



*ANGEDALSVEGEN 8  
FØRDE*



*ANGEDALSVEGEN 8*  
*FØRDE*

---

## *INNHOOLD*

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
29	Området
29	Økonomi
30	Om Sameiet
30	Offentlige forhold
31	Øvrige kjøpsforhold
33	Megler
37	Vedlegg
38	Takst
59	Egenerklæring
63	Energiattest
70	Kommunalinformasjon



---

## *ANGEDALSVEGEN 8 FØRDE*

W Eiendomsmegling v/ Ole Jonny K. Holsen har gleden av å presentere Angedalsvegen 8.

Fin og romslig 3-roms selveier over ett plan i Førde sentrum. Her bor du like ved parken og elva med umiddelbar nærhet til alle sentrumsfasiliteter. Leiligheten har gode kvaliteter som vannbåren varme, heis i bygget og fast parkeringsplass med el-lader i felles garasjeanlegg.

- Varmtvann og kommunale avgifter (u/eiendomsskatt) ink. i felleskostnad
- Rør-i-rør og balansert ventilasjon
- Trappefri adkomst fra bakkeplan og heis fra parkeringskjeller
- Praktisk og åpen planløsning over 89 kvm med 2 soverom
- Sportsbod på 5m<sup>2</sup> og god oppbevaringsplass i flere skyvedørgarderobes
- God standard og lite bruksslitasje

Velkommen til visning, husk påmelding!





## FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

4.150.000,-

Totalpris

4.264.377,-

P-rom

86 m<sup>2</sup>

BRA

89 m<sup>2</sup>

Antall soverom

2

Eierform

Eierseksjon

Byggeår

2011

Etasje

1

Felleskostnader

3.156,-

Energimerking

B

Felleskostnader inkluderer varmtvann, kommunale avgifter eks. eiendomsskatt, driftskostnader og avsetning til vedlikehold.

## 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/12005723](http://www.weiendomsmegling.no/eiendom/12005723)

## 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**

Ole Jonny Klopstad Holsen

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

**415 22 029**



**EIENDOMSMEGLER**

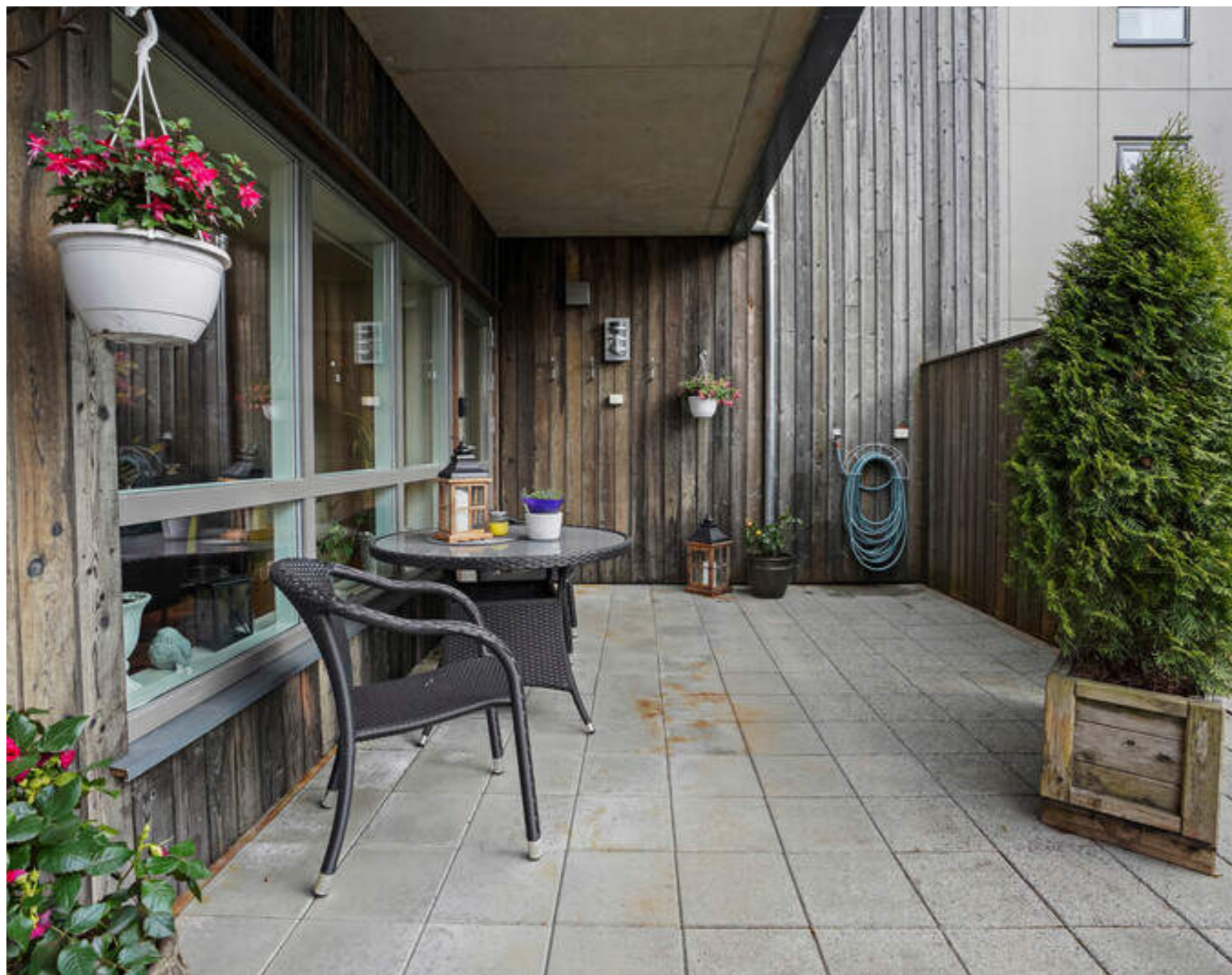
Renate Ripe Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
renate@wmegling.no

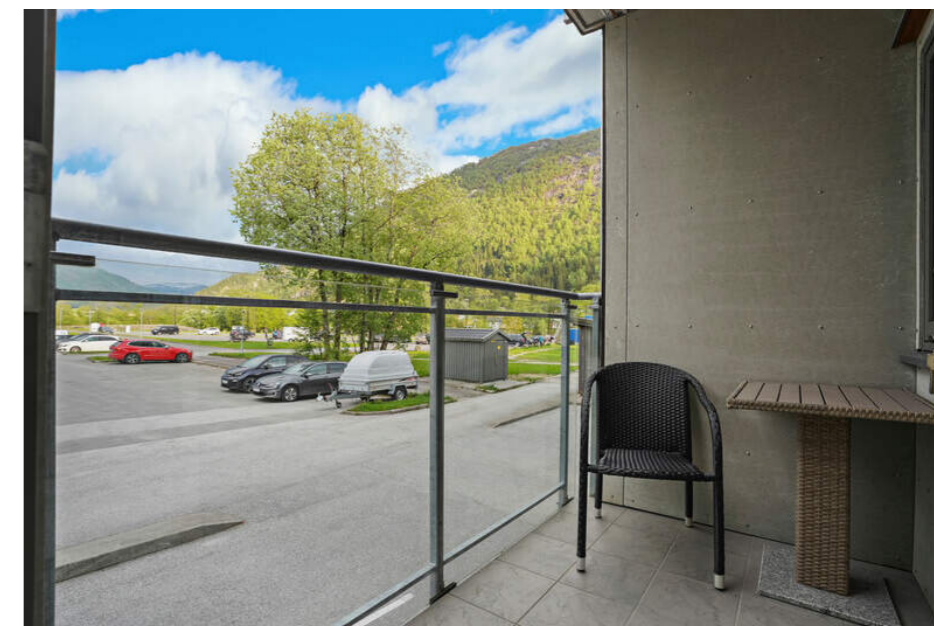
**473 30 484**



- Vannbåren varme i alle gulv utenom soverom og bod -



- Fra stuen er utgang til vestvendt uteplass -



- Hovedsoverom har utgang til østvendt balkong på 3,4m<sup>2</sup> -



- Skyvedørgarderobe i gang -







- Delikat og lyst bad med egen nisje til en praktisk vaskeromsavdeling -



- Badet har flislagt gulv og baderomplater på vegg. I himling er det downlights -



- Boligen er på romslige 89 m<sup>2</sup> over ett plan. Stuen har to uttak for tv/data -





- Her bor du i et rolig område med umiddelbar nærhet til alle sentrumsfasiliteter -



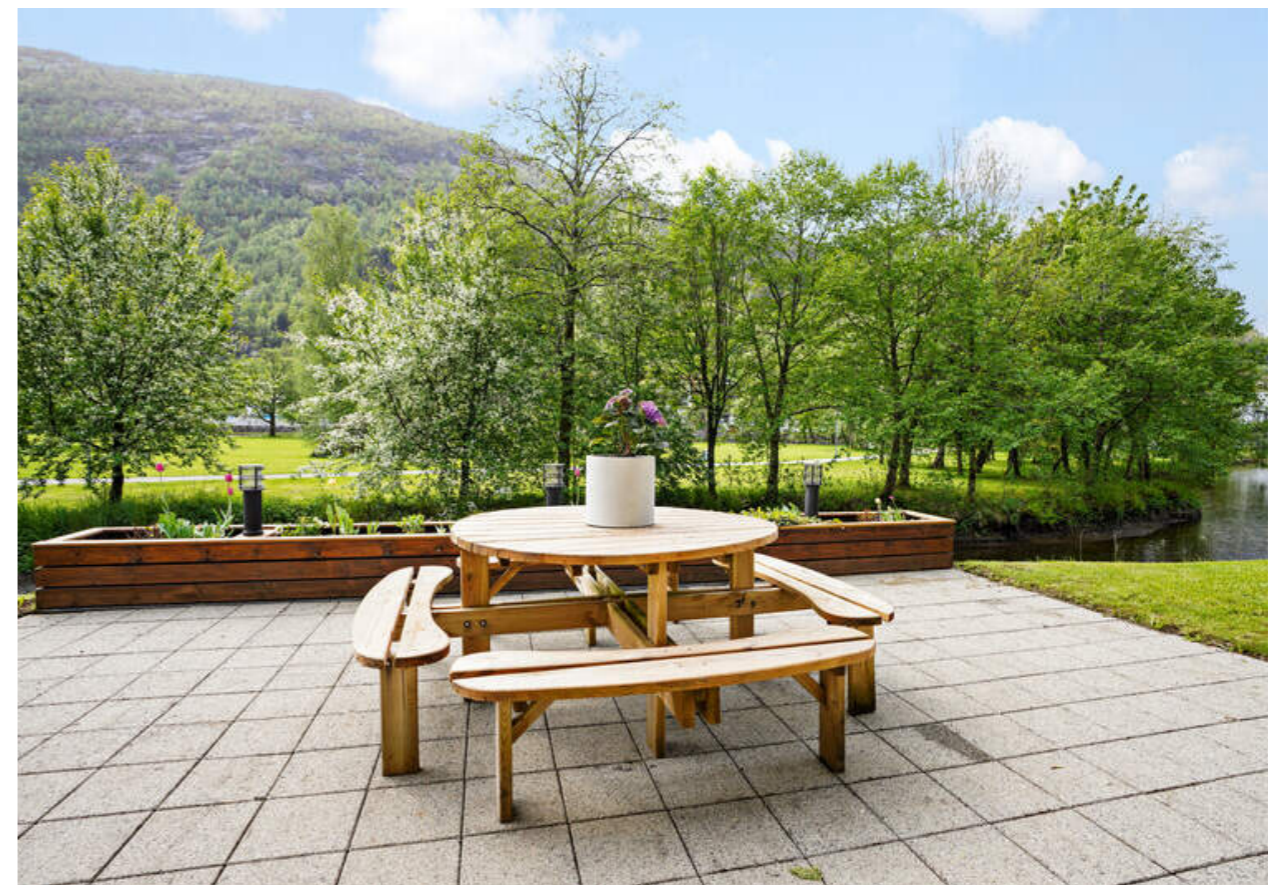
- Flere fritids- og aktivitetstilbud like ved -



