



*ØYRANE 3B  
FØRDE*



*ØYRANE 3B*  
*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
35	Vedlegg
36	Takst
59	Egenerklæringsskjema (Anticimex, fra Buysure)
63	Vedtekter
64	Energiattest
70	Forretningsførerinfo
76	Kommunalinformasjon



---

## ØYRANE 3B FØRDE

W Eiendomsmegling v/ Ole Jonny K. Holsen har gleden av å presentere Øyrane 3B.

Praktisk leilighet fra 2005 med trappefri adkomst og heis i bygget. Her bor du litt utenfor sentrumskjernen men med gangavstand til alle fasiliteter. Fra vestvendt veranda har du flott utsikt utover elva Jølstra! Bo enkelt med alt i nærheten.

- Parkering i garasjeanlegg
- Boder på 6,5m<sup>2</sup> og 3m<sup>2</sup>
- Vestvendt veranda på 16m<sup>2</sup> med overbygg
- Kommunale avgifter eks. eiendomsskatt inkl. i felleskostnad
- Luftig og god planløsning over ett plan
- Ettermiddag- og kveldssol
- Eget garderoberom på 7m<sup>2</sup>
- Rør-i-rør system og balansert ventilasjon med varmegjenvinning

3.etg: Stue, kjøkken, bad, vaskerom, to soverom, gang, omkleddingsrom og to boder.

Velkommen til visning husk påmelding!





## FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

4.390.000,-

Totalpris

4.510.374,-

P-rom

101 m<sup>2</sup>

BRA

108 m<sup>2</sup>

Antall soverom

2

Eierform

Eierseksjon

Byggeår

2005

Etasje

3

Felleskostnader

2.955,-

Energimerking



Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter (utenom eiendomsskatt), renovasjon, byggforsikring, forretningsførsel, 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/12007723](http://www.weiendomsmegling.no/eiendom/12007723)

## 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

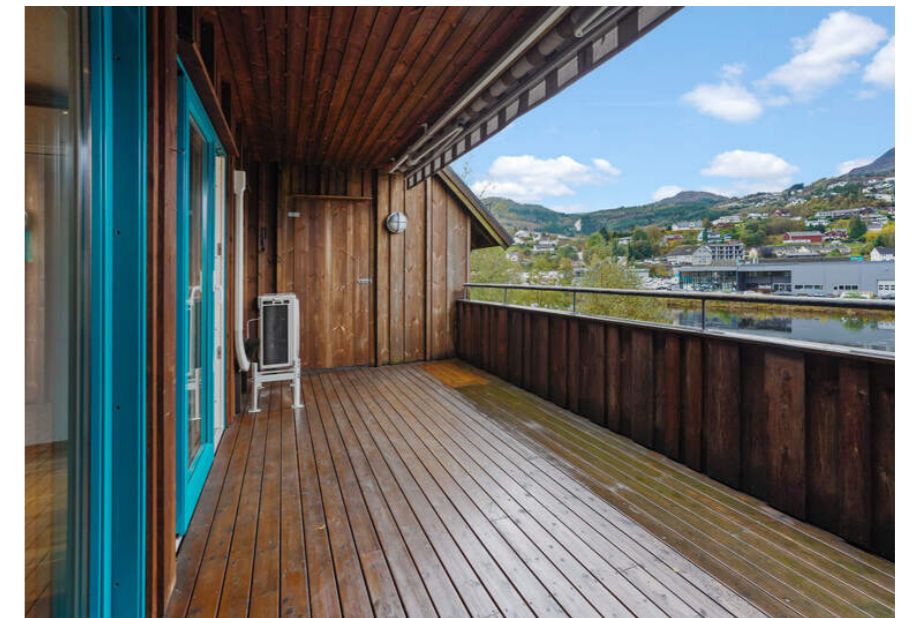
**473 30 484**



- Romslig planløsning over 108m<sup>2</sup> -



- Vestvendt veranda på 16m<sup>2</sup> med overbygg -



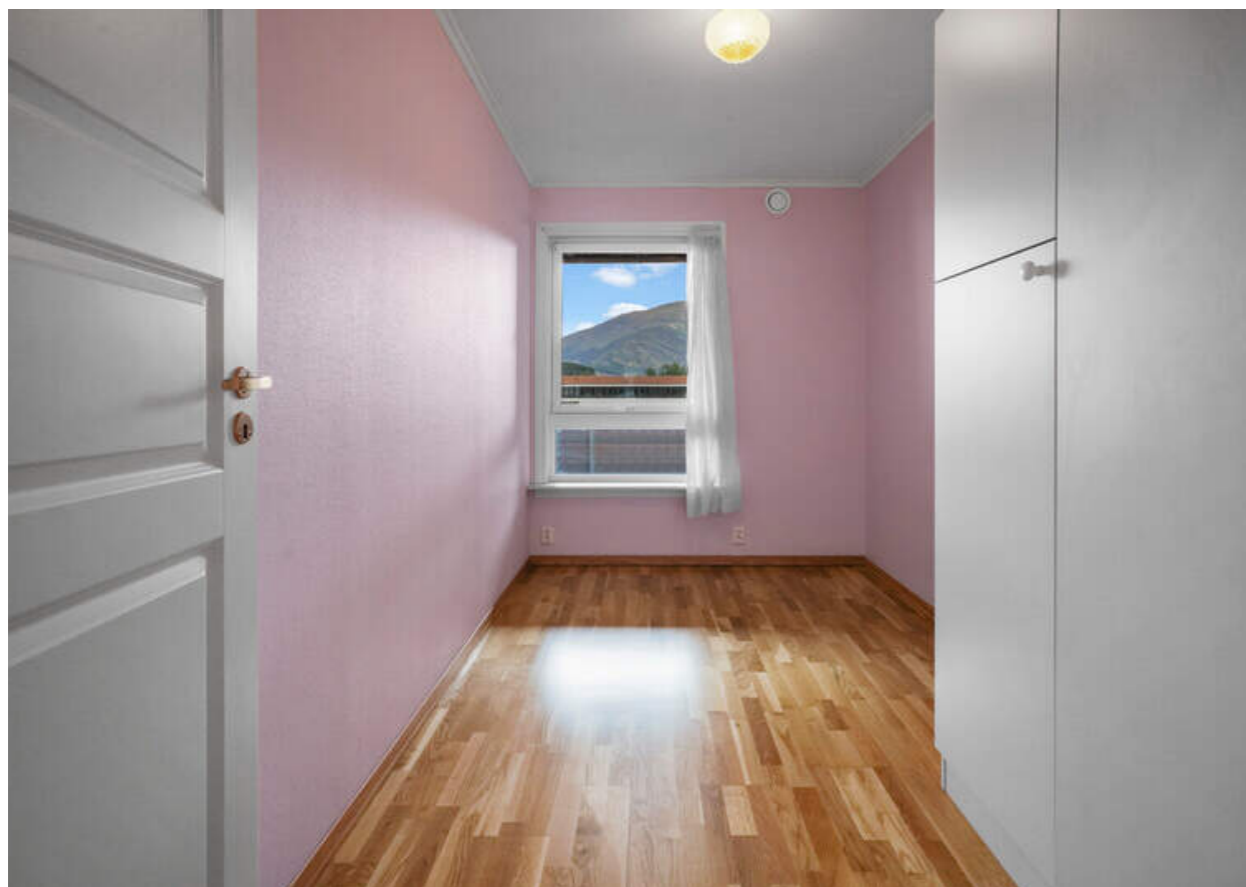
- Her er det også bod på 3m<sup>2</sup> -







