



*FIRDAVEGEN 20
FØRDE*



FIRDAVEGEN 20
FØRDE

INNHOOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
30	Området
30	Økonomi
31	Om Sameiet
31	Offentlige forhold
33	Øvrige kjøpsforhold
34	Megler
37	Vedlegg
38	Tilstandsrapport
66	Egenerklæring
70	Energiattest
76	Kommunalinformasjon



FIRDAVEGEN 20

FØRDE

W Eiendomsmegling v/ Renate R. Johnsen har gleden av å presentere Firdavegen 20. Sjelden anledning!

Flott og sentrumsnær 3-roms på Øyrane senter med en rolig beliggenhet. Leiligheten ligger i byggets 3.etg med flere butikker på senteret - her er det med andre ord kort vei til blant annet Rema 1000. Felles garasjeanlegg i u.etg med heisadkomst til alle etasjer. Med to soverom, trappefri adkomst og god romløsning er dette en bolig som passer til flere livsfaser.

- Sommersol til ca. 22.00
- Stor terrasse (32m²) med gode utsiktsforhold over båthavn og fjorden
- Utvendige boder på 6m² og 3m²
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Rør-i-rør system
- Lave felleskostnader (860,- i mnd)
- Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter

Velkommen til visning, husk påmelding!





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

3 900 000,-

Totalpris

4 008 124,-

P-rom

71 m²

BRA

71 m²

Antall soverom

2

Eierform

Eierseksjon

Byggeår

2007

Etasje

3

Felleskostnader

860,-

Energimerking



Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter (utenom eiendomsskatt og renovasjon), festeavgift, 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/12007823

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLERE



EIENDOMSMEGLER

Renate Ripe Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
renate@wmegling.no

473 30 484



EIENDOMSMEGLER

Ole Jonny Klopstad Holsen

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

415 22 029



- W Eiendomsmegling har gleden av å presentere Firdavegen 20 -



- Lys og romslig leilighet med alt på ett plan -



- Oppvarmingen består av vegghegte panelovner, gasspeis og varmekabler -





- Stort og praktisk kjøkken fra Norema med profilerte fronter, laminert benkeplate og stål oppvaskkum -



- Integreerte hvitevarer (stekeovn fra 2016 med induksjon koketopp) medfølger handelen -

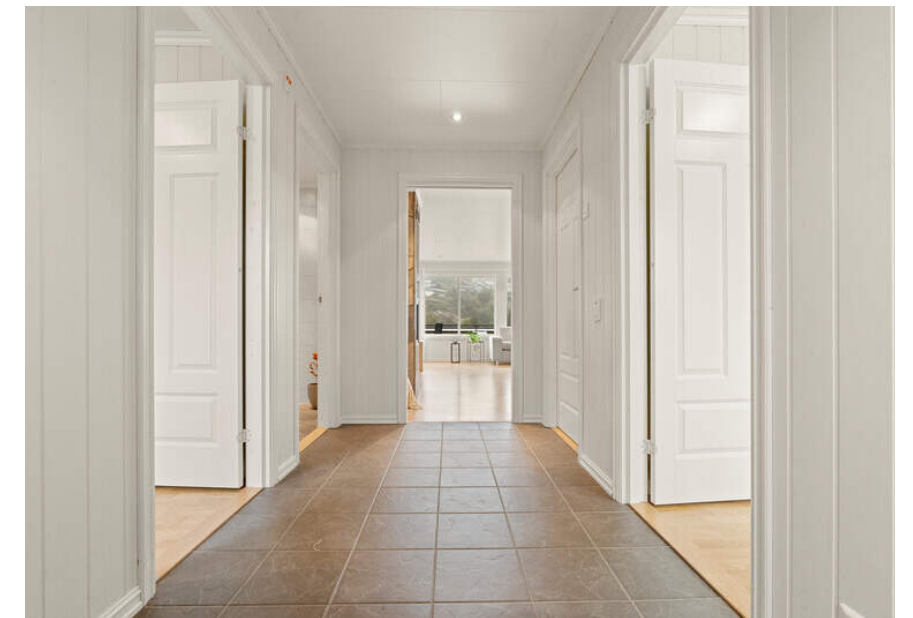


- Her er det også plass til en mindre spisegruppe -





- Begge soverommene har garderobeskap -



- Romslig og flislagt gang med gulvvarme -



- Spotter i himling har blitt skiftet til LED -



- Det er lagt nye tremmer i trevirke i ca. 2018 -



- Badet er helfliset med gulvvarme og takplater i himling med downlights -



- Her bor man sentrumsnært og enkelt! Velkommen til visning! -



PLANTEGNING



verdsett™

Planskissen er kun illustrativ og representerer ikke nødvendigvis boligens faktiske innredning eller bruk, den er heller ikke tegnet i korrekt målestokk. Eventuelle feil kan ikke holdes ansvarlige. For kjøp av nøyaktige tegninger av boligen, vennligst ta kontakt med Verdsett AS.