- Parken og elva Jølstra er din nærmeste nabo -



- Leiligheten har fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg og tilhørende bod på 5 kvm -



- Felles uteplass med fin utsikt mot parken og elva -



## PLANTEGNING

## NYTTIG INFORMASJON

### KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling v/ Ole Jonny K. Holsen har gleden av å presentere Angedalsvegen 8.

Fin og romslig 3-roms selveier over ett plan i Førde sentrum. Her bor du like ved parken og elva med umiddelbar nærhet til alle sentrumsfasiliteter. Leiligheten har gode kvaliteter som vannbåren varme, heis i bygget og fast parkeringsplass med el-lader i felles garasjeanlegg.

- Varmtvann og kommunale avgifter (u/eiendomsskatt) ink. i felleskostnad
- Rør-i-rør og balansert ventilasjon
- Trappefri adkomst fra bakkeplan og heis fra parkeringskjeller
- Praktisk og åpen planløsning over 89 kvm med 2 soverom
- Sportsbod på 5m<sup>2</sup> og god oppbevaringsplass i flere skyvedørsgarderobes
- God standard og lite bruksslitasje

Velkommen til visning, husk påmelding!

### ADRESSE

Angedalsvegen 8, 6800 Førde

### EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 22, BNR 238, SNR 27 i Sunnfjord kommune

### BOLIGTYPE

Leilighet

### EIERFORM

Eierseksjon

### EIER

Anita Risting

### AREAL OG INNHOLD

P-rom: 86 m<sup>2</sup>

Bra: 89 m<sup>2</sup>

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 89 kvm BRA / 86 kvm P-rom

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

1.etg: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og gang.

I tillegg medfølger en innvendig bod på 3 kvm, en bod i garasjeanlegg på 5 kvm samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

### BYGGEÅR

2011

### STANDARD

Overflater:

Gulv er belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater med malte, slette flater.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning fra Norema med slette fronter, laminat benkeplate og underlimt oppvasskum. Mellom benk og overskap er det lagt veggpanel av børsta stål. Hvitevarene er integrerte og består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad:

Badet har flislagt gulv med gulvvarme og baderomsplater på vegg. Himling med slette plater. Innredningen består av vegghengt servantinnredning

med skap og skuffer, vegghengt skap, speil med lys, vegghengt toalett og dusjsone med glassdører. I tillegg er det egen nisje for vaskeromsavdeling med oppvaskkum og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

VVS:

Vannrør av rør-i-rør system med fordelskap på bad/vaskerom.

Vannbåren gulvvarme i entré, stue, kjøkken og bad tilknyttet sameiet sin felles varmesentral.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er røropplegg for eventuell installasjon av sentralstøvsuger.

El-anlegg:

Elektrisk anlegg med skjult installasjon og sikringskap med automatsikringer. To uttak for tv/data i stue. Sentral brannvarsling.

## TOMT

Festet tomt felles for sameiet som er opparbeidet med belegningsstein og grøntareal.

## TOMTETYPE

Festet

## TOMTEAREAL

1591.7 m<sup>2</sup>

## BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Bjarte Roska:

Grunn og fundamenter: Grunnmur av betong.

Yttervegger: Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel og fasadeplater.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjon oppbygget av tredekke, antatt med takteking av pvc-folie.

Gulvsystemer: Etasjeskiller av betong.

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

## ADGANG TIL UMLEIE

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.

## OPPVARMING

Oppvarmingen består av vannbåren varme i alle rom utenom soverom og bod.

## ENERGIMERKE

B-oransje. Energimerking er utført av selger og er estimert fra [www.energimerking.no](http://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. Hvitevarer på bad/vaskerom 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 beliggenhet midt i Førde sentrum med behagelig gangavstand til alle fasiliteter og servicetilbud. Nærmeste nabo er et pent parkområde ved elva Jølstra hvor det også er opparbeidet felles utearealer. Det er gang- og sykkelvei til sykehus og høyskole.

### PARKERING

Fast parkeringsplass med el-lader i felles lukket garasjeanlegg.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr 4.150.000,-

### OMKOSTNINGER

4 150 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

207 (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

103 750,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum:

4 150 000,-))

9 250,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

-----  
114 377,- (Omkostninger totalt)

-----  
4 264 377,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### TOTALPRIS INKL OMK

Kr 4.264.377,-

### FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 798.227,- for år 2021

### FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 2.873.616,- for år 2021

### 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](http://altinn.no). Formuesverdien justeres normalt årlig. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utenom eiendomsskatt er inkludert i felleskostnad. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### FELLESKOSTNADER

Kr 3.156,- pr mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer varmtvann, kommunale avgifter eks. eiendomsskatt, driftskostnader og avsetning til vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i

felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

### LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har ikke lån.

### REGNSKAP

Regnskapet for 2022 ble oppgjort med et negativt resultat på kr. 3 928,-. Sameiet har per 31.12.2022 disponible midler på kr. 103 284,-. Det negative resultatet skyldes ekstra kostnad med heis.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

### EIENDOMSSKATT

Kr 5.769,- pr 2023

### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert direkte til seksjonseier.

## OM SAMEIET

### SAMEIE

Huustunet Sameige

### ORG.NR.

997887581

### FORRETNINGSFØRER

BOB BBL

### FORKJØPSRETT

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

### STYREGODKJENNELSE

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

kan kun nektes på saklig grunnlag.

### VEDTEKTER

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

### SAMEIETS FORSIKRINGSSELSKAP

If Skadeforsikring

### POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

SP0001371354

## 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 panterrett 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 besluttet 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 / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

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

4647/22/238/27:

12.01.2012 - Dokumentnr: 35644 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 35 000

Gjelder fra dato: 31/10-2011

Tomteverdi: NOK 7 500 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4647 Gnr:22 Bnr:238 Snr:7 F

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2021 - Dokumentnr: 1002055 - Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder feste

Bestemmelse om felles avløpsledning

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2007 - Dokumentnr: 247267 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:22 Bnr:237

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4647 Gnr:22 Bnr:238 Snr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2012 - Dokumentnr: 35644 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 35 000

Gjelder fra dato: 31/10-2011

Tomteverdi: NOK 7 500 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2014 - Dokumentnr: 137551 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 7

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2325/19895

Ny seksjon:

Snr: 27

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 895/19895

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Sunnfjord kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende boligblokk i Angedalsvegen 8 datert 16.12.2013.

Det kan likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

### REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i regulert område for boligformål.

Link til reguleringsplan:

<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/556>

### 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. Boligen er klar for snarlig overtagelse.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse 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](http://www.buysure.no) for ytterlig informasjon.

**LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

**PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

**MEGLERS VEDERLAG**

Det er avtalt at selger skal betale en provisjon på 1% av kjøpesum. Videre skal selger betale kr. 6 900,- for oppgjør, kr. 4 900,- for tilrettelegging og kr. 15 900,- for markedsføring.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 9 023,-

**OPPDRAGSNUMMER**

12005723

**SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 17.08.2023.

**MEGLER****ANSVARLIG MEGLER**

Ole Jonny Klopstad Holsen  
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner  
Tlf 415 22 029  
[ole@wmegling.no](mailto:ole@wmegling.no)

**SAKSBEHANDLER**

Renate Ripe Johnsen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf 473 30 484  
[renate@wmegling.no](mailto:renate@wmegling.no)

**MEGLERFORETAK**

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

## «EN SJANSE»

Boligsalget ditt gjennomføres bare én gang, og vår innsats vil være basert på at man ikke får noen «andre sjanse».

Det er svært viktig for oss at du etter salget kan sitte igjen med en følelse av at du valgte rett, med vissheten om at salget ble gjennomført på de beste premisser tilgjengelig i dagens marked.



Snakk med en av våre meglere  
i dag for å finne ut hva vi kan  
gjøre for ditt boligsalg.





*VEDLEGG*

# Tilstandsrapport

📍 Angedalsvegen 8 , 6800 FØRDE

🏠 SUNNFJORD kommune

# Gnr. 22, Bnr. 238, Snr. 27

## Markedsverdi

**4 100 000**

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.08.2022

Rapportdato: 12.09.2022

Oppdragsnr: 18923-1089

Referansenummer: IB1227

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Vår ref: Bjarte Roska



Gyldig rapport  
12.09.2022

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

## Norsk takst

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

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

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

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

Bjarte Roska

Uavhengig Takstmann

12.09.2022 | FØRDE

### Førde Takstkontor AS

Storehagen 7  
57 82 07 60

### Rapportansvarlig

Bjarte Roska  
Uavhengig Takstmann  
bjarte@fordetakstkontor.no  
907 44 376

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bustadblokk frå 2011, oppført i 4 etasjeplan over kjellar med garasjeanlegg, bodar og tekniske rom. Grunnmur av betong. Golv i kjellaren av betong. Etasjeskilje av betongdekke. Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel og fasadeplater. Takkonstruksjon oppbygd av tredekke, antatt med takteking av pvc-folie. Felles terrasse og inngangsparti med belegningsstein og støyskjerm mot gata. Frittstående utebod for bossrom og overbygg for varmepumper. Heis frå kjellaren til 4.etasje. Trappeoppgang med flislagde golv og trapper, galvanisert trapperekkverk med glasplater, og vegg og himlingar med målte overflater. Felles varmesentral for forbruksvatn og golvvarme, basert på luft til luft varmepumper.