- Leiligheten har to soverom -



- Begge soverommene har garderobeskap -

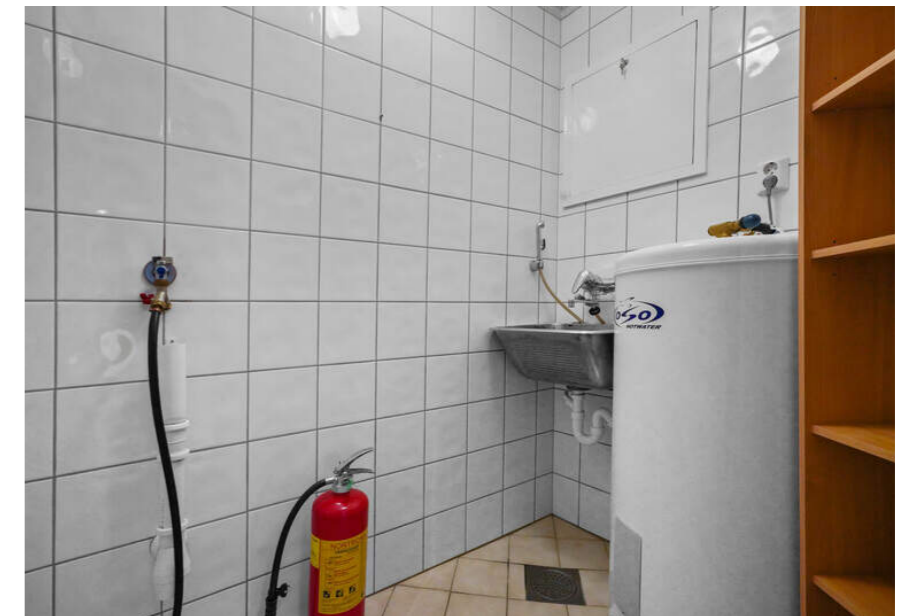


- Praktisk omkleddingsrom på 7m<sup>2</sup> -

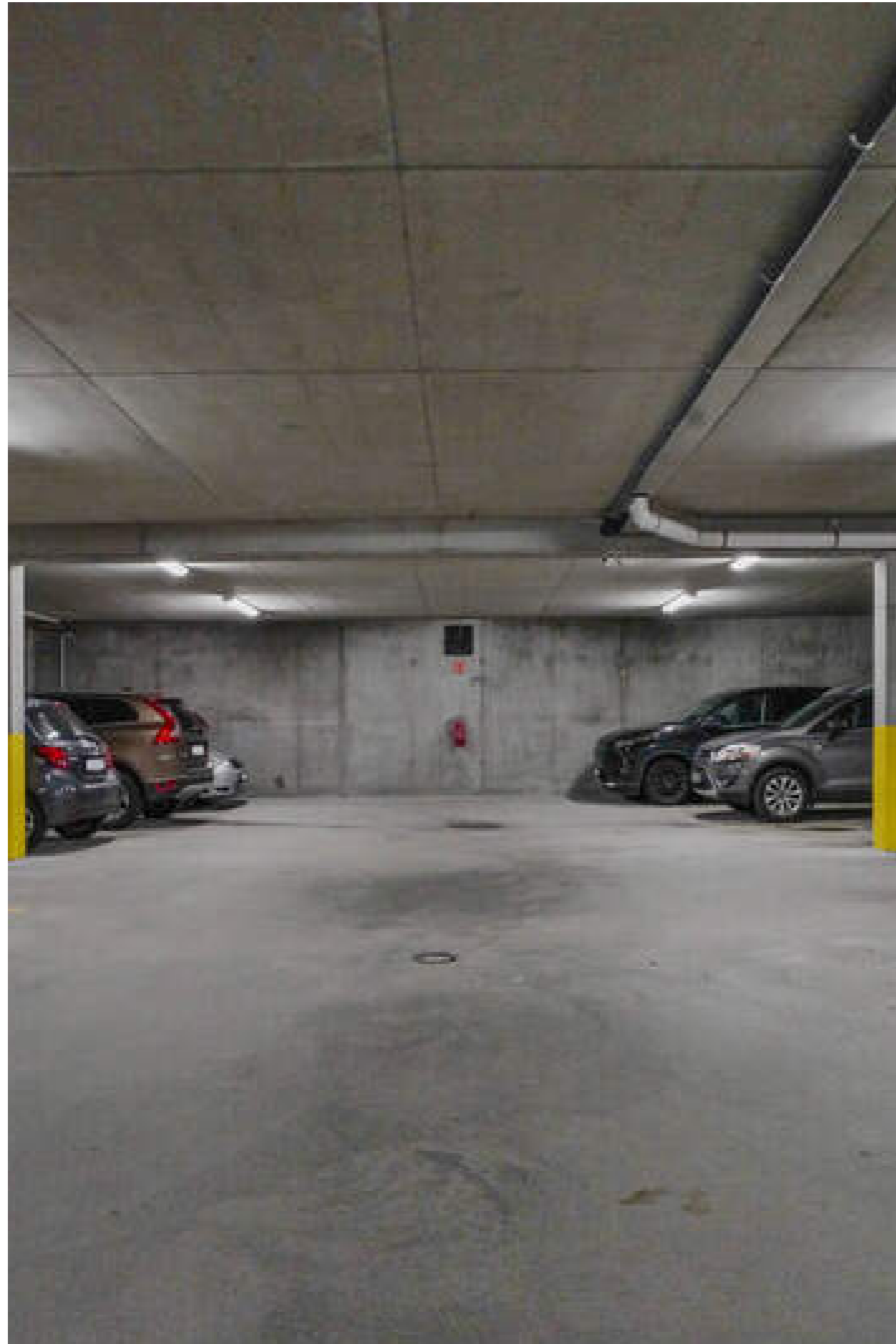




- Innredet med toalett, baderomsinnredning og dusjhjørne -



- Separat vaskerom er alltid praktisk. Leiligheten har rør-i-rør system -



- Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Her er det klargjort for å sette opp ladeboks til elbil -



- Sameiet har frodige og flotte fellesarealer -



- Fin utsikt utover Jølstra og nærområdet -



## PLANTEGNING

## NYTTIG INFORMASJON

### KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling v/ Ole Jonny K. Holsen har gleden av å presentere Øyrane 3B.

Praktisk leilighet fra 2005 med trappefri adkomst og heis i bygget. Her bor du litt utenfor sentrumskjernen men med gangavstand til alle fasiliteter. Fra vestvendt veranda har du flott utsikt utover elva Jølstra! Bo enkelt med alt i nærheten.

Parkering i garasjeanlegg  
Boder på 6,5m<sup>2</sup> og 3m<sup>2</sup>  
Vestvendt veranda på 16m<sup>2</sup> med overbygg  
Kommunale avgifter eks. eiendomsskatt inkl. i felleskostnad

Luftig og god planløsning over ett plan  
Ettermiddag- og kveldssol  
Eget garderoberom på 7m<sup>2</sup>  
Rør-i-rør system og balansert ventilasjon med varmegjenvinning

3.etg: Stue, kjøkken, bad, vaskerom, to soverom, gang, omkleddingsrom og to boder.

Velkommen til visning husk påmelding!

### ADRESSE

Øyrane 3B, 6800 Førde

### EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 21, BNR 466 i Sunnfjord kommune

### BOLIGTYPE

Leilighet

### EIERFORM

Eiet

### EIER

Ingeborg Margrethe Helgesen

### AREAL OG INNHOLD

P-rom: 101 m<sup>2</sup>

Bra: 108 m<sup>2</sup>

Areal og fordeling pr etasje

3.etg: 108 kvm BRA / 101 kvm P-rom

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

3.etg: Stue, kjøkken, bad, vaskerom, to soverom, gang og vindfang.

I tillegg medfølger omkleddingsrom på 7 kvm, bod på terrasse på 3 kvm, bod i garasjeanlegg på 6,5 kvm samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

### BYGGEÅR

2005

### STANDARD

Overflater:

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte strier. Himlinger med malte slette overflater på underlag av gips.

Kjøkken:

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Hvitevarene er frittstående og består av komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Disse medfølger handelen. Mellom benk og overskap er det lagt fliser.

Bad:

Badet er helflisset med gulvvarme og slett himling

med downlights. Innredet med toalett, baderomsinnredning og dusjhjørne.

VVS:

Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast.

Varmtvannstank på 198 liter fra 2004.

Ventilator på kjøkken og mekanisk avtrekk i våtrommene, ellers naturlig ventilering.

El-anlegg:

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer. Belysning er delvis med downlights. Dørtelefon er installert.

### TOMT

Felles eiet tomt som er opparbeidet med asfalterte gang- og trafikkareal og grøntareal med planter.

### TOMTETYPE

Eiet

### TOMTEAREAL

1453.9 m<sup>2</sup>

### BYGGEMÅTE

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

Grunn og fundamenter: Grunnmur, fundament og bærende konstruksjoner av betong.

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

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjon med flatt tak med takteking av membran.

Gulvsystemer: Etasjeskille av betong.

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

### ADGANG TIL UTLEIE

Seksjonseier kan som hovedregel fritt leie ut sin egen

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

### OPPVARMING

Oppvarmingen består av vedovn, varmepumpe og varmekabler på våtrom og i gang.

### ENERGIMERKE

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

### DIVERSE

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.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 medfølger ikke. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

### RADONMÅLING

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

## OMRÅDET

### BELIGGENHET

Leiligheten har en rolig og sentral beliggenhet i nordlig del av Førde sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehager, skoler, butikker og andre tilbud som er etablert i sentrumsområdet.

### ADKOMST

Enkel adkomst fra offentlig vei. Adkomst til leilighet via heis eller trapp.

### PARKERING

Fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr 4.390.000,-

### OMKOSTNINGER

4 390 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

204 (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

109 750,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum:

4 390 000,-))

9 250,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

120 374,- (Omkostninger totalt)

4 510 374,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### TOTALPRIS INKL OMK

Kr 4.510.374,-

### FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 725.894,- for år 2021

### FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 2.613.217,- 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.

### KOMMUNALE AVGIFTER

4.856,-

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

### FELLESKOSTNADER

Kr 2.955,- pr mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter (utenom eiendomsskatt), byggforsikring, forretningsførsel, 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 gjeld.

### EIENDOMSSKATT

Kr 4.856,- pr 2023

### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert til seksjonseier.

## OM SAMEIET

### SAMEIE

Sameige

### ORG.NR.

992 792 035

### FORRETNINGSFØRER

Vest Rekneskap AS

### FORKJØPSRETT

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

### STYREGODKJENNELSE

Det er ikke krav om styregodkjennelse.