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling v/ Renate R. Johnsen har gleden av å presentere Firdavegen 20. Sjelden anledning!

Flott og sentrumsnær 3-roms på Øyrane senter med en rolig beliggenhet. Leiligheten ligger i byggets 3.etg med flere butikker på senteret - her er det med andre ord kort vei til blant annet Rema 1000. Felles garasjeanlegg i u.etg med heisadkomst til alle etasjer. Med to soverom, trappefri adkomst og god romløsning er dette en bolig som passer til flere livsfaser.

Sommersol til ca. 22.00

Stor terrasse (32m²) med gode utsiktsforhold over båthavn og fjorden

Utvendige boder på 6m² og 3m²

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Rør-i-rør system

Lave felleskostnader (860,- i mnd)

Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter

Velkommen til visning, husk påmelding!

ADRESSE

Firdavegen 20, 6800 Førde

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 21, BNR 605, SNR 13 i Sunnfjord kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

EIER (FESTERETT)

Kjell Johnny Kvamme

AREAL OG INNHOLD

P-rom: 71 m²

Bra: 71 m²

Areal og fordeling pr etasje

3.etg: 71 kvm BRA / 71 kvm P-rom

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

3.etg: Gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken og to soverom.

I tillegg medfølger to utvendige boder på 3 kvm og 6 kvm samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

BYGGEÅR

2007

STANDARD

Overflater:

På gulvene er det parkett. I gangen er det flis. På veggene er det malte profilerte trefiberplater. I himlingen er det malte takplater.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Norema med malte profilerte fronter, laminert benkeplate og stål oppvaskkum. Hvitevarene består av integrert stekeovn (2016) og induksjon koketopp og frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Belysning og stikkontakter under overskap. Det er sugebrett i sokkel på innredningen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Badet er helfliset med gulvvarme og takplater i himling med downlights. Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, høyskap, dusjhjørne og veggklosett.

VVS:

- Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør med fordelerskap på vaskerommet.

- Vannutkaster ved inngangspartiet og ved takterrassen.

- Det er avløpsrør av plast.

- Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

- Varmtvannstank på 198 liter.

El-anlegg:

- Sikringsskap med automatsikringer.

- Spotter i himlingen i hall, bad, stue og i kjøkken.

Spottene i stuen er skiftet til LED spotter. Utskiftning av spottene er utført som egeninnsats, men utførende er fagmann og har godkjenning på installasjon av denne type installasjoner.

- Varmekabler i hall og i bad.

- Bevegelsessensor for belysning i hall og i bad.

- Det er montert porttelefon med elektronisk lås på ytterdøren som kan åpnes via telefon.

- Det er montert to veggmonterte panelovner med App-styring.

- Ved inngangspartiet og ved takterrassen er det dobbel stikkontakt og utelampe.

Annet utstyr:

- I vaskerommet er det sentralstøvsuger.

- Det er seriekoblet brannvarslingsanlegg i leiligheten fra Noby 220i med totalt tre sensorer. I tillegg er det varsling i leiligheten om det skulle begynne å brenne i næringslokalene.

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

- Ny stekeovn (2016)

- Skiftet spotter i stue til LED

- Maling av utvendig bordkledning (2015)

- Lagt nye tremmer i trevirke på takterrassen (2019)

- Utført tilsyn på gassinstallasjoner

- Har byttet filter på ventilasjonsanlegg.

- Har montert lås på døren som kan åpnes via mobiltelefon. Installert 2 App-styrte panelovner.

TOMT

Festet tomt som er opparbeidet med asfaltert trafikk- og parkeringsareal. Mellom leilighetene og trapperommet/heis er det felles tilkomstareal for leilighetene i toppetasjen. Ved inngangspartiet til leiligheten er det satt opp leegger mot naboseksjonene og rekkverk mot felles gangareal. Det gjøres oppmerksomt på at dette arealet er på sameiet sitt fellesareal. Det er felles trapperom, heis og bossrom for sameiet og for næringslokalet.