Vindauge med trekarmar, innvendig med målte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag. Inngangsdør frå felles gang med målte overflater. Terrassedør i treverk, innvendig med målte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag. Altandør i treverk med 2-lags glas, innvendig med målte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag. Austvendt altan, 3,4 m2, med flislagt betongdekke og galvanisert rekkverk med glasplater.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Golv med parkett. Vegg med målte slette overflater. Himlingar med målte slette overflater. Etasjeskilje av betong. Innvendige dører med kvite profilerte dørbblad. Skyvedørsgarderobe i det eine soverommet og i gangen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Golv med flislagde overflater.  
Vegg med våtromspanel.  
Himlingar med målte slette plater.  
Baderomsinnreiing med kvite slette overflater og servantplate.  
Veggmontert klosett med innkassa systerne.  
Veggmontert dusj med svingdør.  
Skyljekum i stål og opplegg for vaskemaskin.  
Avtrekk tilknytt balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, laminat benkeplater med nedfelt stålbeslag, veggpanel av børsta stål over benkeskapa. Integrrert platetopp, steikeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Ventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vassrør med rør-i-rør system og rørsentral i veggmontert skap i bad/vaskerom.  
Avløpsrør av plast.  
Balansert ventilasjon, aggregat i himlingen i boda. Leilegheita er tilknytt sameiget sin felles varmesentral for forbruksvatn og vassboren golvvarme, basert på luft til luft varmepumper. Fordelingsskap for intern varmesentral i veggmontert skap i bad/vaskerom. Det er ikkje golvvarme i soveromma og boda. Det er røropplegg for eventuell installasjon av sentralstøvsugar.

Elektrisk anlegg med skjult installasjon og fordelingskap med automatsikringar. Downlights i stove/kjøkken, entre og bad. To uttak for Tv/data i stova. Sentral brannvarsling. Brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 100 000

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	89	86	3
<b>Sum</b>	<b>89</b>	<b>86</b>	<b>3</b>

Kjellerbod og parkeringsplass			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
<b>Sum</b>			

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

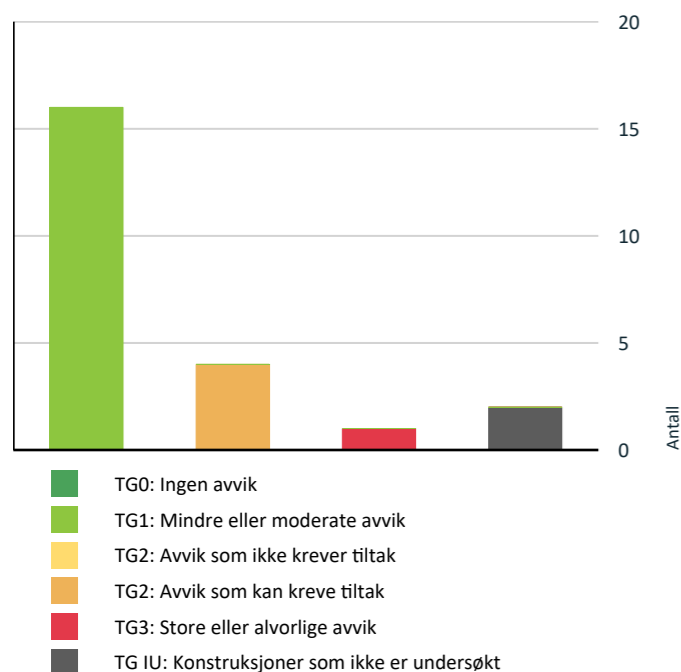
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

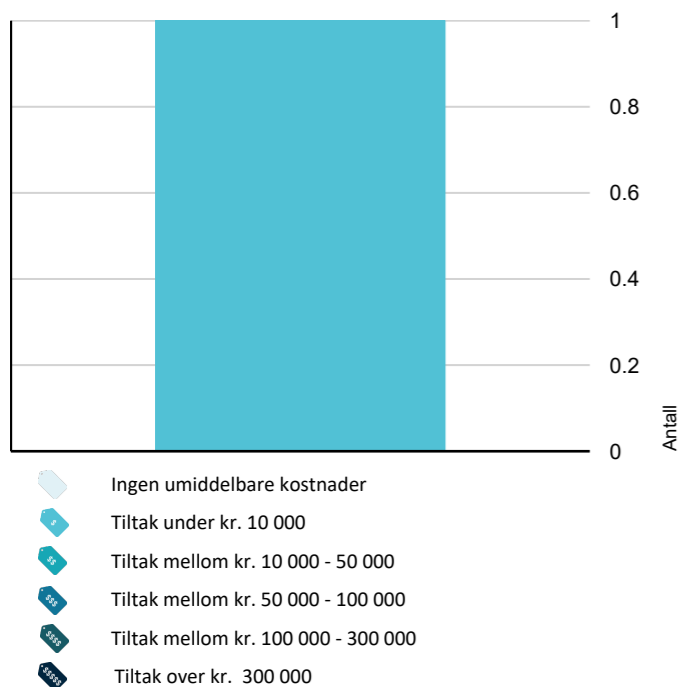
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilegheita vert selt frå firma, eigenerklæring er difor ikkje framlagt.  
Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3 og for TG 2 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønsmessig fordeling, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak.  
Tilstandsrapporten for leilegheita er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova for tryggare bustadhandel. For tilleggsdel, som garasje plass , sportsboder m.m, vert det berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift.  
For leilegheiter i større seksjonerte sameige og burettslag, vert sameiga/burettslaga sin inn- og utvendige fellesdel ikkje vurdert med TG då vedlikehald normalt er knytta til felleskostnaden. Vindu, ytterdører og altan/terrasse som tilhører bustaden vert likevel kommentert med TG.  
Skjematuret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

### Oppsummering av avvik

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Kjøkken > Komfyrvakt > Stove/kjøkken** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Komfyrvakta over platetoppen i kjøkkenet er fjerna. Etter NEK 400 er det krav om komfyrvakt i alle bustadar oppført frå og med 2010.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Vindaug i det eine soverommet tek i utvendig listverk. Enkelte vridarar på vindauga er trege.

**Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er ingen dokumentasjon for at bygningen er oppført med radonsperre eller at det er føretatt radonmåling.

**Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Badegolv har fall, men mindre enn dagens krav som er minimum 25 mm nivåskilnad mellom topp slukrist for hovudsluk og topp membran ved dør, og mindre enn 1:50 som er anbefalt krav til fall i dusjsone. Nivåskilnad mellom sluk og golv ved dør er målt til 15 mm, og lokalt fall i dusjsone i radius 80 cm frå senter sluk er målt til 12 mm.

**Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Synleg mansjett og smørjemembran i slukane, men delvis skjult av flislim.  
Det er elles ingen dokumentasjon for utføring av tettesjiktet under flislagde overflater.  
TG er sett med omsyn til manglande dokumentasjon for oppbygging av våtsoner og membran under flislagde overflater.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Registrert byggeår/ferdigstilt i 2013

## UTVENDIG

### Bygning generelt

Bustadblokk frå 2011, oppført i 4 etasjeplan over kjellar med garasjeanlegg, boder og tekniske rom.  
Grunnmur av betong.  
Golv i kjellaren av betong.  
Etasjeskilje av betongdekke.  
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel og fasadeplater.  
Takkonstruksjon oppbygd av tredekke, antatt med takteking av pvc-folie.  
Felles terrasse og inngangsparti med belegningsstein og støyskjerm mot gata.  
Frittstående utebod for bossrom og overbygg for varmepumper.  
Heis frå kjellaren til 4.etasje.  
Trappeoppgang med flislagde golv og trapper, galvanisert trapperekkverk med glasplater, og veggjar og himlingar med målte overflater.  
Felles varmesentral for forbruksvatn og golvvarme, basert på luft til luft varmepumper.

### Vinduer

TG 2

Vindauge med trekarmar, innvendig med målte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindauge i det eine soverommet tek i utvendig listverk. Enkelte vridarar på vindauga er trege.

### Tiltak

- Tiltak:

Justere vindauge og listverk i det eine soverommet. Vedlikehald med smørjing av vridarar/låsebeslag.

### Dører

TG 1

Inngangsdør frå felles gang med målte overflater.  
Terrassedør i treverk, innvendig med målte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag.  
Altandør i treverk med 2-lags glas, innvendig med målte overflater og utvendig med heildekkande aluminiumsbeslag.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Austvendt altan med tilkomst frå det eine soverommet, 3,4 m2, med flislagt betongplate og galvanisert rekkverk med glasplater.



## INNVEDIG

# Tilstandsrapport

### Overflater

TG 1

Golv med parkett.  
Veggjar med målte slette overflater.  
Himlingar med målte slette overflater.  
(Enkelte gliper mellom golv og listverk.)

### Etasjeskilje/golv mot grunn

TG 1

Etasjeskilje av betong.

### Radon

TG 2

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen dokumentasjon for at bygningen er oppført med radonsperre eller at det er føretatt radonmåling.

### Tiltak

- Tiltak:

Eigedommen ligg i område som er definert med "moderat til låg" risiko for radon. Radonmåling bør likevel gjennomførast.

### Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører med kvite profilerte dørblad.

### Andre innvendige forhold

TG 1

Skyvedørgarderobe i det eine soverommet og i gangen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

TG 1

Veggjar med våtromspanel.  
Himlingar med målte slette plater.



#### Overflater Gulv

TG 2

Golv med flislagde overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badegolv har fall, men mindre enn dagens krav som er minimum 25 mm nivåskilnad mellom topp slukrist for hovudsluk og topp membran ved dør, og mindre enn 1:50 som er anbefalt krav til fall i dusjsone. Nivåskilnad mellom sluk og golv ved dør er målt til 15 mm, og lokalt fall i dusjsone i radius 80 cm frå senter sluk er målt til 12 mm.

### Tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikkje vurdert som nødvendig. Rommet har 2 slukar og fall til slukane, med normalt bruk vil funksjonen vere tilfredsstillande.



# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Golvet har 2 slukar. Delvis synleg mansjett og smørjemembran i slukane.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synleg mansjett og smørjemembran i slukane, men delvis skjult av flislim.

Det er elles ingen dokumentasjon for utføring av tettesjiktet under flislagde overflater.

TG er sett med omsyn til manglande dokumentasjon for oppbygging av våtsoner og membran under flislagde overflater.

### Tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon må eventuelt framskaffast.

Vidareføring av vanleg vedlikehald.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderomsinnreiing med kvite slette overflater og servantplate.

Veggmontert klosett med innkassa sisterner.

Veggmontert dusj med svingdør.

Skyljekum i stål og opplegg for vaskemaskin.