### VEDTEKTER

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

### SAMEIETS FORSIKRINGSSKAP

Tryg

### POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

3128290

## 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 panterrett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til.

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

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

4647/21/466/4:  
02.09.2004 - Dokumentnr: 4125 - Erklæring/avtale  
Gjeld felles bruk av parkeringsplassar.  
Overført fra: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:466  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.2005 - Dokumentnr: 1785 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:28  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:29  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:30  
Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:454 Snr:31  
Bruksrett til avfallsrom og sykkelparkering  
Med fleire føresegner  
Overført fra: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:466  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2023 - Dokumentnr: 471361 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg  
Rettighetshaver: Bkk AS  
Org.nr: 976 944 801  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2005 - Dokumentnr: 105417 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 11/200

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Sunnfjord kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende "påbygg på garasjebygg - 8 nye bueiningar datert" 08.07.2005.

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 område som etter reguleringsplanen er merket for bolig/forretning/kontor.  
Link til reguleringsplan:  
<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/509>

### VEI, VANN OG AVLØP

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

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### BETALINGSVILKÅR

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

### OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket



overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på [www.buysure.no](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 1,05% av kjøpesum. Videre skal selger betale kr. 6900,- for oppgjør, kr. 2000,- for visning og kr. 18 900,- for markedsføring.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 7941,-

### OPPDRAKSNUMMER

12007723

### SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 17.04.2024.

## 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  
Epost: [ole@wmegling.no](mailto:ole@wmegling.no)  
Org.nr: 926 591 126



*VEDLEGG*

# Tilstandsrapport

Øyrane 3 B, 6800 FØRDE

SUNNFJORD kommune

# gnr. 21, bnr. 466, snr. 4

## Markedsverdi

**4 900 000**

Areal (BRA): Leilegheit 108 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.08.2023

Rapportdato: 04.09.2023

Oppdragsnr.: 20724-1376

Referansenummer: GL1669

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Vår ref: Ole Andre Roska



Gyldig rapport  
04.09.2023

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

## Norsk takst

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

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

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

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

### Rapportansvarlig

Ole André Roska

Uavhengig Takstingeniør

ole@fordetakstkontor.no

959 91 625

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2005, og leiligheta har normalt god standard i høve til byggeåret. Bustaden har hatt vanleg vedlikehald, men har konstruksjonsmessig standard, installasjonar, innreiingar og overflater med standard frå byggeåret. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må difor kunne påreknast som følge av naturleg elde og slitasje.

Ved kjøp og sal av bustadar er det viktig å ikkje samanlikne eldre bygningar med nybygg. I eldre bygningar vil det alltid kunne oppstå framtidig behov for oppgradering/utskiftning av eldre bygningskomponentar sjølv om det ikkje er registrert vesentlege avvik på tidspunktet for synfaringa.

Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve til byggeåret sine føreskriftskrav. Det er krav om energimerking av bustadhus og leiligheter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking.no".

## Leilegheit - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur, fundament og berande konstruksjonar av betong.

Etasjeskille av betongdekke med oppfora golv. Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av impregnerert trepanel og fasadeplater. Skilleveggar mellom seksjonane er oppbygd som lyd- og brancellekonstruksjon. Takkonstruksjon med flatt tak med takteking av membran.

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas, og utvendig med aluminiumsbeslag. Inngangsdør med malte slette overflater. Terrasseskyvedør med malte trekarmar med 2-lags glas, og utvendig med aluminiumsbeslag.

Frå stova er det tilkomst til delvis overbygd terrasse med betongdekke med spaltegolv av terrassebord, ca. 16m<sup>2</sup>. Elektrisk markise på terrassen.

I tillegg til oppgitt areal er det utebod på terrassen, ca. 3m<sup>2</sup>. Boda er oppført i bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Elektrisk anlegg er installert.

Flislagt uteplass ved inngangspartiet.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Golv med parkett og fliser. Veggjar med malte strier- Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips. Formpressa dører innvendig. Kombigarderobeskap i soveromma, vindfanget og i garderobe/omkleddingsromet. Skyvedørgarderobe i gangen.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Bad med flislagt golv med varmekablar i golvet, veggjar med flislagte overflater, himling med malt slette overflater på underlag av gips, vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate og dusjhjørne med veggmontert dusj.

Vaskerom med flislagt golv med varmekablar i golvet, veggjar med flislagte overflater, himling med malt slette overflater på underlag av gips, skyllekar og oplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnreiing med profilerte furufrontar, laminatbenkeplate, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap som følgjer med ved sal. Flislagt veggflate mellom benkeplata og overskapa.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Peisomn i stova. Skorstein av lettklinkerelement, innvendig med malte murpussa overflater. I tillegg til våtromma er det varmekablar i golvet i vindfanget. Luft til luft varmepumpe er installert i stova. Termostatstyrt varmeomn er installert i stova. Panelomn er installert i kjøkkenet. Ventilator i kjøkkenet og mekanisk avtrekk i våtromma, ventilasjonen er elles basert på naturleg ventilering. Sentralstøvsugar er installert.

Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast. Varmtvasstank på 198 liter frå 2004 er installert i vaskerommet. Utvendig hagekran.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringskap med automatsikringar. Belysning er delvis med downlights. Dørtelefon er installert.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	108 m <sup>2</sup>	<a href="#">Gå til side</a>
Totalt Bruksareal for hoveddel	108 m <sup>2</sup>	
Totalpris	4 900 000	

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilegheit			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3. Etasje	108	101	7
<b>Sum</b>	<b>108</b>	<b>101</b>	<b>7</b>
Parkeringsplass og sportsbod i felles lukka garasjeanlegg			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
<b>Sum</b>			

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

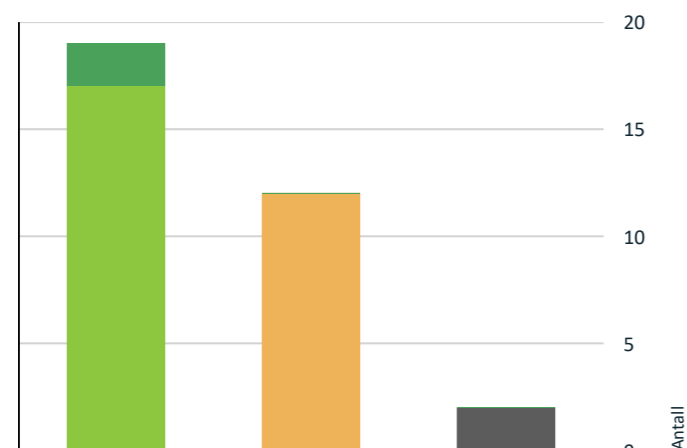
[Gå til side](#)

## Leilegheit

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på gjennomgang av leilegheita, opplysningar framlagt og gitt under synfaring og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og matrikkelen via Eiendomsverdi. Utvendig vedlikehald er sameiget sitt ansvar, utvendige overflater blir difor berre skildra i form av type materiale, avvik blir hensyntatt men ikkje kommentert. Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalt, andre retningsavvik kan difor forekomme i del av golva. Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant anna eventuelle retningsavvik i ulike konstruksjonar, manglande kjennskap til tjukkleiken på innvendige skilleveggar, eller mindre avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren. Dette er sal via fullmakt, egenerklærings skjema er difor ikkje innhenta. Kostnadsestimat blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3. Tilstandsrapporten 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.

### Leilegheit

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom** [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Terrasseborda er naturleg prega av elde og slitasje i høve til alderen, med behov for overflatebehandling.

! **Utvendig > Felles utvendige bygningsdeler** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikkje framlagt vedlikehaldsplan/tilstandsrapport for felles bygningsdelar i sameiget.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte høgdeforskjell i golvet er på 11 mm over ein avstand på 2 meter.

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

Det er avvik:

Sotluka oppfyller ikkje teknisk forskrift sitt avstandskrav på minimum 30 cm til brennbar materiale. Det bør difor settast inn sotlukestein i skorsteinen.

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

Det er avvik:

Det er påvist at høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskel er under 25 mm. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell på ca. 10 mm. Det er registrert fall til sluk på golvet, men fall til sluk ligg under preaksepterte ytelsar i teknisk forskrift. Mindre sprekke i elastisk fuge i overgangen golv/vegg i dusjsona, vurdert som kosmetisk.

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

Det er avvik:

## Sammendrag av boligens tilstand

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventastid med omsyn til alder. Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg i slukane og er difor ikkje muleg å kontrollere. I sluken ved baderomsinnreiinga er det fuga mellom klemringen og vasslåsen, årsak er ikkje kjent. Grunna fuga mellom klemringen og vasslåsen var det ikkje muleg å utføre tilstrekkeleg kontroll av sluken under synfaringa, nærmare kontroll av sluken er difor anbefalt.

