå bustadseksjonen, fortrinnsvis frå 2.,3. og 4. høgda, samt 1 frå næringsseksjonen (utpeika av eigaren)
- c) 2. varamedlemer (1. og 2. vara)
- d) Valnemnd for neste sameigemøte – med funksjonstid 2 år. Den som står først på lista leiar nemnda.

Tenestetida er slutt ved avsluttinga av det ordinære sameigemøte i det år tenestetida går ut. Styremedlemmane kan attveljast.

§ 4 – 2 Styret si verksemd

Styremøtet vert leia av styreleiar, eller i hans fråvær av nestleiar. Nestleiar vert valgt internt av styret.

Styret skal syte for vedlikehald og drift av egedomen og elles stå for forvaltninga av sameigarane sine felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort i sameigemøtet.

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring.

Det er styret si oppgåve å tilsette, seie opp og avskjedige forretningsførar eller andre funksjonærar, gi instruks for dei, fastsette godtgjersla deira og føre tilsyn med at dei oppfyller pliktene sine.

I saker av felles interesse representerer styret sameigarane og bind dei med underskrift av styreleiar og eit styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over forhandlingane sine, Den skal underskrivast a dei frammøtte styremedlemmene.

§ 4-3 Stemmereglar – inhabilitet

Styret kan ta avgjerd når meir enn halvparten av medlemmene er til stades. Vedtak vert gjort med meir enn halvparten av gjevne stemmer. Ved stemmelikheit gjer møteleiaren si stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsførar må ikkje ta del i handsaming eller avgjerd av noko spørsmål som vedkomande sjølv eller nærstående har særleg personleg eller økonomisk inntresse i.

§ 4 – 4 Revisor.

Sameige skal ha revisor. Revisor vert vald av sameigarmøtet og tenestegjer inntil ein annan revisor vert vald av sameigemøtet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSAR

§ 5 – 1 Fellesutgifter

Utgiftene ved egedomen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseining, skal fordelast på sameigarane etter storleiken på sameigebrøkane. Dersom særlege grunnar tilseier det kan kostnadane fordelast etter nytten.

Styret fastsett på grunnlag av budsjett a konto beløp som vert innbetalt på forskott kvart kvartal til dekking av fellesutgiftene.

Manglande betaling av utlikna del av sameiget sine skuldnader etter påkrav er å sjå som vesentleg misleghald og kan gje sameiget rett til å kreve seksjonen seld, jf. Eigarseksjonslova § 26.

§ 5 – 2 Innvendig vedlikehald

Den einskilde sameigar skal halde brukseininga forsvarleg vedlike slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for dei andre sameigarane.

Innvendige bygningsmessige endringar og installasjonar i bustadseksjonen skal føreleggast styret til godkjenning.

Ved manglande indre vedlikehald frå den einskilde sameigar si side kan styret etter varsel Gjere det vedlikehald for vedkomande si rekning, som er nødvendig, for å ta vare på egedomen sin verdi eller avverge ulemper for vedkomande si rekning.

§ 5 – 3 Vedlikehald av fellesarealet

Vedlikehald av fellesarealet er sameiget sitt ansvar.

§ 5 – 4 Vedlikehaldsfond

Sameigemøtet kan gjere vedtak om skiping av eit fond til dekking av påreknelege framtidige vedlikehaldsutgifter. Dei beløp seksjonseigarane skal betale til fondet vert innkrevd saman med det månadlege akontobeløpet til dekking av sameige sine utgifter.

§ 5 – 5 Tilkomst, bruk av heis/trappehus

Hovudtilkomst til bustadseksjonane er via heis/trappehus mot sør.

Første og andre etasje av trappehus mot vest skal i størst mogeleg grad ikkje nyttast av andre enn eigar av næringsseksjonen nr 1.

§ 5 – 6 Husordensreglar

Sameigemøtet kan med vanleg fleirtal fastsette husordensreglar. Sjølv om det vert fastsett forbod mot dyrehald, kan brukar av seksjonen halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av egedomen.