## Ventilasjon

TG 1

Avtrekk tilknytta balansert ventilasjon.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Våtsonene ligg mot yttervegg, brancellvegg og i saksa hjørne med brancellvegg. Holtaking er difor ikkje utført.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STOVE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, laminat benkeplater med nedfelt stålbeslag, veggpanel av børsta stål over benkeskapa. Integrert platetopp, steikeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. (Defekt fjær på døra i oppvaskemaskina. Kvitevarer inngår ikkje i vurdering av TG.)



## Komfyrvakt

TG 3

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Komfyrvakta over platetoppen i kjøkkenet er fjerna. Etter NEK 400 er det krav om komfyrvakt i alle bustadar oppført frå og med 2010.

### Tiltak

- Tiltak:

Montere komfyrvakt i samsvar med krav.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Avtrekk

TG 1

Ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 1

Rør-i-rør system med rørsentral i veggmontert skap i bad/vaskerom.



## Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon, aggregat i himlingen i boda.

## Varmesentral

TG IU

Leilegheita er tilknytta sameiget sin felles varmesentral for forbruksvatn og vassboren golvvarme, basert på luft til luft varmpumper.

## Andre installasjoner

Det er montert rør for eventuell installasjon av sentralstøvsugar.

## Vannbåren varme

TG 1

Vassboren golvvarme med fordelingskap for intern varmesentral i veggmontert skap i bad/vaskerom. Det er ikkje golvvarme i soveromma og boda.



## Elektrisk anlegg

TG 1

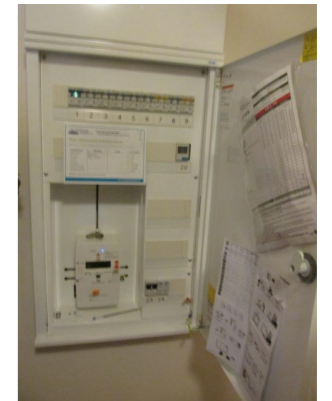
Elektrisk anlegg med skjult installasjon og fordelingskap med automatsikringar.

Downlights i stove/kjøkken, entre og bad.

To uttak for Tv/data i stova.

TG er basert på at avvik ikkje er registrert.

Nærmare kontroll av el.anlegget må eventuelt utførast av godkjent installatør eller ved el.tilsyn.



## Branntekniske forhold

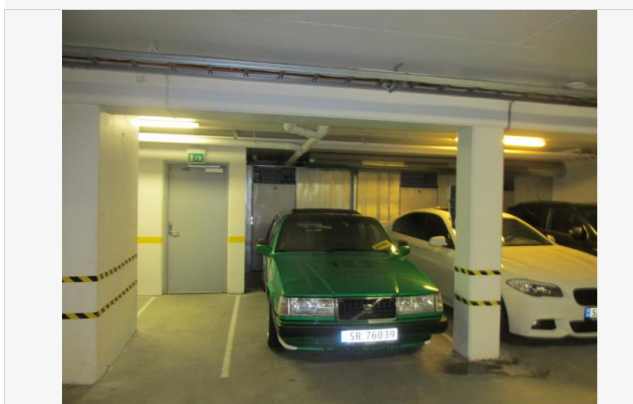
TG 1

Sentral brannvarsling.

Brannslukningsapparat i leilegheita.

## Bygninger på eiendommen

### Kjellerbod og parkeringsplass



<b>Byggeår</b> 2011	<b>Kommentar</b> Registrert byggeår.
<b>Standard</b> Normal standard.	
<b>Vedlikehold</b> Normalt.	

#### Beskrivelse

5 m2 sportsbod og parkeringsplass i kjellaren.  
Golv, veggar og dekke av betong.  
Ledda stålport med el.drift.  
Normalt godt utbygd el. anlegg med uttak for montering av ladeboks for elbil.  
Bodene er avdelte med prefabrikkerte veggssystem av stålplater.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

89 m<sup>2</sup>/86 m<sup>2</sup>

Entré , Stove/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang ,  
Bad/vaskerom , Bod

Andre bygg: Kjellerbod og parkeringsplass

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

#### Markedsverdi

Kr. 4 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

#### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

#### Markedsverdi

4 100 000

#### Konklusjon markedsverdi

4 100 000

#### Markedsvurdering

Treroms leilighet i 1.etasje, i lågblokk i Angedalsvegen 8 i Førde. Leiligheta har god standard og lite synleg slitasje i høve til alderen. Opphaldsrommet vender mot vest, med utsyn avgrensa til sameiget sitt felles inngangsparti som er avskjerma frå Angedalsvegen med støyskjerm. Leiligheta ligg elles med kort avstand til opparbeidde parkområde, barnehagar, skular, butikkar og andre kommunale og private servicetilbod i sentrum.

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Angedalsvegen 8 ,6800 FØRDE 80 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	09-03-2022	4 100 000	4 100 000	17 820	4 117 820	51 473
2 Angedalsvegen 8 ,6800 FØRDE 58 m <sup>2</sup> 2011 1 sov	07-04-2020	2 950 000	2 900 000	0	2 900 000	50 000
3 Angedalsvegen 8 ,6800 FØRDE 75 m <sup>2</sup> 2011 2 sov	08-12-2021	3 900 000	3 725 000	17 257	3 742 257	49 897

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>

#### Kjellerbod og parkeringsplass

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
<b>Sum teknisk verdi - Kjellerbod og parkeringsplass</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 750 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 450 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

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

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



### Hva er måleverdig areal?

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

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

### Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	89	86	3	Entré , Stove/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Bad/vaskerom	Bod
<b>Sum</b>	<b>89</b>	<b>86</b>	<b>3</b>		

#### Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med lasermålar.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Kjellerbod og parkeringsplass

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
<b>Sum</b>					

#### Kommentar

Parkeringsplass og 5 m2 bod i kjellaren.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
27.8.2022	Bjarte Roska	Takstmann
	Merete Skjold	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	22	238		27	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

#### Adresse

Angedalsvegen 8

#### Hjemmelshaver

1 2 3 Opplæring AS

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Treroms leileighet i 1.etasje, i låg bustadblokk i Førde sentrum. Leilegheita ligg med opphaldsrom og utsyn mot vest til felles avskjerma terrasse og inngangsparti langs Angedalsvegen, og har utgang til altan i fasade aust. Eie dommen ligg med kort avstand til parken ved elva, nærliggande område er elles utbygde med bustadblokker, næringsbygg, kommunale bygg og anlegg.

#### Adkomstvei

Tilkomst frå sentrumsgate.

#### Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

#### Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

#### Regulering

Eie dommen ligg i regulert område for bustadføre mål, merka BBB2 med BYA 65%.

Link til reguleringsplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/556>

#### Om tomten

Arealet som ligg til sameiget er opparbeidd med felles tun med belegningsstein på gateplanet, og langs sørsida av bygget med ei smal stripe med grøntareal.

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2014

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.08.2022	Ikkje framlagt	Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi	27.08.2022	Matrikelopplysningar	Innhentet	0	Nei
Kommunekart.com	27.08.2022	Reguleringsplan	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest	16.12.2013	Ferdigattest for heile bustadblokka.	Fremvist	0	Nei
teikningar	10.11.2012	Planteikning	Innhentet	0	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

### PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IB1227>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12005723
Adresse	Angedalsvegen 8		
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?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Anita	Etternavn	Risting

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 
  - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**  
 Nei  Ja  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
  - Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
 Nei  Ja  Kommentar
  - Er arbeidet byggemeldt?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- 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  Ladeboks monter i min garasje

**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.

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](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

## ENERGIATTEST

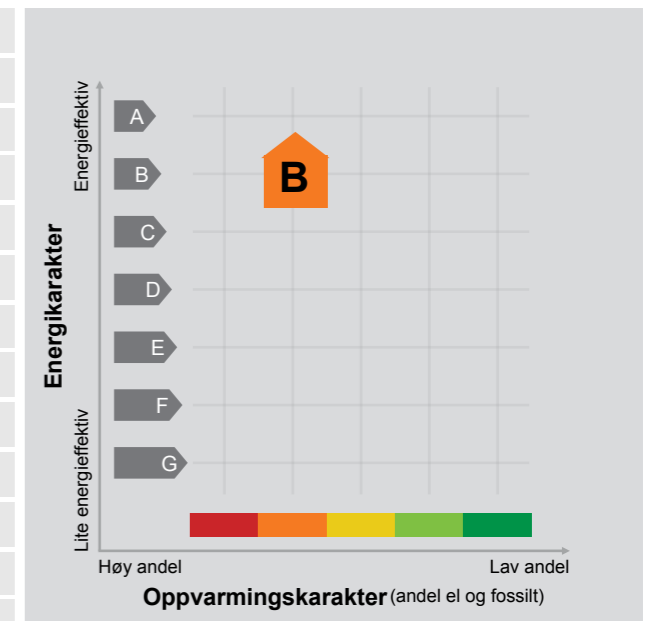
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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: 02/08/2023 15:20:54 (EES-versjon: 2)

Adresse	Angedalsvegen 8
Postnummer	6800
Sted	FØRDE
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300167728
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	ee65d5bc-4f5c-4832-b61f-6e24ae3a5c78
Dato	14.08.2023



**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](http://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)

- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Spar strøm på kjøkkenet

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

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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2011
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	89
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Varmepumpe

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Angedalsvegen 8  
Postnummer: 6800  
Sted: FØRDE  
Kommune: Sunnfjord  
Bolignummer: H0105  
Dato: 14.08.2023 10:10:06  
Energimerkenummer: ee65d5bc-4f5c-4832-b61f-6e24ae3a5c78

Kommunenummer: 4647  
Gårdsnummer: 22  
Bruksnummer: 238  
Seksjonsnummer: 27  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300167728

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

## Brukertiltak

### Tiltak 4: 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.

### Tiltak 5: 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 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. Monter 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.

#### **Tiltak 7: 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.

#### **Tiltak 8: 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 9: 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.

#### **Tiltak 10: 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.

#### **Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

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

#### **Tiltak 12: 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.

#### **Tiltak 13: 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.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 16: 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.