TOMTETYPE

Festet

TOMTEAREAL

9197.7 m²

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 gasspeis i stue, veggheute panelovner og varmekabler på bad og i gang. Leiligheten har også balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

ENERGIMERKE

C-rød. Energimerking er utført av selger og er

estimert fra 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/feierevesen på eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning medfølger utenom frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer på vaskerom medfølger ikke. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

RADONMÅLING

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

OMRÅDET

BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på toppen av Øyrane Senter med gangavstand til alle

sentrumsfasiliteter. Leiligheten er nordvendt og har fin utsikt mot båthavnen og området rundt.

ADKOMST

Enkel adkomst via offentlig vei. Adkomst til leiligheten via trapp eller heis fra gateplan eller fra felles garasjeanlegg.

PARKERING

Seksjonen har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg som er adskilt fra kundeparkering for kjøpesenteret. Gjesteparkering på parkeringsplass ute ved senteret.

BEBYGGELSE

Leiligheten ligger i toppetasje på Øyrane senter som er utbygd med en større kombinert bolig- og næringsbygg.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 3.900.000,-

OMKOSTNINGER

3 900 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

204 (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

97 500,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 3 900 000,-))

9 250,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

108 124,- (Omkostninger totalt)

4 008 124,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 4 008 124,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 572.560,- for år 2021

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 2.061.214,- 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. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

VERDITAKST

3.900.000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

8.766,- (2023)

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt og renovasjon. Vann og løp 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 860,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter (utenom eiendomsskatt og renovasjon), festeavgift, 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.

EIENDOMSSKATT

Kr 4.479,- pr 2023

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert til seksjonseier.

OM SAMEIET

SAMEIE

Sameige Firdavegen 20

ORG.NR.

991466754

FORKJØPSRETT

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

STYREGODKJENNELSE

Det er ikke krav om styregodkjenning.

SAMEIETS FORSIKRINGSSLESKAP

Frende

POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

674348

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

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

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

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på

annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

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

4647/21/605/13:
05.01.2006 - Dokumentnr: 103965 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 119 587
Gjelder fra dato: 01/11-2005
Tomteverdi: NOK 3 150 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Rett til å seksjonere
Rett til å pantsette og overdra avtalen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:605 F
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2006 - Dokumentnr: 103965 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 119 587
Gjelder fra dato: 01/11-2005
Tomteverdi: NOK 3 150 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Rett til å seksjonere

Rett til å pantsette og overdra avtalen
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2006 - Dokumentnr: 494793 - Urådighet
Rettighetshaver: Ak Stang Eiendom AS
Org.nr: 914 277 795
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Overført fra: Knr:4647 Gnr:21 Bnr:605
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighetshaver
Fra: Ak Stang AS
Org.nr: 990 011 656
Til: Ak Stang Eiendom AS
Org.nr: 914 277 795

23.04.2007 - Dokumentnr: 342538 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 113/10787

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Sunnfjord kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende "Nybygg - næringsbygg med bustadseksjonar" datert 14.08.2009.

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 er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål ifølge Sunnfjord kommune.

VEI, VANN OG AVLØP

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

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

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for 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 nøyte, 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 ikke tegnet boligselgerforsikring, men har utarbeidet et egenerklæringskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis

kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

MEGLERS VEDERLAG

Det er avtalt at selger skal betale en fast provisjon på kr. 45 000,-. Videre skal selger betale kr. 6900,- for oppgjør, kr. 2000,- for per visning, kr. 6900,- for tilrettelegging og kr. 18 900,- for markedsføring.

Selger har full salgsgaranti.

OPPDRAGSNUMMER

12007823

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 12.10.2023.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERFORETAK

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



VEDLEGG

Tilstandsrapport

Firdavegen 20, 6800 FØRDE

SUNNFJORD kommune

gnr. 21, bnr. 605, snr. 13

Markedsverdi

3 900 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 71 m²



Befaringsdato: 03.10.2023

Rapportdato: 06.10.2023

Oppdragsnr.: 22102-1088

Referansenummer: ZW1417

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™

Gyldig rapport
06.10.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

VERDSETT AS

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

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

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



NITO

Rapportansvarlig

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

verdsett™

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt ytterdør med vindusfelt.
Balkongdør i stuen.