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

Det er avvik:

Det er ikkje synleg drenering frå sisterna til klosettet, og det er ikkje framlagt dokumentasjon på anna godkjent løysing. Sanitærutstyr og innreiing har elles naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

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

Det er avvik:

Luftespalten i døropninga er minimal, og bør aukast for å sikre tilstrekkeleg tilluft til badet.

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

Det er avvik:

Det er påvist at høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskel er under 25 mm. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell frå 17 - 21 mm. Det er registrert enkelte fiiser med kantsprang.

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

Det er avvik:

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventastid med omsyn til alder. Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg i sluken og er difor ikkje muleg å kontrollere.

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

Det er avvik:

Varmtvannstanken har straumtilkopling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannstankar på 1500W, eller meir vere direkte tilkople til det elektriske anlegget for å hindre varmgang. Det var ikkje krav om direkte tilkopling på byggetidspunktet.

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

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringar. Belysning er delvis med downlights. Varmekablar i golvet i vindfanget. Termostatstyrt varmeomn er installert i stova. Panelomn er installert i kjøkkenet. Dørtelefon er installert.

Elektrisk anlegg er ikkje kontrollert i rapporten, kontroll av godkjent installatør er anbefalt. TG2 er sett med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll av det elektriske anlegget utført i løpet av dei fem siste åra.

# Tilstandsrapport

## LEILEGHEIT



**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### Vinduer

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas, og utvendig med aluminiumsbeslag.

### Dører

Inngangsdør med malte slette overflater.  
Terrasseskyvedør med malte trekarmar med 2-lags glas, og utvendig med aluminiumsbeslag.



### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stova er det tilkomst til delvis overbygd terrasse med betongdekke med spaltegolv av terrassebord, ca. 16m<sup>2</sup>.  
Elektrisk markise på terrassen.

I tillegg til oppgitt areal er det utebod på terrassen, ca. 3m<sup>2</sup>.  
Boda er oppført i bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.  
Elektrisk anlegg er installert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasseborda er naturleg prega av elde og slitasje i høve til alderen, med behov for overflatebehandling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald med overflatebehandling.

### Felles utvendige bygningsdeler

Grunnmur, fundament og berande konstruksjonar av betong.  
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av impregneret trepanel og fasadeplater.  
Skilleveggar mellom seksjonane er oppbygd som lyd- og brancellekonstruksjon.  
Takkonstruksjon med flatt tak med taktekkning av membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje framlagt vedlikehaldsplan/tilstandsrapport for felles bygningsdelar i sameiget.

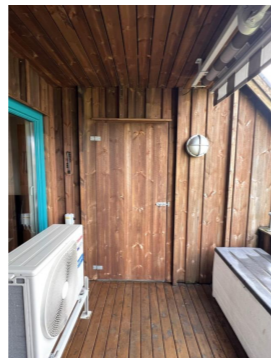
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket iht. NS 3600 må det framleggast vedlikehaldsplan/tilstandsrapport for felles bygningsdelar.

## INNENDIG

### Overflater



# Tilstandsrapport

Golv med parkett og fliser.  
Veggar med malte strier-  
Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips.

Innvendige overflater har naturleg elde og bruksslitasje med omsyn til alderen. Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betongdekke med oppfora golv.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte høydeforskjell i golvet er på 11 mm over ein avstand på 2 meter.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Radon

Det er ventilert garasjeanlegg i etasjen under leilegheita, radonmåling er difor ikkje relevant.

### Pipe og ildsted

Peisomn i stova.  
Skorstein av lettlinkerelement, innvendig med malte murpussa overflater.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluka oppfyller ikkje teknisk forskrift sitt avstandskrav på minimum 30 cm til brennbart materiale. Det bør difor settast inn sotlukestein i skorsteinen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sette inn sotlukestein i skorsteinen.

### Innvendige dører

Formpressa dører innvendig.



### Garderober

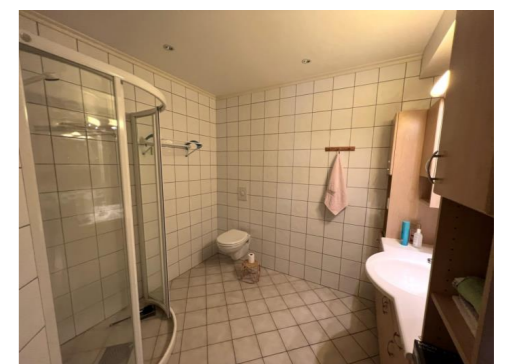
Kombigarderoreskap i soveromma, vindfanget og i garderobe/omklingsromet.  
Skyvedørgarderobe i gangen.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Det foreligger ikkje dokumentasjon på utføring av våtrommet.



### Overflater vegger og himling

Veggar med flislagte overflater og himling med malt slett overflate på underlag av gips.

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 2

Flislagt golv med varmekablar i golvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskel er under 25 mm. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell på ca. 10 mm. Det er registrert fall til sluk på golvet, men fall til sluk ligg under preaksepterte ytelsar i teknisk forskrift. Mindre sprekke i elastisk fuge i overgangen golv/vegg i dusjsona, vurdert som kosmetisk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med omsyn til avvik i fall til sluk, og høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen, men bør utbetrast i forbindelse med ei framtidig oppgradering av våtrommet. Lokal utbetring av elastisk fuge i dusjsona må kunne påreknast.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk i golvet i dusjsona, og ved baderomsinnreiinga. Membran/tettesjikt, antatt av smøremembran med ukjent utføring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg i slukane og er difor ikkje muleg å kontrollere. I sluken ved baderomsinnreiinga er det fuga mellom klemringen og vasslåsen, årsak er ikkje kjent. Grunna fuga mellom klemringen og vasslåsen var det ikkje muleg å utføre tilstrekkeleg kontroll av sluken under synfaringa, nærmare kontroll av sluken er difor anbefalt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll av sluken ved baderomsinnreiinga er anbefalt. På eldre bad er det generelt anbefalt å installere tett dusjkabinett med avløp direkte til sluken. Med omsyn til alder og forventa brukstid for membran/tettesjikt må framtidig oppgradering av badet kunne påreknast.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate og dusjhjørne med veggmontert dusj.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje synleg drenering frå sisterna til klosettet, og det er ikkje framlagt dokumentasjon på anna godkjent løysing. Sanitærutstyr og innreiing har elles naturleg elde og brukslitasje i høve til alderen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll/innhenting av dokumentasjon frå utførande på anna godkjent løysing er anbefalt. Om sisterna ikkje er utført med anna godkjent løysing, må lokal utbetring kunne påreknast for å sikre synleggjering av eventuelt lekkasjevatn frå sisterna.

## Ventilasjon

TG 2

Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk med styring frå ventilatoren i kjøkkenet, og luftespalte i døra for tilluft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalten i dørpninga er minimal, og bør aukast for å sikre tilstrekkeleg tilluft til badet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å auke luftespalten i døra for å sikre tilstrekkeleg tilluft til badet.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggande konstruksjonar. (Dusjsona ligg mot vaskerommet og naboskesjonen)

## 3. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Det foreligger ikkje dokumentasjon på utføring av våtrommet.



## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggar med flislagte overflater og himling med malt slett overflate på underlang av gips.

## Overflater Gulv

TG 2

Flislagt golv med varmekablar i golvet.

# Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskel er under 25 mm. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell frå 17 - 21 mm. Det er registrert enkelte fliser med kantsprang.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med omsyn til avvik i høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen, men bør utbetrast i forbindelse med ei framtidig oppgradering av våtrommet.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk i golvet. Membran/tettesjikt, antatt av smøremembran med ukjent utføring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg i sluken og er difor ikkje muleg å kontrollere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til alder på membran/tettesjikt må framtidig oppgradering av vaskerommet kunne påreknast.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skyllekar og oplegg for vaskemaskin.

## Ventilasjon

TG 1

Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk med styring frå ventilatoren i kjøkkenet, og luftespalte i døra for tilluft.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggande konstruksjonar. (Veggflata i vaskerommet som er definert som våtsone ligg mot badet)

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnreiing med profilerte furufrontrar, laminatbenkeplate, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap som følgjer med ved sal. Flislagt veggflate mellom benkeplata og overskapa.

Kjøkkeninnreiinga har naturleg elde og brukslitasje i høve til alderen, med enkelte bruksmerker.



## Avtrekk

TG 1

Ventilator i kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Vassrør med rør-i-rør system. Rørsentralen er installert i fordelingskap i vaskerommet.



## Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

TG 1



# Tilstandsrapport

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret. Ved oppgradering av bustaden er det anbefalt å installere balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

## Andre VVS-installasjoner

TG 1

Utvendig hagekran.



## Varmepumpe

TG 1

Luft til luft varmepumpe er installert i stova.  
Varmepumpa vart installert i 2018.



## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på 198 liter frå 2004 er installert i vaskerommet.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken har straumtilkopling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannstankar på 1500W, eller meir vere direkte tilkople til det elektriske anlegget for å hindre varmgang. Det var ikkje krav om direkte tilkopling på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring av straumtilkoplinga er anbefalt, men er ikkje eit krav.