#### **Tiltak 17: 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.

#### **Tiltak 18: 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.

#### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Boligselskapets navn	8123	HUUSTUNET SAMEIGE
Budsjett år	2023	

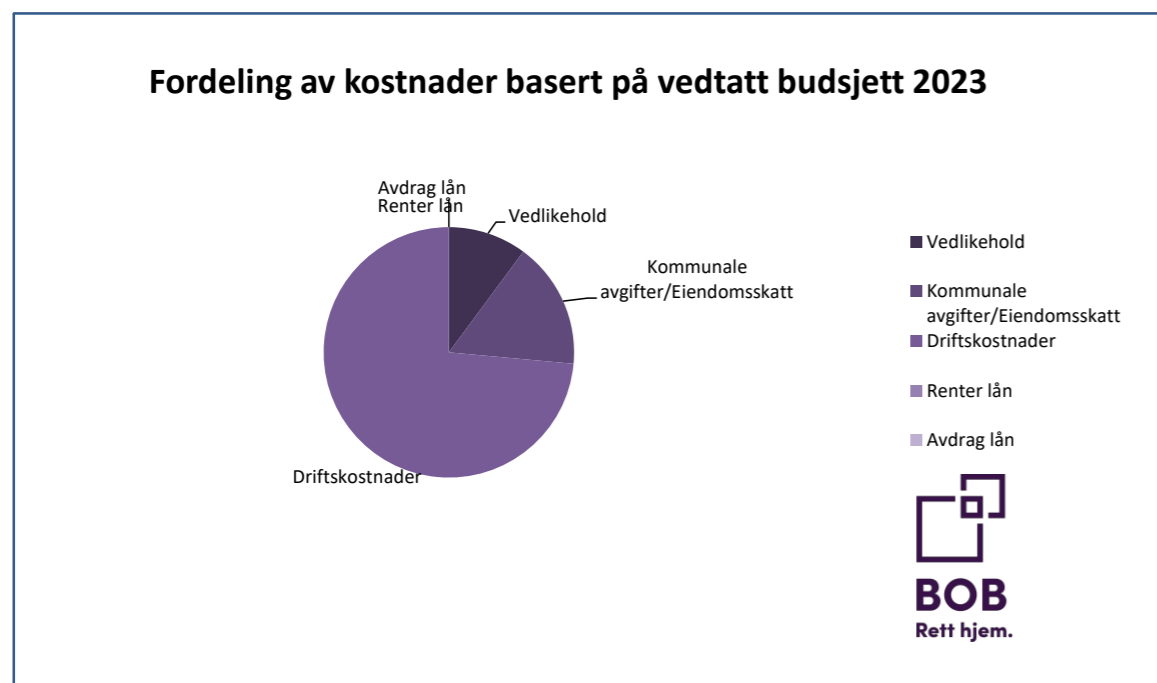
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	96 900	10 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	156 000	16 %
Driftskostnader	703 028	72 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	21 868	2 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	977 796	100 %

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

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

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

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



BOB BBL  
desember 2022

# HUUSTUNET SAMEIGE HUSORDENSREGLAR

## § 1 FORMÅL

Formålet med husordensreglane er å fremje gode naboforhold ved å sikre ro, trivsel og tryggleik innomhus og utomhus.

## § 2 HUSORDENSREGLANE

Seksjonseigar pliktar å følgje husordensreglane.

Seksjonseigar er ansvarleg for at medlemene i hans/hennar husstand overheld husordensreglane. Det same gjeld andre personar han/ho har gjeve tilgang til eigedom, ved bruksoverlating og utleige.

Brot på husordensreglane kan medføre erstatningsplikt og er å sjå på som misleghald jfr. vedtektene kap. 5

## § 3 RO

Alle bebuarar har rett til å forvente at det er ro i bustadane og på fellesområda frå kl 23 til kl 06.00 på kvardagar og fram til kl 10.00 i helgane og på heilagdagdar.

Fest og selskap kan akseptereast unntaksvis, men det vert forventa at nærmaste naboar vert varsla i godt tid slik at dei får høve til å innrette seg deretter. På same måte vert det forventa at naboar vert varsla ved større vedlikehaldsarbeid i god tid før oppstart, eksempelvis ved renovasjon av bad og kjøken.

## § 4 BUSTADEN

### Fasaden.

Sameige minnar om at utskifting eller andre tiltak som påverkar fasaden av bygningane, samt større bygningsmessige endringar av bustaden ikkje er tillete utan styret i sameige sitt skriftleg samtykke. I einskilde tilfelle vil slike tiltak også krevje godkjenning av sameigemøtet før arbeidet kan settast i gang.

### Vedlikehald.

VVS-installasjonar, elektriske arbeid, samt legging av membran i våtrom skal utførast av autorisert fagpersonell og i samsvar med gjeldande føreskrifter og faglege standardar på område, samt våtromsnorma utarbeidd av fagrådet for våtrom (FFV) og tryggleikskrava i føreskrift om elektriske lågspenningsanlegg.

Seksjonseigar skal kunne dokumentere overfor styre i sameige at vedlikehaldsarbeid er utført på ein fagleg forsvarleg måte. For tiltak på det elektriske anlegget i bustaden er elektroentreprenøren forplikta til å gje seksjonseigar samsvarserklæring ved installasjon av nye anlegg og ved endringar i eksisterande anlegg. Seksjonseigar skal sjå til at han mottok samsvarserklæringa samt eventuell underlagsdokumentasjon, og er plikta til å oppbevare dette for seinare kontroll. Ein viser elles til vedtektene kap. 5-1.

## § 5 UTLEIGE

Seksjonseigar skal syte for at dei som bur i bustaden til kvar tid har fått eit eksemplar av sameie sine husordensreglar.

## § 6 FELLESOMRÅDER

Fellesområda står til fri disposisjon for seksjonseigarane.

Seksjonseigarane vert oppmoda til å verne om fellesområda, slik som fellesrom, leikeplassar, garasjeanlegg, parkeringsplassar, grasplenar og vegetasjon elles. Vi omsyn til andre bebuarar og vegetasjon ved leik og ballspel. Forlat alltid fellesområda slik du sjølv vil finne dei.

### Avfallshandtering.

Seksjonseigarane skal til ei kvar tid rette seg etter gjeldande kommunalt regelverk for handtering av husholdningsavfall, papir og anna restavfall. Møblar, kvitevarer og liknande skal leverast på godkjent oppsamlingsplass eller på dertil anvist plass av burettslaget. Det er ikkje tillete å legge ut mat til fuglar, eller andre dyr på sameige sitt fellesareal.

**Dugnad.**

Dersom sameige har innført dugnadsordning skal denne ordninga administrerast av styret eller den styret gjev fullmakt.

**Fyrverkeri.**

Fyrverkeri er berre tillete i samsvar med kommunen sitt regelverk på område. Det vises til Førde kommune sine brannvernføresegner.

**§ 7 HUSDYRHOLD**

Seksjonseigar kan holde husdyr under føresetnad av at dyret er registrert hos sameige ved styret, og at sameigar inngår avtale om ansvarleg husdyrhald med sameiget sitt styre. Ein syner elles til Avtale om husdyrhald.

**§ 8 FELLES ANLEGG**

Sameige sitt felles antenne- og kabelanlegg er til fri bruk for seksjonseigarane.

Det er ikkje tillete å sette opp private radio og/eller tv antenner, parabolantenner, utan samtykke frå styret i sameiget.

**§ 9 STYRET**

Saker som seksjonseigar ynskjer styret skal fatte vedtak om, skal meldast skriftleg til styret.

Styret har teieplikt i alle saker som dei handsamar.

**Skader.**

Vasskader, lekkasjar, herverk og innbrot må meldast utan ugrunna opphald til styret og/eller forretningsførar.

Andre skader som oppstår på sameiget sin eigedom skal meldast til styret innan 3 dagar.

Vedteke sameigemøte den 9 desember 2010

**RAPPORT FRÅ STYRET 2022 HUUSTUNET SAMEIGE**

Organisasjonsnummer 997 887 581

**1. Sameiget si verksemd**

Sameiget sitt namn er Huustunet Sameige

Sameiget består av 25 bustadseksjonar , på eigedommen gnr. 22, bnr. 238 i Sunnfjord kommune, som er festa tomt. Festeforholdet gjeld til festet vert sagt opp av festaren eller tomta vert innløyst, jfr lov om tomtefeste 20.12.2006 nr 106 § 7 første ledd. Festetida vert rekna frå desember 2011. Bortfester kan regulere festeavgifta etter tomtefestelova § 15. Sameiget står i fellesskap for drift og vedlikehald av denne eigedommen.

**2. Styret og styret sitt arbeid****2.1 Styret si samansetning**

Styreleiar:	Tor Solheim
Styremedlemmer:	Astrid Helen Hovland Aslaug Solvær
Varamedlemmer:	Else Tefre Solgunn Aardal Magne Midtbø
Valnemnd :	Eva Huus Sveinung Hovland

**2.2 Møteverksemd**

Sidan siste ordinære sameigemøte har styret hatt 8 møter der i alt 28 protokollerte saker har vorte handsama.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføraren om den daglege drifta av sameiget.

**2.3 Saker som har vore handsama**

Forutan budsjett og rekneskap, har HMT-arbeidet stått på agendaen. 22 eigarar har siste året delteke på felles årleg service av eige ventilasjonsanlegg. Servicerapport er levert av utførande firma. Styre har bedt eigarar som utfører årleg service sjølv, levere rapportskjema til HMS-systemet. Ein eigar har ikkje levert rapport.

Tre leilegheiter har skifta eigar i perioden, leil. nr. 16, 17 og 36.

Styret ved leiar har sendt ut 13 Infobrev i 2022.

**2.4 Saker under arbeid og planlegging**

Reinsing av avløp i alle leilegheiter og montering rensefilter golvvarme frå handlingsplanen 2022 er gjennomført.

Arbeidet med skifte veggplater av ventar svar på garantiproblematikk

I handlingsplan for vedlikehald 2023 er ført opp:

- Reinsing inntaksrister ventilasjon
- Skifte gulvrister garasje
- skifte av lysarmatur garasje



### 3. Sameiget si drift og økonomi

#### 3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt, utført av BOB BBL.  
Sameiget sin revisor er KPMG

#### 3.2 Sameiget sin eigedomsmasse og forsikring

Sameiget sine eigedommar er fullverdiforsikra ved bygningskasko i IF Skadeforsikring, med avtale nr. SP1371354.

**Forsikringa omfattar ikkje innbu og lausøre, slik forsikring må teiknast av seksjonseigar eller eventuelt også av leigetakar om det er utleige**

Eigenandel ved skader i 2022 er kr. 10 000,-

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

#### 3.3 Økonomi

##### 3.3.1 Kommentarer til resultatregneskapet for 2022

Rekneskapet er pr.31.12.2022 gjort opp med eit negativt resultat på - kr. 3.928,- mot eit budsjettert positivt resultat på kr.8.025,-.

Underskot kjem i hovudsak frå ekstra kostnad på heis med kr. 27.221,-

##### 3.3.2 Disponible midlar

Endring i dei disponible midlane i år er *positiv* med kr 18.047,-.

Totale disponible midlar pr 31.12.2022 er kr 103.284,- .

Eigenkapitalen i sameige er positiv med kr.156.390,-

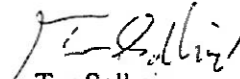
### 4. Tilhøve som har oppstått etter utgangen av rekneskapsåret

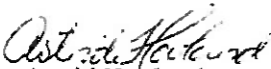
Det har ikkje oppstått vesentlege tilhøve etter utgangen av rekneskapsåret som har påverknad på vedlagde årsrekneskap.