Takterrasse med tremmer i trevirke på folietekking. Rekkverk med fasadeplater. På toppen av rekkverket er det beslag og rekkverksstålpe av lakkert stål. Malt levegger i trevirke mellom seksjonene. Areal på takterrassen er på 32 m2. Ved balkongdøren er det overbygg på 4 m2. Har byttet tremmer på takterrassen i 2018.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det parkett, og fliser i hall.
På veggene er det malte profilerte trefiberplater. I himlingen er det malte takplater.
Etasjeskiller mot næringsseksjonen er av betongdekke med tilfarergulv.
Det er gasspeis i stuen. Element rundt gasspeisen som er belagt med natursteinsskifer. Ved inngangspartiet er det koblingskap for gassanlegg.
Innvendige dører av finer. Skyvedør i kjøkken og i stue med vindusfelt.
Det er garderobeskap i begge soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrom.

Fliser på gulv og vegger. I himlingen er det malte takplater. Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, høyskap, dusjhjørne og veggklosett. Tremostatstyrte varmekabler. Balansert ventilasjon.

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

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrommet.

Vinylbelegg på gulv. På veggene er det malte profilerte veggplater. I himlingen er det malte takplater.
Det er opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Norema med malte fronter av finer, laminert benkeplate og stål oppvaskkum. Frittstående oppvaskmaskin og kombiskap m/kjøøl og fryser. I innredningen er det integrert stekeovn og induksjon koketopp. Belysning og stikkontakter under overskap. Det er sugebrett i sokkel på innredningen. Stekeovn ble skiftet i ca 2016.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør med fordelerskap i vaskerommet. Vannutkaster ved inngangspartiet og ved takterrassen.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning der driftsenheten er plassert i himlingen i vaskerommet.

Varmtvannstank på 198 liter som er plassert i vaskerommet.

Sikringsskap med automatsikringer. Spotter i himlingen i hall, bad, stue og i kjøkken. Spottene i stuen er skiftet til LED spotter. Utskiftning av spottene er utført som egeninnsats, men utførende er fagmann og har godkjenning på installasjon av denne type installasjoner.

Varmekabler i hall og i bad. Bevegelsessensor for belysning i hall og i bad. Det er montert porttelefon med elektronisk lås på ytterdøren som kan åpnes via telefon. Det er montert to veggmonterte panelovner med App-styring. I vaskerommet er det sentralstøvsuger. Ved inngangspartiet og ved takterrassen er det dobbel stikkontakt og utelampe.

Det er seriekoblet brannvarslingsanlegg i leiligheten fra Noby 220i med totalt tre sensorer. I tillegg er det varsling i leiligheten om det skulle begynne å brenne i næringslokalene.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3.etasje	71	71	0
Sum	71	71	0
Bod ved leiligheten			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

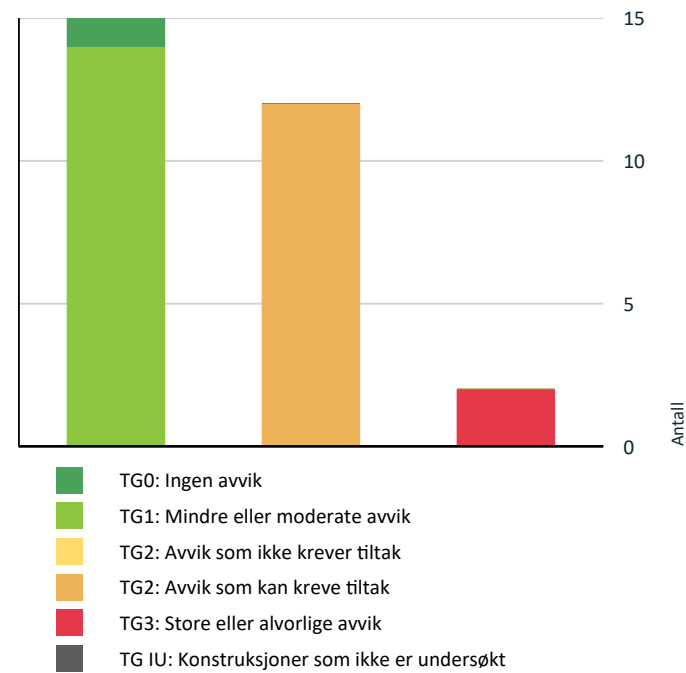
Kjøkken er plassert i rom som opprinnelig var tenkt til soverom. Innvendig bod ble ombygd til vaskerom og har en annen plassering i leiligheten en på den opprinnelig plantegningen.