## Sentralstøvsuger

TG 1

Sentralstøvsugar er installert, behaldaren er plassert i boda på terrassen.

## Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringskap med automatsikringar.

Belysning er delvis med downlights.

Varmekablar i golvet i vindfanget.

Termostatstyrt varmeomn er installert i stova.

Panelomn er installert i kjøkkenet.

Dørtelefon er installert.

Elektrisk anlegg er ikkje kontrollert i rapporten, kontroll av godkjent installatør er anbefalt. TG2 er sett med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll av det elektriske anlegget utført i løpet av dei fem siste åra.

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

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



## Branntekniske forhold

TG 0

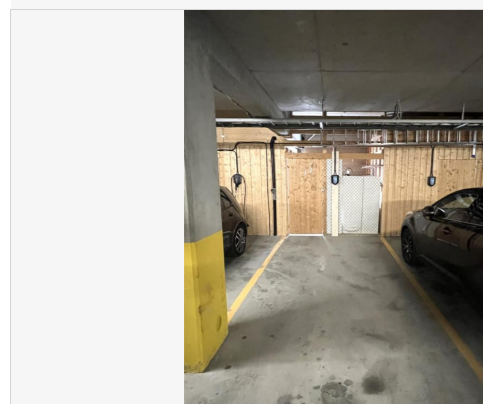
Røykvarslar, brannslukningsapparat og brannslange.

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



## Bygninger på eiendommen

### Parkeringsplass og sportsbod i felles lukka garasjeanlegg



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2005

**Standard**  
Normal.

**Vedlikehold**  
Normalt.

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi.

#### Beskrivelse

Seksjonen har bruksrett til parkeringsplass og sportsbod i felles lukka garasjeanlegg i 2. etasje.

Garasjen er oppført i betongkonstruksjon.  
Yttervegger av betong og bindingsverk.  
Etasjeskille av betong.  
Ladepunkt for elbil er installert.  
Ledda stålport med elektrisk drift.

Boda er på ca. 6,5m<sup>2</sup>.  
Elektrisk anlegg er installert.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

**108 m<sup>2</sup>/101 m<sup>2</sup>**

**Leilegheit:** Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, 2 Soverom, Gang, Vindfang, Garderobe

**Andre bygg:** Parkeringsplass og sportsbod i felles lukka garasjeanlegg

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

**Kr 4 900 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

#### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 5 000 000**

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

**4 900 000**

#### Konklusjon markedsverdi

**4 900 000**

#### Markedsvurdering

Sentrumsleilegheit i seksjonert bustad- og parkeringsbygg med sentral plassering i nordleg del av Førde sentrum. Frå eigedommen er det gangavstand til barnehagar, skular, butikkar og andre tilbod som er etablert i sentrumsområdet. Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2005, og leilegheita har normalt god standard i høve til byggeåret. Seksjonen har sportsbod og parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg i 2. etasje. Eigedommen ligg på vestvendt tomt med flott utsyn til elva Jølstra og nærliggande område. Felles uteområde er opparbeidd med asfaltert gang- og trafikkareal og grøntareal med plantar.

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Storehagen 1E ,6800 FØRDE 96 m <sup>2</sup> 2013 2 sov	04-07-2023	5 550 000	<b>5 550 000</b>	4 978	5 554 978	<b>57 864</b>
2 Flatene 1 ,6814 FØRDE 105 m <sup>2</sup> 2007 3 sov	31-05-2022	5 350 000	<b>6 000 000</b>	35 203	6 035 203	<b>57 478</b>
3 Naustdalsvegen 3 ,6800 FØRDE 129 m <sup>2</sup> 1999 3 sov	26-09-2022	6 800 000	<b>6 800 000</b>	0	6 800 000	<b>52 713</b>
4 Øyrane 3B ,6800 FØRDE 98 m <sup>2</sup> 2005 2 sov	30-08-2022	5 170 000	<b>5 100 000</b>	0	5 100 000	<b>52 041</b>
5 Flatene 1 ,6814 FØRDE 98 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	15-02-2022	4 950 000	<b>4 950 000</b>	0	4 950 000	<b>50 510</b>

#### 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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Seksjonen sin andel av felleskostnader, felleskostnader vil kunne variere.	Kr.	35 460
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>35 500</b>
Teknisk verdi bygninger		
Leilegheit		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilegheit</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 600 000</b>
Parkeringsplass og sportsbod i felles lukka garasjeanlegg		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
<b>Sum teknisk verdi - Parkeringsplass og sportsbod i felles lukka garasjeanlegg</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 900 000</b>
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.	1 100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 000 000</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 målbar 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.

### 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 byggeteknisk 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?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Leilegheit

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. Etasje	108	101	7	Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Gang , Vindfang	Garderobe/omkleddingsrom
<b>Sum</b>	108	101	7		

#### Kommentar

I tillegg til oppført areal er det utebod på terrassen med eit areal på ca. 3m2.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Parkeringsplass og sportsbod i felles lukka garasjeanlegg

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

#### Kommentar

Parkeringsplassen er ikkje lukka, arealet er difor ikkje målbart etter NS 3940 sine målreglar.

Bod med utvendig tilkomst er ikkje å definere som målbart areal etter NS 3940 sine målreglar, boda er difor ikkje oppgitt med BRA i arealskjemaet.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2023	Ole André Roska	Takstingeniør
	Vibeche Kirketeig	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	21	466		4	1453.9 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

#### Adresse

Øyrane 3 B

#### Hjemmelshaver

Helgesen Ingeborg Margrethe, Helgesen Olav

#### Kommentar

Oppført tomteareal er sameiget sitt samla areal.

#### Eierandel

11 / 200

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Sentrumsleilegheit i seksjonert bustad- og parkeringsbygg med sentral plassering i nordleg del av Førde sentrum. Frå eigedommen er det gangavstand til barnehagar, skular, butikkar og andre tilbod som er etablert i sentrumsområdet.

#### Adkomstvei

Sameiget har lett tilkomst frå frå offentleg veg og sameiget sitt fellesareal. Til svalgangen er det tilkomst via felles heis og trapperom.

#### Tilknytning vann

Kommunalt vassverk tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

#### Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

#### Regulering

Eigedommen ligg i område som etter reguleringsplanen er merka for bolig/forretning/kontor.

Link til reguleringsplan:

<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/509>

#### Om tomten

Eigedommen ligg på vestvendt tomt med flott utsyn til elva Jølstra og nærliggande område. Felles uteområde er opparbeidd med asfaltert gang- og trafikkareal og grøntareal med plantar.

## Siste hjemmelovergang

År  
2017

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Felles forsikring av bygget.				

## Kommentar

## Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	21.08.2023	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått	0	Ja
Kommunekart.com	21.08.2023	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått	0	Ja
Eiendomsverdi/Ambita	21.08.2023	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått	0	Ja
Teikningar	21.08.2023	Kontroll av teikningar.	Gjennomgått	0	Ja
Rekvirent	21.08.2023	Opplysninger om felleskostnad.	Gjennomgått	0	Ja

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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

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

• Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/](https://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/GL1669>

## 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

# Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmedling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12007723
Adresse	Øyrane 3B		
Postnr.	6800	Sted	FØRDE
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Ingeborg Margrethe Helgesen
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 1 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	Vibeche	Etternavn	Kirketeig

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar Selgar er ikkje kjend med Sprekker eller skader ut over dei punkta som er nemd in tilstandsrapport

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

2.3 **Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
 Nei  Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?  
 Nei  Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.  
 Nei  Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?  
 Nei  Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

- Nei  Ja Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.  
 Nei  Ja Kommentar
- 21.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Kommentar
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Kommentar
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja Kommentar
24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?  
 Nei  Ja Kommentar
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja Kommentar

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

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Kommentar
27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar
29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som 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)

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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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: 15/04/2024 20:17:18 (EES-versjon: 2)

### § 5-6 Pålegg om sal

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

### § 5-7 Fråflytting

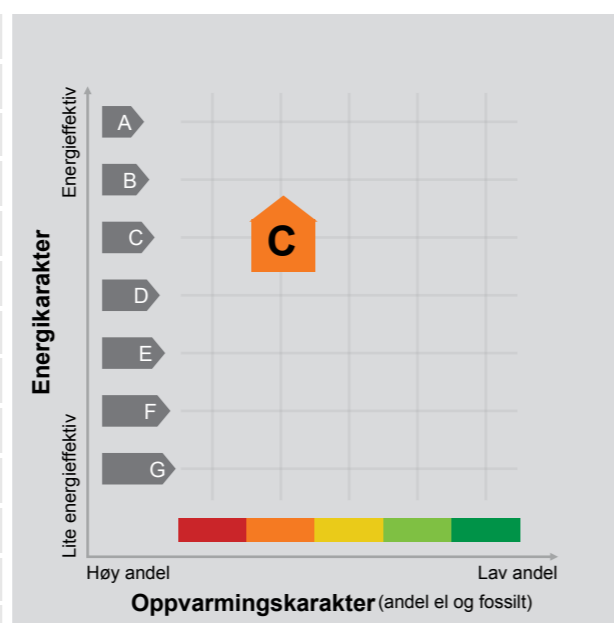
Medfører sameigaren eller brukaren sin oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av egedomen, eller er sameigaren sin oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av egedomen, kan styret kreve fråflytting av seksjonen etter bestemmelsane i tvangsfullføringslova.