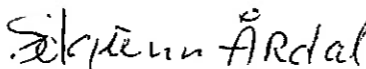
### 5.Føresetnad om fortsett drift

Styret stadfester at føresetnaden for fortsatt drift av sameiget er lagt til grunn ved utarbeidinga av årsrekneskapet.

Førde 23.03.2023

  
Tor Solheim  
styreleiar

  
Astrid Hovland

  
Solgunn Årdal

### SAKSUTGREIING

#### Sak 1/23    **Konstituering**

Utan tilråding

#### Sak 2/23    **Rapport frå styre 2022**

Utgreiing    :

Det er ikkje lenger lovkrav om å skrive årsrapport. Styret har utarbeidd årsrapport for 2022 og ynskjer legge denne fram for årsmøte.

Utfyllande aktivitet i styre finn ein i infobrev frå 2022.

Forslag til vedtak    :

*Årsrapport frå styre 2022 er teken til etterretning.*

Vedlegg    :    Rapport frå styre 2022

#### Sak 3/23    **Årsregnskap 2022**

Utgreiing    :

Regneskapen er pr.31.12.2022 gjort opp med eit negativt resultat på kr. 3.928, mot eit budsjettert resultat på kr. 8.025,-.

Underskotet kjem i hovudsak frå ekstra kostnad på heis med kr. 27.221,-

Endring i dei disponible midlane i år er *positivt* med kr 18.047,-

Totale disponible midlar pr 31.12.2021 er kr 103.284,- .

Eigenkapitalen i sameige er positiv med kr. 156.390,-

Forslag til vedtak    :

*Framlagde årsregnskap for 2022 godkjent*

Vedlegg    :    Årsregnskap 2022

Vedlegg    :    Revisjonsberetning

#### Sak 4/23    **Godtgjersle**

##### Sak 4.1    **Godtgjersle styre**

Utgreiing    :

Styrehonorar vert vedteke etterskotsvis. Årsmøte vedtek styrehonorar for perioden frå førre årsmøte våren 2022 til og med ordinært årsmøte 2023.

Valnemnda legg fram forslag til styrehonorar for perioden 2022 til 2023.

Forslag til vedtak :

*Valnemnda sitt forslag vedteke.*

##### Sak 4.2    **Godtgjersle anna arbeid**

Utgreiing    :

Dugnadsarbeid er i 2022 godtgjort med kr. 170,- pr. dokumenter dugnadstime.

Rår til ein auke med 3,3 %.

Forslag vedtak    :

*Anna arbeide (dugnadsarbeid) vert for 2023 godtgjort med kr. 175,60,- pr. time.*

**ÅRSMØTE****MØTEBOK**

Tid : 27. april 2023 kl. 1900  
Stad : Førde Røde Kors, Langebruvegen 28

Møte vart opna av Tor Solheim, leiar  
Tilstade frå styre : Tor Solheim, leiar  
Astrid Hovland, medlem  
Magne Midtbø, vararepresentant  
Solgunn Årdal, vararepresentant

**Sak 1/23 Konstituering**

- Godkjenning av innkalling og sakliste  
Årsmøte vart spurt om nokon hadde merknad til innkalling og sakliste.  
**Vedtak : Innkalling og sakliste godkjend.**
- Namneoppdrag og oppteljing av fullmakter  
**Vedtak : Av totalt 25 seksjonseigarar var 11 seksjonar representert. Ingen fullmakt vart lagt fram. Tal med stemmerett 11.**
- Val av møteleiar  
**Vedtak : Tor Solheim**
- Val av referent  
**Vedtak : Astrid Hovland**
- Val av 2 til å skrive under protokollen (møteleiar er ein)  
**Vedtak : Tor Solheim og Solgunn Årdal**

**Sak 2/23 Rapport frå styre 2022**

Rapport frå styre 2022 vart gjennomgått.

**Vedtak :**  
*Rapport frå styret 2022 teken til etterretning.*

**Sak 3/23 Årsregnskap 2022**

Behandling gjeld årsregneskapet for 2022.

**Vedtak :**  
*Framlagde årsregnskap for 2022 godkjent.*

**Sak 5/23 Val av styre**

Utgreiing :

I vedtektene §4-1 Styret si samansetting heiter det i andre avsnitt :  
Styremedlemer samt varamedlemer tenestegjer i to år.

Grunna endringar i vedtektene er det dette året berre eit medlem på val.  
På val dette året er styremedlem Astrid Hovland.  
Valnemnda legg fram forslag til val av nytt styremedlem

Forslag til vedtak :  
*Valnemnda sitt forslag vedteke*

**Sak 6/23 Andre saker****Sak 6.1 Orientering budsjett 2023**

Utgreiing :

Styre er ansvarleg for vedlikehald utvendig og innvending fellesareal og godkjenner budsjett.  
Eigarane har ynskje om orientering av budsjett på årsmøte. Handsaming av budsjett i styre  
vert difor lagt fram til orientering.

Styre gjorde i styremøte 21.11.2022 i sak 24/22 slikt vedtak:

*Styret vedtek budsjett 2023 på kr.977.903,- . Budsjettet er gjort opp om lag i balanse.  
Styre rår til at noverande felleskostnader held fram ut 2023.*

Forslag til vedtak :  
*Årsmøte tek vedtekne budsjett 2023 til vitande.*

Vedlegg : Budsjett 2023

**Sak 6.2 Innkome saker****6.2.1 Orientering HMS arbeidet**

Utgreiing :

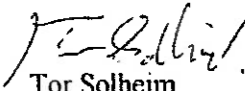
I samband med utsende sjekklister på e-post 20.3. er det meldt inn ynskje om orientering om  
juridiske krav rundt HMS arbeidet i sameige.

HMS arbeidet i sameige har styre bygd på ;

- **Lov om sameige &6, &32 og &34**
- **Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerheitsarbeid &5**

I vedtektene våre er HMS arbeidet bygt på & 4.2 og & 5-2. I pkt.9 er det ved misleghald av  
vedlikehaldsplikta vist til & 34 i eigarseksjonslova. Utsende sjekklister går inn i HMS-planen  
til sameige og vart som opplyst vedteke utsendt i styremøte 30.1.2023.

Forslag til vedtak :  
*Orientering om HMS arbeidet teken til etterretning.*

  
Tor Solheim  
styreleiar



HUUSTUNET SAMEIGE

#### Sak 4.1/23 Godtgjersle for styret

Valnemnda har gjort følgende innstilling:

Foreslår at vi hever møtegodtgjørelsen til kr. 450,-.

Samtidig foreslår vi at beløpet på kr. 40 000 til styreleder "fryses" for en periode,

Foreslår at styreleder får møtegodtgjørelse.

#### Vedtak :

Godtgjersle styre har slik fordeling:

- Styreleiar 40.000,-
- Godtgjersle pr. ordinære styremøte kr.450,- (digitale møte 50%). Styreleiar får og møtegodtgjersle.

#### Sak 4.2/23 Godtgjersle anna arbeid

Rår til ei auke i godtgjersle anna arbeid med 3,3 %

#### Vedtak :

Anna arbeid (dugnadsarbeid) vert for 2023 godtgjort med kr. 176,00 pr. time

#### Sak 5/23 Val

Årsmøte 2022 endra vedtektene §4.1 til -Styre skal bestå av 3 medlemmer med 2 vara.

På val dette året er eit styremedlem, Astrid Hovland

Valnemnda har gjort følgende innstilling: Astrid og Else tar gjenvalg.

#### Vedtak :

##### Styre 2023 :

Tor Solheim styreleiar (1 år)

Astrid Hovland (2 år)

Aslaug Solvær (1 år)

##### Varamedlemer

Solgunn Årdal (1 år)

Magne Midtbø (1 år)

Else Tefre (2 år)

##### Valnemnd :

Eva Huus (Leiar)

Sveinung Hovland

#### Sak 6/23 Andre saker

##### Sak 6.1/23 Orientering budsjett 2023

Styre vedtok på styremøte 21.11.2022 i sak 24/22 budsjett 2023 på kr. 977.903,-.

Noverande felleskostnad vert vidareført for 2023. Handsaming av budsjett i styre vert lagt fram til orientering i årsmøte.

#### Vedtak :

Budsjett 2023 teke til etterretning.



HUUSTUNET SAMEIGE

#### Sak 6.2/23 Innkomne saker

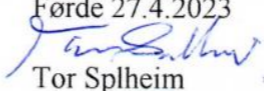
##### Sak 6.2.1 Orientering HMS-arbeidet

Styre gjerde i møte 30.01.2023 sak 93/23 – HMT-arbeid, vedtak om å sende sjekkliste for internkontrollen i kvar bueining til eigarane.

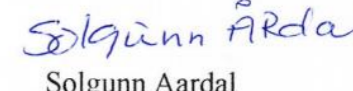
I samband med dette er det meldt inn ynskje om orientering om juridiske krav rundt HMS arbeidet i sameige.

#### Vedtak :

Orientering om HMS-arbeidet teken til etterretning.

Førde 27.4.2023  
  
Tor Splheim  
leiar

  
Astrid Hovland

  
Solgunn Aardal



# Vedtekter

## for

### Huustunet Sameige

#### KAP. 1 NAVN og FORMÅL

##### § 1-1 Navn

Sameiets navn er Huustunet Sameige. Sameiet består av 25 boligseksjoner av eiendommen gnr. 22, bnr. 238 i Sunnfjord kommune i henhold til oppdelingsbegjæring datert 31.10.2011 og tinglyst den 12.01.2012 dagboknr 35697.

##### § 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

#### KAP. 2 RÅDERETT

##### § 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

##### Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

##### Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

##### § 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

##### § 2-3 Godkjennelse av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det.

##### § 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 31.

#### KAP. 3 ÅRSMØTET

##### § 3-1 Ordinært årsmøte- mandat og innkalling

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøte.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge revidert regnskap.

Som skriftlighet regnes også elektronisk kommunikasjon.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøte, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

##### § 3-2 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære årsmøte innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

##### § 3-3 Stemmerett - fullmakt

I årsmøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten

anses å gjelde på førstkomende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

### § 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. godkjenning av årsregnskapet
2. godtgjørelse til styret og revisor
3. valg
4. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære årsmøte skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### § 3-5 Stemmereglene - ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
- g) endring av vedtektene.

### Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## KAP. 4 STYRET m.v.

### § 4-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer med 3 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

### § 4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette daglig leier og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter.

I felles anleggenger representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### § 4-3 Stemmereglene - ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### § 4-4 Revisor

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av årsmøtet. Når sameiet har 21 eller flere seksjoner skal det ha statsautorisert eller registrert revisor.

#### § 4-5 Forretningsførsel

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

### KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

#### § 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det, kan enkelte kostnader fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller årsmøtet som innbetales forskuddsvis hvert kvartal til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjonslovens § 38.