Bod ved leiligheten

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

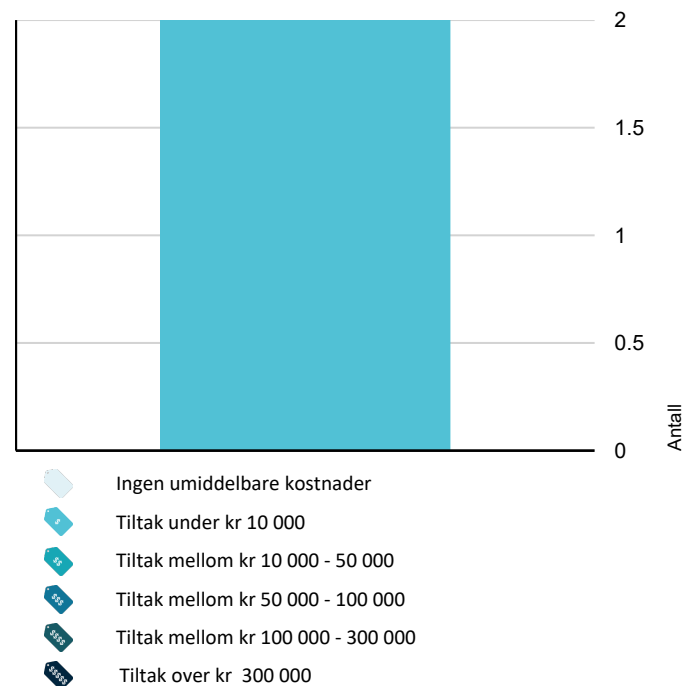
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Vi ønsker også å informere om at 3D-modellen blir lagret hos Verdsett i opptil ett år. Det er mulighet til å kjøpe tegningspakker av boligen i flere filformater, både i 2D og 3D, fra Verdsett AS. Disse tegningspakkene inneholder detaljerte og nøyaktige tegninger som kan være nyttige for planlegging av eventuelle oppgraderinger eller endringer i eller på boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Rundt rørgjennomføringer i delevegg mangler tetting i overgang veggplate og plastrør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mangler tetting rundt avløpsrør for servant.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Omrammingen skal ikke være tilstøtende vannbrettet under vinduet, og vannbrettet skal ikke tilstøte vinduskarmen. Listverket og vannbrett må ha minimum 6 mm klaring for å sørge for at vannråper kan renne bort. Vannbrettet bør også tettes inn med beslag.

Dersom disse kravene ikke følges, kan det føre til fuktinntak og økt fuktbelastning på listverket og trekarmen i vinduet. Avviket kan resultere i økt behov for vedlikehold av vinduet, og i verste tilfelle skade selve vinduet over tid.

I det ene soverommet er det sprekker i foringen.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Ytterdøren er noe falmet i overflaten.

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

Det er avvik:

Det er råteskader i trevirke på leveggen mot naboene. Skader på fasadeplatene på rekkverk. Malingslitt rekkverk ved inngangspartiet.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

I det ene soverommet mangler det en gulvlister og i det ene hjørnet er det glipt i skjøt på gulvlisten. Parkettgulv har områder med slitasje/hakk.

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

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vinylbelegg burde ideelt sett ligge med oppkant på baksiden av veggplatene.

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er ikke utført hulltaking på vegg mot vaskerom på grunn av at elektriske ledninger fra sikringsskap, vann- og avløpsrør for vaskemaskin og rørsentral for rør i rør er på vegg der hvor hulltaking bør gjennomføres.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Slitasje på fuger i dusjen, og avvik i finish og utførelse på silikonefuge ved sluken.

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

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

Fuktskjolder på bunnplaten i servantskap.

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

Det er avvik:

Det er en lokal skade på noen skuffefronter ved stekeovn.