### § 5-8 Eigarseksjonslova

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



Adresse	Øyrane 3B
Postnummer	6800
Sted	FØRDE
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	466
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	23134179
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	7dcbeec3-580c-406e-867c-3a20fe7bca92
Dato	11.10.2023



**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 byggforskriftene 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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

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 innneklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2005
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	108
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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).

## 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**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Øyrane 3B  
Postnummer: 6800  
Sted: FØRDE  
Kommune: Sunnfjord  
Bolignummer: H0303  
Dato: 11.10.2023 9:23:00  
Energimerkenummer: 7dcbeec3-580c-406e-867c-3a20fe7bca92

Kommunenummer: 4647  
Gårdsnummer: 21  
Bruksnummer: 466  
Seksjonsnummer: 4  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 23134179

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: 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 2: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 8: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.Kjøl - 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 16: 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 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 18: 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 19: 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.

**Årsregnskap 2022  
for**

**Jølstra Sameige**

Foretaksnr. 992792035

Jølstra Sameige

**Resultatregnskap**

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	246 509	208 508
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>246 509</b>	<b>208 508</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	15 000	12 500
Avskrivning på varige driftsmidler	3	9 714	9 714
Annen driftskostnad	4	231 226	205 769
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>255 940</b>	<b>227 983</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(9 431)</b>	<b>(19 475)</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		80	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>80</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		0	120
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>120</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>80</b>	<b>(120)</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>(9 351)</b>	<b>(19 596)</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>(9 351)</b>	<b>(19 596)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(9 351)</b>	<b>(19 596)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	(9 351)	(19 596)
<b>SUM OVERF. OG DISPONERINGER</b>		<b>(9 351)</b>	<b>(19 596)</b>

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	29 144	38 858
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 144</b>	<b>38 858</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 144</b>	<b>38 858</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		(8 467)	0
Andre kortsiktige fordringer	6	58 383	54 975
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 917</b>	<b>54 975</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		178 760	218 141
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>228 677</b>	<b>273 116</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>257 821</b>	<b>311 974</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Vedlikeholdsfond	5	150 000	150 000
Annen egenkapital	5	50 072	59 423
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>200 072</b>	<b>209 423</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>200 072</b>	<b>209 423</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		49 149	53 918
Annen kortsiktig gjeld	7	8 600	48 633
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>57 749</b>	<b>102 551</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>57 749</b>	<b>102 551</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>257 821</b>	<b>311 974</b>

Førde den,

Anders Vosseteig  
StyreleiarBjarte Kapstad  
StyremedlemOve Kjell Aarseth  
Styremedlem**Noter 2022****Regnskapsprinsipper:**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

**Omløpsmidler og kortsiktig gjeld**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

**Inntektsføring**

Felleskostnader blir inntektsført samtidig med utfakturering.

**Fordringer**

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

**Noter 2022****Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

Det er innbetalt kr. 246 509 for dekking av felleskostnader i 2022.

**Note 2 - Tilsett, godtgjørelse mv.**

Godtgjørelse til styreleder er kr. 12 500, fakturert som honorar.

Sameiet har ingen ansatte og det er ikke gitt lån/ stilt garantier til styret eller andre.

**Note 3 - ladeanlegg**

Ansk.kost pr. 1/1	0
+ Tilgang	48 572
- Avgang	
<b>Ansk.kost pr. 31/12</b>	<b>48 572</b>
- Ord. avskrivninger	9 714
+ Avskr. på oppskrivn.	
<b>Akk. av/nedskr. 31/12</b>	<b>38 858</b>
<b>Balansef. verdi 31/12</b>	<b>38 858</b>

Prosentats ord. avskr. 20 %

**Noter 2022****Note 4 - Annen driftskostnad**

Driftskostnadene fordeler seg slik:	2022	2021
Elektrisitet	14 287	14 207
Renovasjon, vann og avløp	93 532	85 256
Rep. og vedlikehold	22 672	20 734
Regnskapshonorar	27 738	26 138
Datakommunikasjon	28 106	0
Forsikringspremier	42 475	39 544
Eigedomsskatt	0	6 715
Bankgebyr	2562	2 125
Andre kostnader	354	11 051
<b>Sum Annen driftskostnad</b>	<b>231 226</b>	<b>205 769</b>

**Note 5 - Overført til vedlikeholdsfond/ annen egenkapital**

	Vedlikeholdsfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	150 000	59 423	209 423
Anvendt til årsresultat	0	-9 351	-9 351
<b>Pr 31.12.</b>	<b>150 000</b>	<b>50 072</b>	<b>200 072</b>

**Note 6 - Andre kortsiktige fordringer**

Av andre kortsiktige fordringer utgjør forskuddsbetalt forsikring for 2022 på kr. 45 883.

**Note 7 - Annen kortsiktig gjeld**

Det er gjeld pr 31.12 på kr. 8 600 til Storegården Sameige

# VEDTEKTER FOR JØLSTRA SAMEIGE

## KAP. 1 NAMN OG FØREMÅL

### § 1-1 Namn

Sameiget sitt namn er Jølstra Sameige. Sameiget består av 1 næringsseksjon og 8 bustadseksjonar av egedomen gnr. 21, bnr. 466 i Førde kommune i medhald av seksjonskrav datert .... og tinglyst den .....

### § 1-2 Føremål

Føremålet med sameiget er å:

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

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

## KAP. 2 RÅDERETT

### § 2-1 Fysisk råderett

Den einkilde sameigar har einerett til bruk av si brukseining og rett til å nytte fellesareala til det dei er meinte til eller vanleg brukte til.

Brukseininga må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av andre seksjonar. Fellesareala må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk som er avtalt eller føresett.

### § 2-2 Rettsleg råderett

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

### § 2-3 Felleskostnader

Kostnader med egedomen som ikkje knyter seg til den einkilde seksjon, skal fordelast mellom sameigarane etter sameigebrøken. Den einkilde sameigar skal innbetale à konto beløp etter vedtak i styret eller sameigarmøtet. Det kan fastsettast at det også skal innbetalast til eit vedlikehaldsfond.

### § 2-4 Godkjenning av sameigarar og leigetakarar

Overdraging av seksjon og utleige av seksjon må meldast til styret for godkjenning.

Godkjenning kan berre nektast i det einkilde tilfelle når det ligg føre sakleg grunn til det. Styret skal ha gitt sitt svar innan 14 dagar.

### § 2-5 Sameiget sin panterett i den einkilde seksjon

Sameiget har for krav mot sameigaren, som følgjer av sameigeforholdet, panterett i kvar seksjon med eit beløp som tilsvarar grunnbeløpet i folketrygda, jf. eigarseksjonslova § 25.

## KAP. 3 SAMEIGARMØTET

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

Sameigarmøtet er sameiget sitt øvste organ.

Ordinært sameigarmøte skal heldast kvart år innan utgangen av april månad.

Styret skal på førehand varsle sameigarane om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til handsaming på sameigarmøtet.

Styret innkallar skriftleg til ordinært sameigarmøte med varsel på minst 8 og høgst 20 dagar.

Innkallinga skal innehalde opplysningar om tid og stad for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal handsamast på møtet. Med innkallinga skal også følgje styret si årsmelding med revidert rekneskap.

For at forslaget som krev to tredjedels fleirtal eller meir skal kunne handsamast på sameigarmøtet, må hovudinnhaldet i forslaget vere skildra i innkallinga.

### § 3-2 Ekstraordinært sameigarmøte

Ekstraordinært sameigarmøte vert halde når styret finn det nødvendig, eller når minst to sameigarar, som til saman har ein tiandedel av stemmene, skriftleg krev det og samstundes oppgjev kva saker dei ønskjer handsama.

Styret innkallar skriftleg til ekstraordinært sameigarmøte med minst 8 og høgst 20 dagars varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameigarmøtet innkallast med ein frist på 3 dagar. Innkallinga skal innehalde opplysningar om tid og stad for møtet og dei saker som skal handsamast. Hovudinnhaldet i forslaga må vere skildra for at desse skal kunne handsamast.

### § 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett i samsvar med sameigebrøkane. Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld på førstkomande sameigarmøte med mindre det framgår at noko anna er meint. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake.

### § 3-4 Oppgåver og arbeidsform

På det ordinære sameigarmøtet skal desse sakene handsamast:

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

Det ekstraordinære sameigarmøtet skal kun handsame saker som er nemnde i innkallinga til møtet.

Sameigarmøtet vert leia av styreleiaren med mindre sameigarmøtet vel ein annan møteiar som ikkje treng å vere sameigar.

Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over alle saker som vert handsama og alle vedtak som vert gjorde av sameigarmøtet. Protokollen vert lesen opp før avsluttinga av møtet og vert underskriven av møteleiaren og minst ein av sameigarane som er til stades og vald på sameigarmøtet. Protokollen skal heldast tilgjengeleg for sameigarane.