§ 5 – 7 Pålegg om sal

Dersom ein sameigar til tross for åtvaring vesentleg misslegheld sine plikter, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen, jf. Eigarseksjonslova § 26.

§ 5 – 8 Fråflytting

Medfører sameigaren eller brukaren si oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av egedomen, eller er sameigaren eller brukaren sin oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av egedomen, .kan styret krevje fråflytting av seksjonen etter reglane i tvangsfullføringslova.

§ 5 – 9 Eigarseksjonslova

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31 gjeld dersom ikkje noko anna er fastsett i ovannemnde vedtekter.

Vedtekter av 2002-06-05

Revidert 2008-06-08

Revidert 2013 – 09 04.


styreleiar

HUSORDENSREGLAR

Bakgrunn:

Iht. til vedtak fatta på konstitueringsmøte for Storegården Sameige 25.08.03, skal det fastsettas husordensreglar for eigedomen g.bnr. 21/454 i Førde Kommune. Husordensreglane er utarbeid av styret for sameiget etter fullmakt ifrå konstitueringsmøtet.

- Ro på eigedomen:** Det skal vere ro i innvendig fellesareal (heis-/trappehus, korridor 3 etg. og gatesmau 4 etg.), på terassar/balkongar til leilegheitene og på alt uteareal på eigedomen (parkeringsplassar, fortau, område utanfor hovudinngang) kvar dag i tidsrommet kl. 23.00 – 07.00.
Med ro meinast at det ikkje skal foregå støyandes aktivitet som er, eller kan tenkast å vere, til sjenanse for dei andre sameigarane.
Fester og andre tilstelningar som kan tenkast å vere støyande skal varslast berørte sameigarar i god tid på forhånd.
- Orden i fellesareal:** Det er kvar enkelt sameigar sin plikt å halde alt utvendig og innvendig fellesareal ryddig. Gjenstander tilhørande sameigar som kassar, innbu, sportsartiklar, barnevognar og liknande skal ikkje oppbevarast i fellesareal.
Einkvar forureining av innvendig og utvendig fellesareal er forbode. Alt avfall skal leggst i dertil bestemte avfallscontainere i avfallsrom i parkeringshus. Søl og rot i avfallsrom skal unngås. Skulle vaktmester finne det naudsynt å rydde eller reingjere i fellesareal vil dette verte utført for den ansvarlege sameigar sin rekning.
Bilar, motorsyklar og trøsyklar skal settast på anviste parkeringsplassar.
- Plakater:** Det er forbode å anbringe plakater og oppslag av einkvar art på eigedomen, med unntak av oppslagstavle ved postboksane i inngangspartiet.
- Dører:** Hovudinngangsdør, dør til avfallsrom og dør til parkeringshus skal alltid holdes låst.
- Dyrehald:** Det er ikkje forbod mot dyrehald på eigedomen og kvar sameigar står fritt til å halde vanlege husdyr. Sameigar med dyr som nyttar areal på eigedomen er pliktig å sørge for at dette til einkvar tid er rydda for evt. avføring og framstår i innbydande stand for andre brukarar. Dette gjeld spesielt grøntareal, fortau og parkeringsplassar.

Sameiger er ansvarleg for at husordensreglane vert overholdt av hans husstand og andre han har gitt adgang til leilegheiten eller eigedomen for øvrig. Vedkomande sameigar er og økonomisk ansvarleg for all evt. skade utøvd av desse personane som måtte oppstå på fellesareal, tekniske installasjonar eller bygning for øvrig.

Overnemde husordensreglar er vedteke av ekstraordinært sameigarmøte i Storegården Sameige, Førde 03.11.03.

Knut Martin Storegerde
-styreformann-

Nelly Høyvik
-styremedlem-

Henrik Myklebust
-nestleiar-

Rekk kjøpe 30/3-2016
[Signature]
Storegerde
97176400



Tryg

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 eiendomsmeglere 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 bygningforsikring 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

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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 knaggermedfølger. 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **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.



weiendomsmegling.no

415 22 029 - ole@wmegling.no