Noe fuktskade/oppsvulming av skjøten på benkeplaten.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Spotter i himlingen i hall, bad, stue og i kjøkken. Spottene i stuen er skiftet til LED spotter. Utskiftning av spottene er utført som egeninnsats, men utførende er fagmann og har godkjenning på installasjon av denne type installasjoner. Fiber er installert. Varmekabler i hall og i bad. Bevegelsessensor for belysning i hall og i bad. Det er montert porttelefon med elektronisk lås på ytterdøren som kan åpnes via telefon. Det er montert to veggmonterte panelovner med App-styring. I vaskerommet er det sentralstøvsuger. Ved inngangspartiet og ved takterrassen er det dobbel stikkontakt og utelampe.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Anvendelse
Boligbygg med flere boenheter

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Byttet LED spotter i stuen.
2015	Modernisering	Maling av utvendig bordkledning.
2019	Modernisering	Lagt nye tremmer i trevirke på takterrassen.
	Modernisering	Utført tilsyn på gassinstallasjoner.
	Modernisering	Har byttet filter på ventilasjonsanlegg.
	Modernisering	Har montert lås på døren som kan åpnes via mobiltelefon. Installert 2 App-styrte panelovner.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Omrammingen skal ikke være tilstøtende vannbrettet under vinduet, og vannbrettet skal ikke tilstøte vinduskarmen. Listverket og vannbrett må ha minimum 6 mm klaring for å sørge for at vannråper kan renne bort. Vannbrettet bør også tekkes inn med beslag. Dersom disse kravene ikke følges, kan det føre til fuktopptak og økt fuktbelastning på listverket og trekarmen i vinduet. Avviket kan resultere i økt behov for vedlikehold av vinduet, og i verste tilfelle skade selve vinduet over tid. I det ene soverommet er det sprekker i foringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere tilfredsstillende klaring i overgang vannbrett og vinduslister. Vindusforing med sprekker fungerer uten behov for strakstiltak.

Dører

Malt ytterdør med vindusfelt.
Balkongdør i stuen.



Tilstandsrapport



Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren er noe falmet i overflaten.

Konsekvens/tiltak

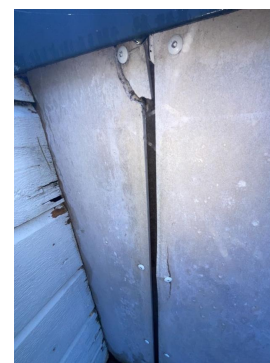
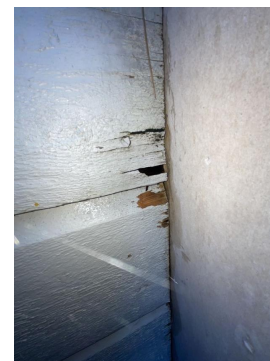
- Tiltak:

Maling av ytterdøren må kunne påberegnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Takterrasse med tremmer i trevirke på folietekking. Rekkverk med fasadeplater. På toppen av rekkverket er det beslag og rekkverksstøtte av lakkert stål. Malt leegger i trevirke mellom seksjonene. Areal på takterrassen er på 32 m². Ved balkongdøren er det overbygg på 4 m². Har byttet tremmer på takterrassen i 2018.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader i trevirke på leveggen mot naboene. Skader på fasadeplatene på rekkverk. Malingslitt rekkverk ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut bordkledning med råteskader på leveggen. Skifte ut fasadeplater på rekkverk med skader. Maling av rekkverk ved inngangspartiet må kunne påberegnes på sikt.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

På gulvene er det parkett, og fliser i hall. På veggene er det malte profilerte trefiberplater. I himlingen er det malte takplater.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

I det ene soverommet mangler det en gulvlist og i det ene hjørnet er det glip i skjøt på gulvlisten. Parkettgulv har områder med slitasje/hakk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere gulvlist der hvor det mangler.
Tette glip i hjørne på gulvlist i det ene soverommet.
Parkett gulv fungerer med dagens standard uten behov for strakstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mot næringsseksjonen er av betongdekke med tilfarergulv.

Radon

Leiligheten ligger i 3. etasje over ventilert garasjeanlegg og butikker. Radonmåling er derfor ikke relevant.

Pipe og ildsted

Det er gasspeis i stuen. Element rundt gasspeisen som er belagt med natursteinsskifer. Ved inngangspartiet er det koblingskap for gassanlegg. Gas tech AS utfører årlig service på gassanlegg i leiligheten.



Innvendige dører

Innvendige dører av finer. Skyvedør i kjøkken og i stue med vindusfelt.

Andre innvendige forhold

Det er garderobeskap i begge soverommene.



VÅTROM

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrommet.

Vinylbelegg på gulv. På veggene er det malte profilerte veggplater. I himlingen er det malte takplater. Det er opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.