#### § 5-2 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) Vedlikehold og skifte av ventilasjonsanlegget

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### § 5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-2. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

### § 5-4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det kvartalsvise a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

### § 5-5 Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### § 5-6 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

### § 5-7 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

### §5-8 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

Vedtekne i stiftingsmøte den: 9 desember 2010

Endra i sameigemøte den: 12 desember 2013

Endra i sameigemøte den 30.mars 2016

Endra i årsmøtet 19.april 2018

Endra årsmøte 25.april 2019

Endra årsmøte 27. mai 2020



Vår sakshandsamar:  
Tore Gjelsvik

Vår dato:  
16.12.2013  
Dykkar dato:  
09.12.2013

Vår referanse:  
12/3343-9-TGJ-22/238  
Dykkar referanse:

Arki arkitektar as  
Angedalsvegen 4  
6800 FØRDE

### Ferdigattest for bustadblokk på gbnr. 22/238, Angedalsvegen 8

#### Ferdigattest er gjeve for:

Gnr: 22	Bnr: 238	Fnr:	Snr.
Byggestadsadresse: Angedalsvegen 8			
Type tiltak/bygg: Bustadblokk			
Saksnr.: 09/620 og 12/3343	Søkn.dato: 9.6.09 og 20.11.13	Vedtaksdato: 27.11.09 og 19.12.12	Vedtaksdato: 27.11.09 og 19.12.12
Vedtaksdato: 27.11.09 og 19.12.12			
Vedtaksdato: 27.11.09 og 19.12.12			

Kontrollansvarleg for utføringa har gjennomført sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Kontrollansvarleg har med dette stadfesta for kommunen at kontroll er gjennomført med tilfredstillande resultat, i samsvar med dei løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygget eller tiltaket må ikkje nyttast til anna føremål enn det løyvet fastset (jf pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl. § 20-1).

#### Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

Søknad om mellombels bruksløyve dat. 26.10.11 og søknad om ferdigattest dat. 9.12.13, samt kontrollklæring/ samsvarserklæring frå Arki arkitektar dat. 9.6.09, Nordplan as dat. 4.12.09 Shindler Stahl Heiser as dat. 7.12.09 og 4.11.11, Dvergsdal og Sunde Bygg as dat. 9.12.13, Førde Elektro og Rør as dat. 10.12.09, 3.11.11 og 8.12.13, Nordvest Miljø as dat. 3.11.11, Åsen & Øvrelid as dat 3.11.11, Schneider EBN as og Pretre as.

#### Andre merknader:

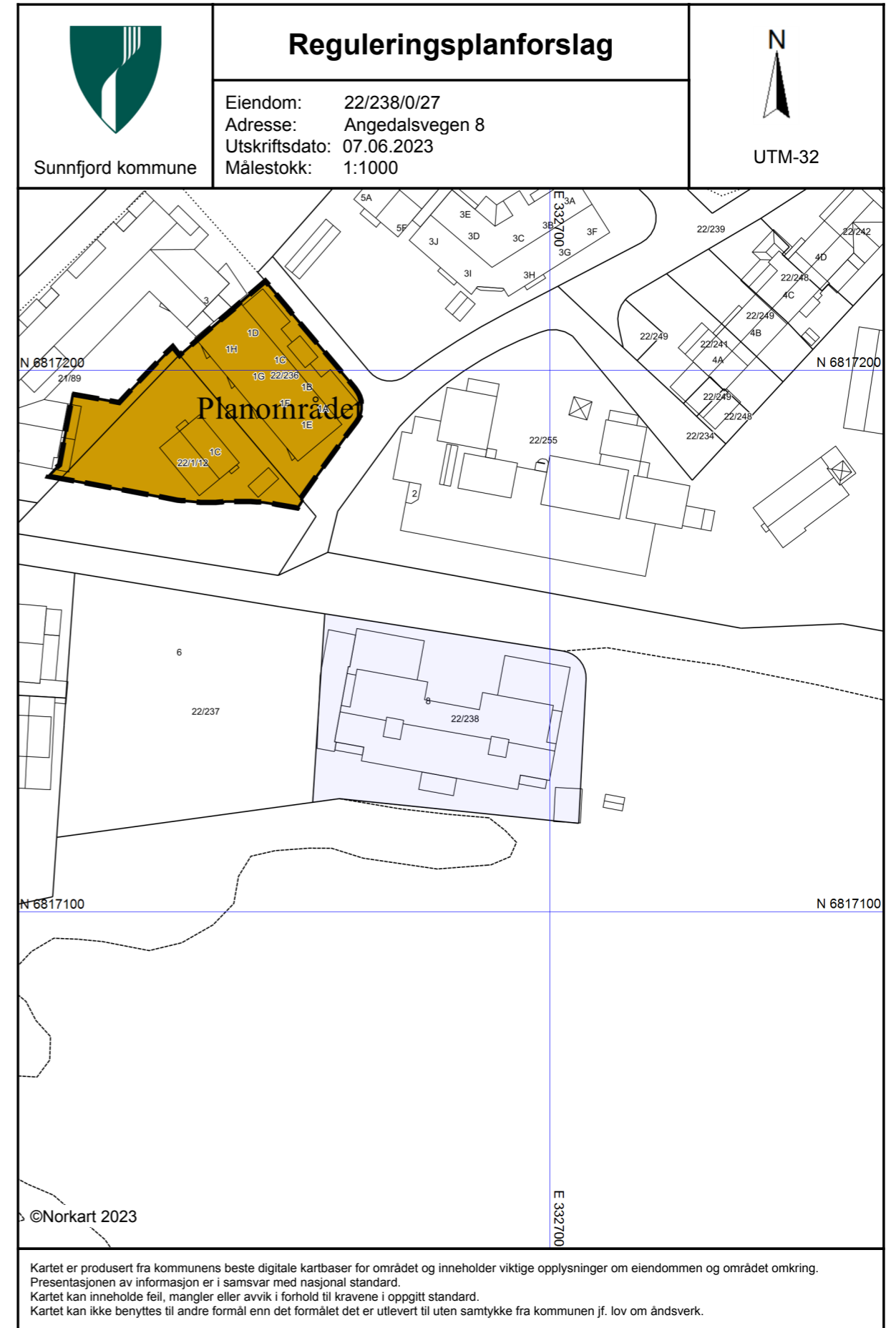
Med helsing

Tore Gjelsvik  
Ingeniør  
Tlf. 57612729

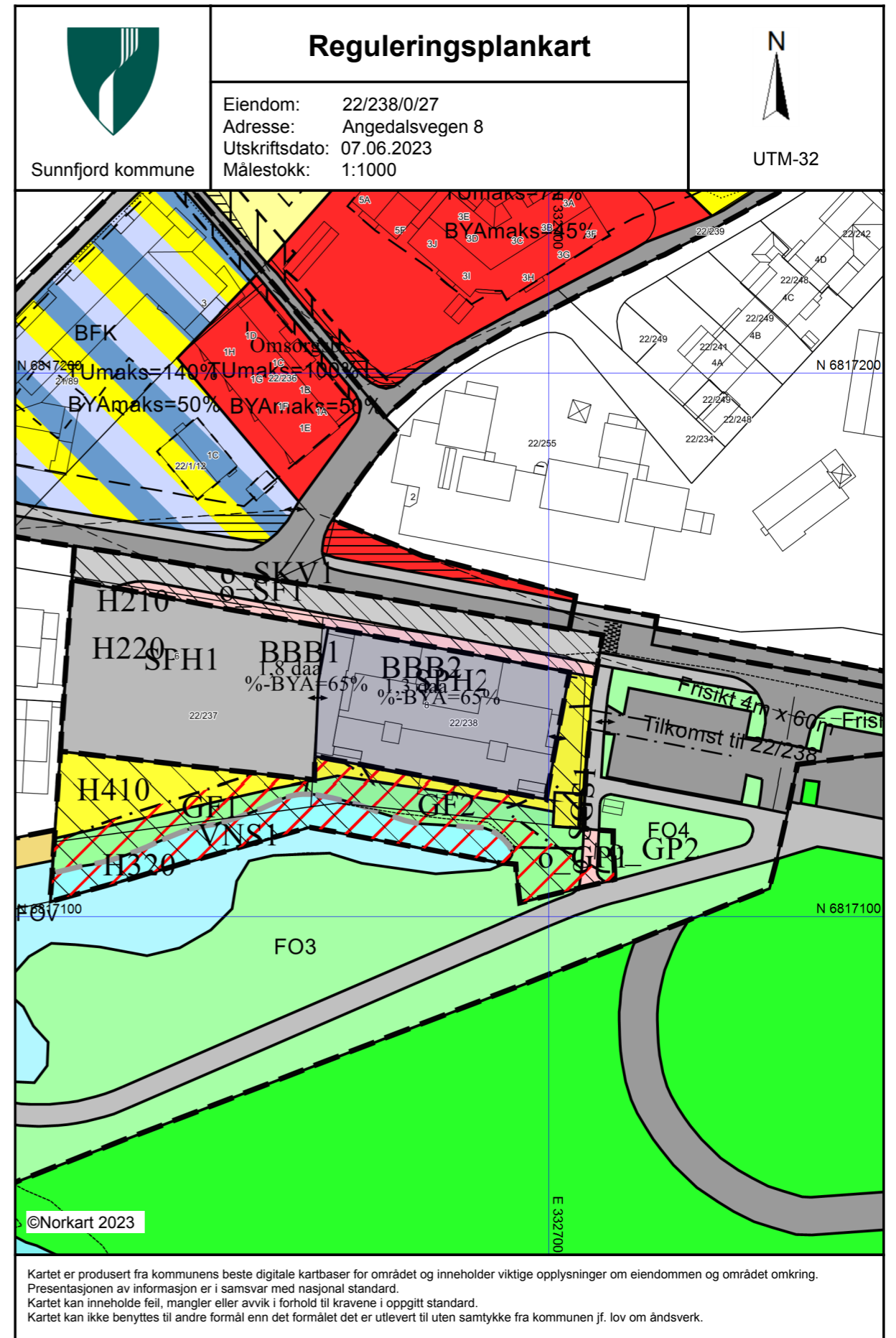
#### Kopi til:

BOiVEST Postboks 234 6802 FØRDE

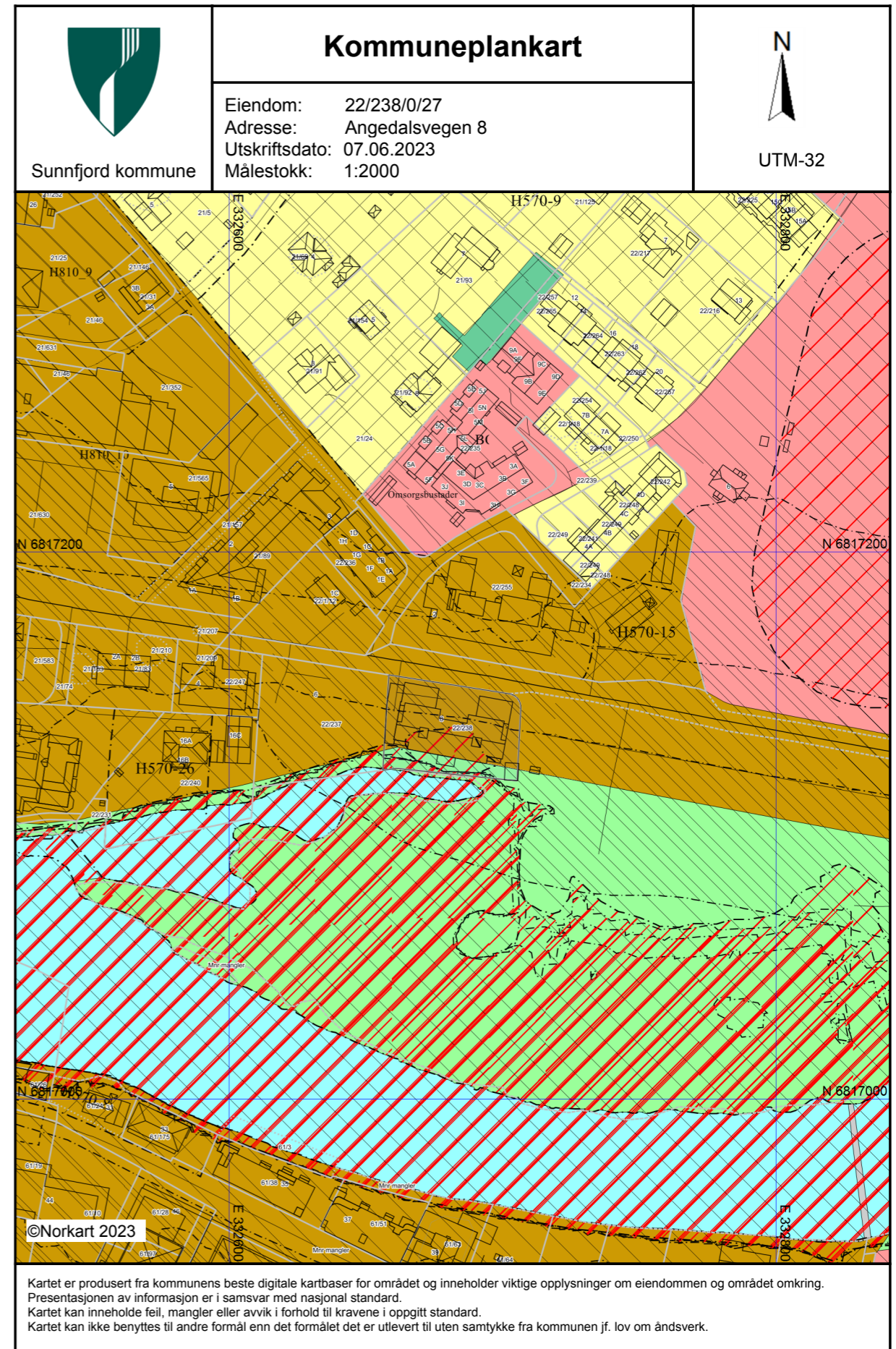
Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks
Førde kommune Postboks 338 6802 Førde	E-postadresse postmottak@forde.kommune.no	Organisasjonsnummer NO 963923511 mva	Bankkonto 3700 07 00720



Tegnforklaring	
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</b>	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Sentrumsformål
	Steinbrudd/masseuttak
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Bolig/forretning/kontor
	Forretning/kontor
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykelveg/felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</b>	
	Naturområde
	Park
	Vegetasjonsskjerm
<b>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</b>	
	Landbruksformål
	Friluftformål
<b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende
<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</b>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
	Faresone - Annen fare
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL)</b>	
	Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anlegg
	Bestemmelseområde
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg
	Regulerthøyde
<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift bredde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring	
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</b>	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks	Sentrumsformål
Område for boliger med tilhørende anlegg	Kjøpesenter
Frittliggende småhusbebyggelse	Tjenesteyting
Konsentrert småhusbebyggelse	Barnehage
Blokkbebyggelse	Undervisning
Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk	Institusjon
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Forsamlingslokale for religionsutøvelse
Område for særskilt angitt almenntilleggsformål	Annen tjenesteyting
Almenntilleggsformål (grendehus m	Hotell
Beverting	Bensinstasjon/vegserviceanlegg
Annet byggeområde	Nærmiljøanlegg
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</b>	Energianlegg
Offentlige trafikkområder	Vannforsyningsanlegg
Kjøreveg	Renovasjonsanlegg
Annen veggrunn	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Gang-/sykkelveg	Uteoppholdsareal
Sykkelveg	Lekeplass
Gangveg	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Torg	Bolig/forretning
Parkeringsplass	Bolig/forretning/kontor
Bussholdeplass	Forretning/kontor
Trafikkområde i sjø og vassdrag	Forretning/kontor/industri
Annet trafikkområde (på land)	Forretning/industri
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>	Forretning/kontor/tjenesteyting
Friområder	Kontor/tjenesteyting
Park	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
Anlegg for lek	<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>
Friområde i sjø og vassdrag	Veg
<b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</b>	Kjøreveg
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo	Fortau
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)</b>	Torg
Friluftsområde (på land)	Gatetun
Friluftsområde i sjø og vassdrag	Gang/sykkelveg
Område for anlegg og drift av kommunaltekn	Gangveg/gangareal/gågate
Frisiktsone ved veg	Sykkelveg/-felt
Naturvernomsråde (på land)	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Bevaring av bygninger og anlegg	Annen veggrunn - grøntareal
Bevaring av bygninger	Leskur/plattformtak
Bevaring av landskap og vegetasjon	Kollektivholdeplass
Annet spesialområde	Parkering
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)</b>	Parkeringsplasser med bestemmelser
Felles avkjørsel	Parkeringshus/-anlegg
Felles parkeringsplass	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
Felles lekeareal for barn	<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)</b>
Annet fellesareal for flere eiendommer	Grønnstruktur
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)</b>	Naturområde
Bolig/Forretning	Turdrag
Bolig/Forretning/Kontor	Turveg
Bolig/Offentlig	Friområde
Forretning/Kontor	Park
Forretning/Kontor/Industri	<b>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</b>
Annet kombinertformål	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)</b>	Friluftformål
Grænse for restriksjonsområde	<b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>
Grænse for bevaringsområde	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)</b>	Naturområde i sjø og vassdrag
Bebyggelse og anlegg	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørend
Boligbebyggelse	Friluftsområde i sjø og vassdrag
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</b>
	Faresone - Ras- og skredfare





# Boligkjøperpakken – din nye bolig ferdig forsikret!



Boligkjøperforsikring, innboforsikring,  
dobbel boligforsikring og flytteforsikring.

## Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring, Super innboforsikring, og Standard hus- eller hytteforsikring, når du kjøper hus eller hytte. Selve hus- eller hytteforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

### Boligkjøperforsikring

Denne forsikringen gir deg juridisk bistand hvis du oppdager vesentlige skjulte feil og mangler, hvis det er tilbakeholdt opplysninger eller der det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket boligkjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg dessuten juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet, hvis du trenger dette.

### Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner.

### Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har kjøpt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen. Forsikringen gjelder ikke hytte.

### Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

### Skadedyr

Vi hjelper deg hvis du får skadedyr eller insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din. Med Super innboforsikring tar vi hånd om hele denne prosessen for deg.

### Hus - eller hytteforsikring

Vår standard hus- og hytteforsikring sikrer hjemmet ditt ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

### Våtromsbevis

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis, vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av badet hvis det er utett. Våtromsbeviset er gyldig i fire år.

## Tegnforklaring

	Boligbebyggelse - nåværende		Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - fremtidig		Byggegrense
	Sentrumsformål - nåværende		Vann - nåværende
	Forretning - nåværende	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Tjenesteyting - nåværende		Planområde
	Tjenesteyting - fremtidig		Planens begrensning
	Råstoffutvinning - nåværende		Grense for arealformål
	Næringsbebyggelse - nåværende		Fjernveg - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig		Fjernveg tunnel - framtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende		Hovedveg - nåværende
	Uteoppholdsareal - nåværende		Samleveg - framtidig
	Grav og urnelund - nåværende		Samleveg - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå		Samleveg tunnel - framtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre		Samleveg bro - nåværende
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk Veg - nåværende		Samleveg bro - framtidig
	Parkering - nåværende		Adkomstveg - nåværende
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og		Adkomstveg - framtidig
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og		Adkomstveg bro - nåværende
	Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)		Adkomstveg bro - framtidig
	Grønnstruktur - nåværende		Gang-/sykkelveg - nåværende
	Turdrag - nåværende		Gang-/sykkelveg - framtidig
	Friområde - nåværende		Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
	Park - nåværende		Gang-/sykkelveg bro - nåværende
	Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv		Gang-/sykkelveg bro - framtidig
	Landbruks-, natur- og friluftslivformål samt reir		Sykkelveg - nåværende
	LNFR-areal - nåværende		Sykkelveg - framtidig
	Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass		Gangveg - nåværende
	Naturområde vann - nåværende		Gangveg - framtidig
	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)		Turveg/turdrag - nåværende
	Faresone - Ras- og skredfare		Turveg/turdrag - framtidig
	Faresone - Flomfare		Turveg/turdrag bro - nåværende
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare		Påskrift områdenavn
	Faresone - Skytebane		Påskrift arealformål/arealbruk
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)		
	Faresone - Sone for militær virksomhet		
	Faresone - Annen fare		
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann		
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning		
	Sikringsone - Andre sikringsoner		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk		
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.		
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg		
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende		
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende		
	Båndlegging etter andre lover - nåværende		
	Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL)		
	Bestemmelseområde		
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)		
	Faresone grense		
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Infrastrukturgrense		
	Gjennomføringgrense		
	Båndlegginggrense		



**Når gjelder forsikringen?**

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for leilighet og 450 kroner for hus eller hytte.

**Egenandel**

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

**Priser på Boligkjøperpakken:**

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Hus eller hytte med eget gnr/bnr, under 230 kvm	12 650 kroner
Hus eller hytte med eget gnr/bnr, over 230 kvm	14 650 kroner

*Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.*

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på 21 49 00 81, eller på [boligkjoper@if.no](mailto:boligkjoper@if.no)

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen, gjør du dette på telefon 21 51 98 30 eller på [if@legal24.no](mailto:if@legal24.no)

**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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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](http://weiendomsmegling.no)

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