### **§ 3-5 Stemmereglar - inhabilitet**

Med mindre anna vert bestemt i lov om eigarseksjonar eller nedanfor, vert alle avgjerder tekne med vanleg fleirtal i forhold til gjevne stemmer. Ved stemmelikheit vert saka avgjort ved loddtrekking.

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

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

Vedtak om sal eller bortfeste av heile eller vesentlege deler av eigedomen samt vedtak som medfører vesentlege endringar av sameiget sin karakter krev samtykke frå alle sameigarane. Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noko stemmegjeving på sameigarmøtet om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om eige eller nærstående sitt ansvar.

## **KAP. 4 STYRET M.M.**

### **§ 4-1 Styret - samansetting**

Sameiget skal ha eit styre. Styret vert valt av og mellom sameigarane. Styret skal ha 3 medlemmer med 2 varamedlemmer. Eit av medlemmene skal vere leiar. Styreleiaren vert vald særskilt. Styret vel sjølv nestleiar mellom styremedlemene.

Styremedlemmer og varamedlemmer tenestegjer i eit år. Tenestetida er slutt ved avsluttinga av det ordinære sameigarmøtet i det år tenestetida går ut. Styremedlemene kan attveljast.

### **§ 4-2 Styret si verksemd**

Styremøtet vert leia av styreleiaren, eller i hans fråvær av nestleiar.

Styret skal syte for vedlikehald og drift av eigedomen og elles stå for forvaltning av sameigarane sine felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort i sameigarmøtet.

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring.

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

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

Styret skal førrer protokoll over forhandlingane sine. Den skal underskrivast av dei frammmøtte styremedlemene.

### **§ 4-3 Stemmereglar - inhabilitet**

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

Styremedlem eller forretingsførar må ikkje ta del i handsaminga eller avgjerda av noko spørsmål som vedkomande sjølv eller nærstående har særleg personleg eller økonomisk interesse i.

### **§ 4-4 Revisor**

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

## **KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSAR**

### **§ 5-1 Fellesutgifter**

Utgifter ved eigedomen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseining, skal fordelast på sameigarane etter storleiken på sameigebrøkane. Dersom særleg grunnar tilseier det kan kostnadene fordelast etter nytten.

Styret fastset på grunnlag av budsjett à kontobeløp som vert innbetalt på forskot kvart kvartal til dekking av fellesutgiftene.

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

### **§ 5-2 Innvendig vedlikehald**

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

Innvendige bygningsmessige endringar og installasjonar skal føreleggast styret til godkjenning.

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

### **§ 5-3 Vedlikehald av fellesareal**

Vedlikehald av fellesareal er sameiget sitt ansvar.

### **§ 5-4 Vedlikehaldsfond**

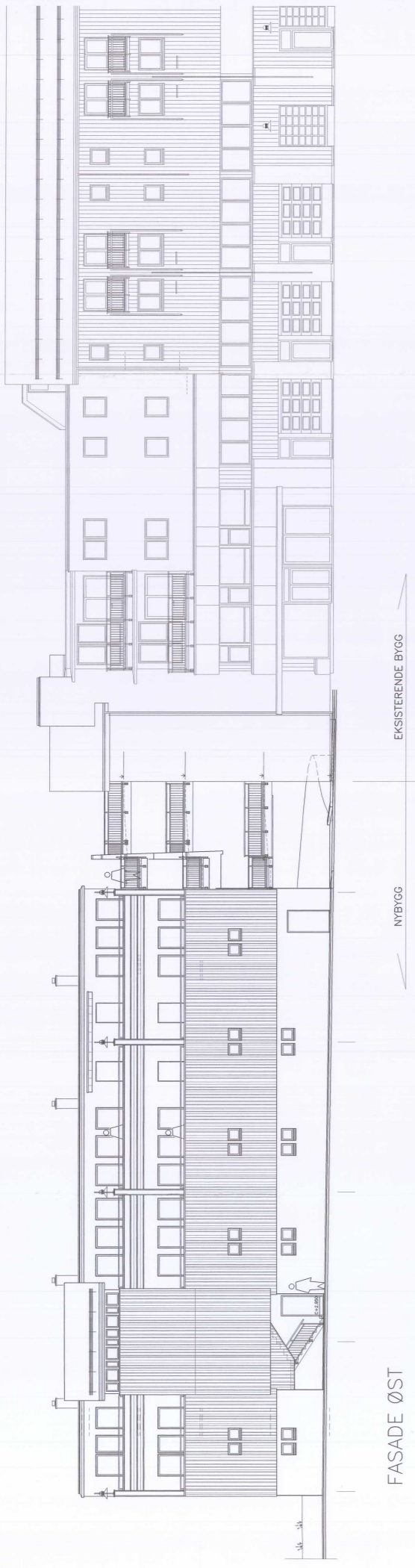
Sameigarmøtet kan gjere vedtak om skiping av eit fond til dekking av påreknelege framtidige vedlikehaldsutgifter. Dei beløp seksjonseigarane skal innbetale til fondet vert innkravd saman med det månadlege à konto beløp til dekking av sameiget sine utgifter.