Overflater vegger og himling

På veggene er det malte finerplater. I himlingen er det malte takplater.

Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv som er lagt på utsiden av veggplatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vinylbelegg burde ideelt sett ligge med oppkant på baksiden av veggplatene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Rommet fungerer med avvikene, det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre fallforholdene, men vær oppmerksom på avvikene ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Rundt rørgjennomføringer i delevegg mangler tetting i overgang veggplate og plastrør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tette rundt rørgjennomføringer i vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er ikke utført hulltaking på vegg mot vaskerom på grunn av at elektriske ledninger fra sikringsskap, vann- og avløpsrør for vaskemaskin og rørsentral for rør i rør er på vegg der hvor hulltaking bør gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved overflatesøk på begge sider av vegg var det ikke indikasjon på fukt i konstruksjonen. Ved piggmåling bak gulvlisten i soverommet ble det ikke registrert fukt i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrom.

Fliser på gulv og vegger. I himlingen er det malte takplater. Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, høyskap, dusjhjørne og veggklosett. Tremostatstyrte varmekabler. Balansert ventilasjon.



Overflater vegger og himling

På veggene er det flislagte overflater. I himlingen er det malte takplater.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fugen med sprekk bør fornyes. Utføre tiltak dersom sprekken blir større.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Slitasje på fuger i dusjen, og avvik i finish og utførelse på silikonfuge ved sluken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påføre ny fuge på gulvflisene i dusjhjørne.
Skifte ut silikonfuge rundt sluken.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mangler tetting rundt avløpsrør for servant.

Konsekvens/tiltak

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

Tette rundt avløpsrør i servantskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Fuktskjolder på bunnplaten i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggsisternen kan ha andre løsninger som støtter kravet. Innhent dokumentasjon om mulig.
Male bunnen på servantskap.

Ventilasjon

TG 1

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken under underskapene på vegg mot dusjhjørnet. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.6

Definisjon av de ulike nivåene ved fuktmåling.

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.



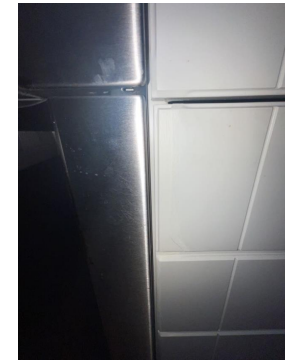
KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning fra Norema med malte fronter av finer, laminert benkeplate og stål oppvaskkum. Frittstående oppvaskmaskin og kombiskap m/kjøll og fryser. I innredningen er det integrert stekeovn og induksjon koketopp. Belysning og stikkontakter under overskap. Det er sugebrett i sokkel på innredningen. Stekeovn ble skiftet i ca 2016.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en lokal skade på noen skuffefronter ved stekeovn. Noe fuktskade/oppsvulming av skjøten på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er utført overflatebehandling av den ene skuffen ved siden av stekeovnen. Benkeplaten fungerer med kommentert avvik, men påse at skjøten er tilstrekkelig tett.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør med fordelerskap i vaskerommet. Vannutkaster ved inngangspartiet og ved takterrassen.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning der driftsenheten er plassert i himlingen i vaskerommet.



Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på 198 liter som er plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brann sikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Omkobling er derfor ikke nødvendig, men vert generelt anbefalt.

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 forenklete 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer. Spotter i himlingen i hall, bad, stue og i kjøkken. Spottene i stuen er skiftet til LED spotter. Utskiftning av spottene er utført som egeninnsats, men utførende er fagmann og har godkjenning på installasjon av denne type installasjoner. Fiber er installert. Varmekabler i hall og i bad. Bevegelsessensor for belysning i hall og i bad. Det er montert porttelefon med elektronisk lås på ytterdøren som kan åpnes via telefon. Det er montert to veggmonterte panelovner med App-styring. I vaskerommet er det sentralstøvsuger. Ved inngangspartiet og ved takterrassen er det dobbel stikkontakt og utelampe.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2021 Skiftet ut spottene i leiligheten til LED spotter.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring på arbeid som er gjort ved oppføring av leiligheten. Det er ikke samsvarserklæring vedrørende utskiftning av LED spottene. Heviser til Lovdata § 7. Kvalifikasjonskrav for den som har det faglige ansvaret for arbeid knyttet til elektrisk anlegg.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Undertegnede har ikke bakgrunn som el.fagkyndig, vurdering av anlegg i denne takstrapporten baserer seg på ren visuell besiktigelse av anlegget for åpenbare synlige feil og mangler. Ved befaringen er det ikke registrert noen forhold ved kontakter, brytere eller ledninger som åpenbart tilsier tiltak. Men det presiseres at undertegnede ikke er el.fagkyndig, slik at det kan ikke garanteres for at det ikke kan være avvik på anlegget om dette kontrolleres av fagkyndig elektriker. Generelt anbefales det at en fagkyndig rekvireres til kontroll av el.anlegg med hensyn til kapasitet etter dagens forventede bruk og brann sikkerhet om det ikke har vært el.tilsyn på anlegget de siste 5 årene. Tilstandsgraden er basert på at det ikke er feil eller mangler på det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