### **§ 5-5 Husordensreglar**

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



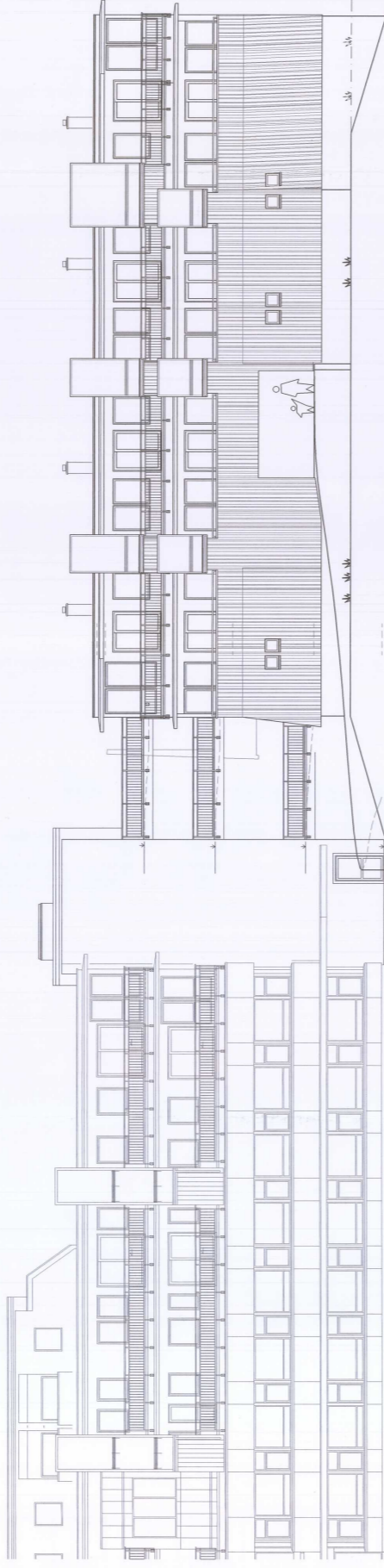




FASADE ØST

NYBYGG

EKSISTERENDE BYGG



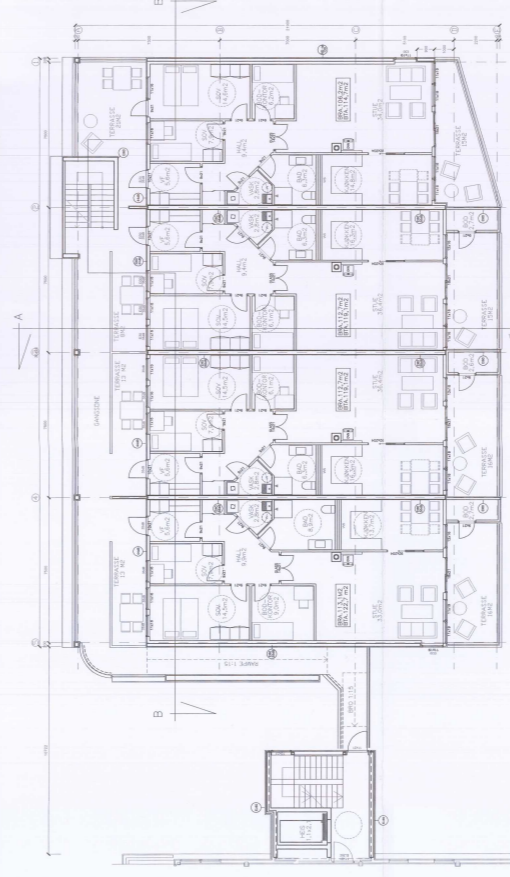
EKSISTERENDE BYGG

NYBYGG

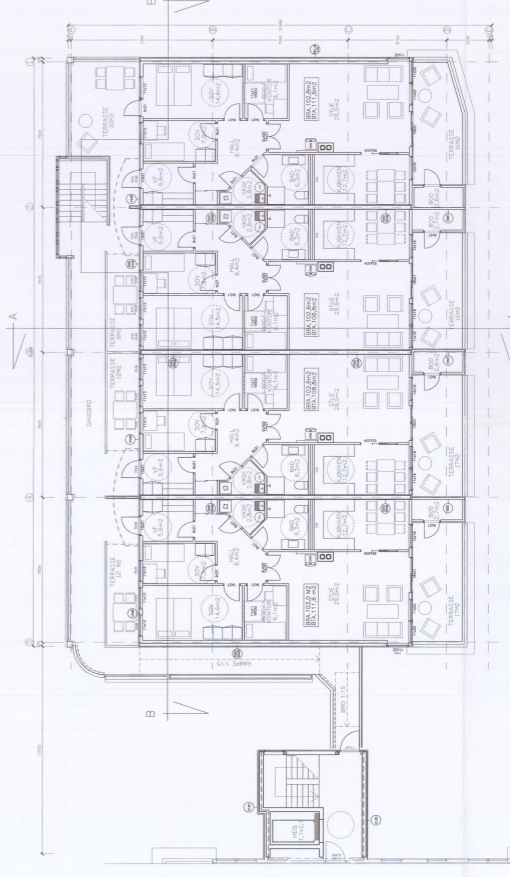
EKSISTERENDE BYGG


  
 FASADE VEST AS
   
 MOTTATT 15 SEP 2004

REV. BESKRIVELSE/REVISJON	SK. NR.	13.09.04
REV. ANT. REVISJONER/GJØRSEL	SK. I	0/0
REVIDERING		
MÅL	1:100	TEGNET
		K.H.
TEGNING AV		
FASADER		
PROSJEKT		
STOREGÅRDEN AS		
ØYRANE 3		
ARKITEKT M.N.A.L. N.P.A.		
KJELL B. HAREIDE		
EVJEGATA 10		
6900 FLORØ		
Tlf. 57 74 88 45		
Faks 57 74 88 45		
TEGNINGSNUMMER		
0002-14		
REV.		



PLAN 3. ETASJE  
BOLIGER



PLAN 4. ETASJE  
BOLIGER


  
 FASADE VEST AS
   
 MOTTATT 15 SEP 2004

REV. BESKRIVELSE/REVISJON	SK. NR.	13.09.04
REV. ANT. REVISJONER/GJØRSEL	SK. I	0/0
REVIDERING		
MÅL	1:100	TEGNET
		K.H.
TEGNING AV		
PLAN 3. ETASJE		
PLAN 4. ETASJE		
PROSJEKT		
STOREGÅRDEN AS		
ØYRANE 3		
ARKITEKT M.N.A.L. N.P.A.		
KJELL B. HAREIDE		
EVJEGATA 10		
6900 FLORØ		
Tlf. 57 74 88 45		
Faks 57 74 88 45		
TEGNINGSNUMMER		
0002-12		
REV.		

Mappe



# FØRDE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

## Ferdigattest

etter plan- og bygninglova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

<b>Ansvarleg søkjar:</b> Siv. ark. Kjell Hareide Boks 214 6901 FLORA	<b>Tiltakshavar:</b> Storegården AS Boks 459 6803 FØRDE
---	--

### Ferdigattest er gjeve for:

Gnr. 21	Bnr. 466	Fnr.	Snr.
---------	----------	------	------

Byggestadsadresse: Øyrane 3

Type tiltak/bygg: Påbygg på garasjebygg - 8 nye bueieningar

Saksnr.: 2005/000560	Vedtaksdato: 7.10.05
----------------------	----------------------

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 bygninglova.

Bygget eller tiltaket må ikkje nyttast til anna foremål enn det løyvet fastset (jf pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl. § 93).

### Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

Anmodning om ferdigattest datert 7.7.05 og kontrollerklæringar datert 6.7.05.

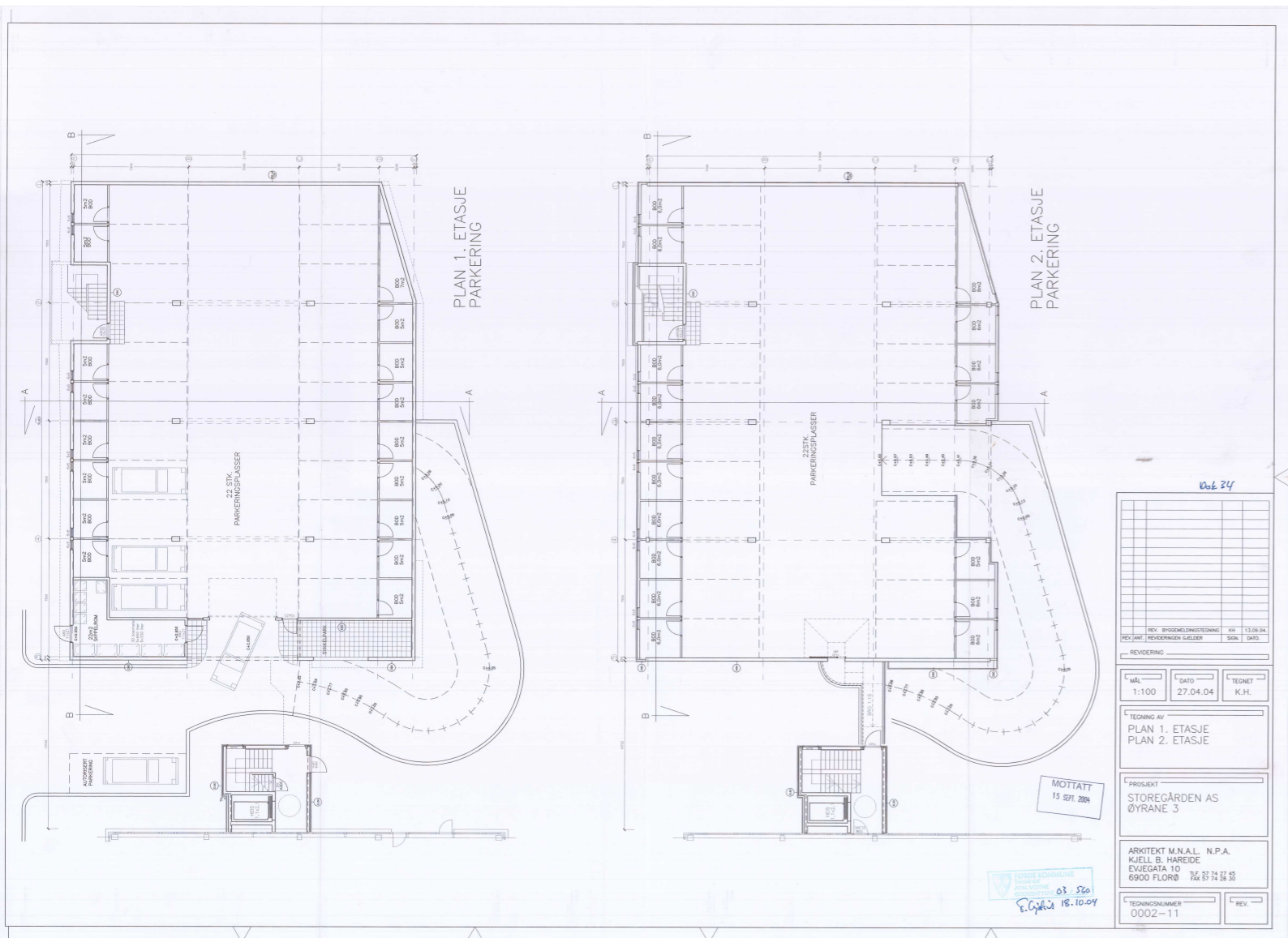
### Andre merknader:

### Underskrift:

Stad og dato: 8.7.05	Underskrift: <i>Toril A. Segbran</i> TEKNISK FORVALTNING P.B. 101, 6801 FØRDE TEL: 57 70 00 00
----------------------	---

### Kopi til:

<b>Kopi sendt:</b>	O. Drage Entreprenør A/S, Åsen & Øvrelid A/S, Dale Rør AS, Entreprenørservice A/S og YIT Building Systems AS





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

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

### Boligkjøperpakke - din nye bolig ferdig forsikret

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

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

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID.

Du finner IPID her:

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

### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

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

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

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen.

Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

### Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

Telefon: 95 46 06 60

Foretaksregisteret NO 822 997 252

[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

### Klagemuligheter

#### Tvisteløsning og klageorgan

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

#### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

[www.tryg.no/melde-skade/kvalitet](http://www.tryg.no/melde-skade/kvalitet)

#### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

#### Finansklagenemda

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

[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

#### Lovgivning og verneting

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

### Forsikringen kan også kjøpes i pakke

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

#### Garantiordning for skadeforsikring

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

#### Pris

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

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

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

#### Om Tryg

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

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.

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



## Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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





## *W EIENDOMSMEGLING*

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

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

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

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



## *BLI INSPIRERT*

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



@weiidomsmebling



@weiidomsmebling



weiidomsmebling.no



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

[ole@wmegling.no](mailto:ole@wmegling.no)