TG 0

Tilstandsrapport

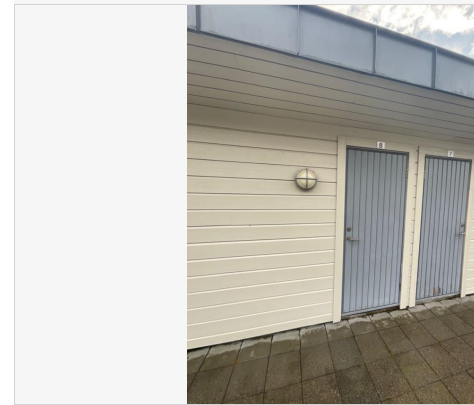
Det er seriekoblet brannvarslingsanlegg i leiligheten fra Noby 220i med totalt tre sensorer. I tillegg er det varsling i leiligheten om det skulle begynne å brenne i næringslokalene.

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



Bygninger på eiendommen

Bod ved leiligheten



Anvendelse

Utebod

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Støpt gulv.

Ytterveggene er oppført av bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

På veggene er det finerplater. En vegg med synlige stendere.

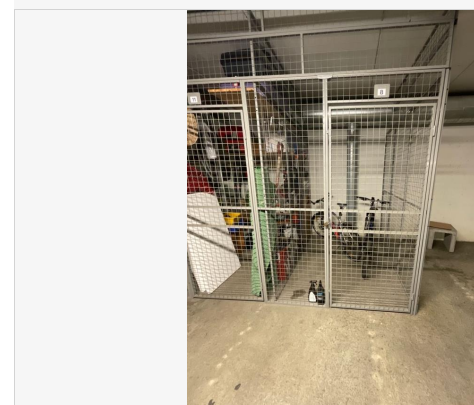
Synlige takbjelker som ikke er isolert.

Malt ytterdør i trevirke.

Innlagt strøm.

Det er plassbygde hyller.

Bod



Anvendelse

Bod i garasjeanlegg.

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Vegger i boden av stålitter. Støpt gulv. Vegger og himling av betong i garasjeanlegget. Det er ikke uttak for strøm i selve boden.

Garasje



Anvendelse

Garasjeplass i garasjeanlegg

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Merket parkeringsplass i garasjeanlegg. Gulv av betong.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

71 m²/71 m²

Boligbygg med flere boenheter : Hall, 2 Soverom, Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Bod ved leiligheten , Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Seksjonert leilighet i Sameie Firdavegen 20, som er en større bolig- og næringseiendom i nordlig del av Førde sentrum. Leiligheten har eksklusiv bruksrett til ei utebod i felles bygning i samme plan som leiligheten, i tillegg til garasje plass og bod i garasjeanlegg i kjelleren. Leiligheten har en normal god standard med tanke på byggeåret, og ligger nordvendt til med utsikt mot båthavnen og nærliggende bebyggelse. Eiendommen har sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter.

Takstingeniøren utfører en grundig verdivurdering av eiendommen basert på faktorer som sammenlignbare salg, tilstand, beliggenhet, størrelse, og andre relevante faktorer som påvirker dagens markedssituasjon.

Markedsverdien som fastsettes reflekterer en objektiv verdivurdering av eiendommen og er ikke basert på en antatt maksimal oppnåelig salgssum.

Verdien som settes av takstingeniøren er skjønnsmessig og representerer en sum som man mener at minst én person vil være villig til å betale for eiendommen ut fra sammenlignbare salg.

Men det er viktig å være klar over at faktorer som endringer i markedet, økonomisk usikkerhet eller trygghet, samt tilfeldigheter ved tidspunktet eiendommen blir lagt ut for salg og antall interesserte kjøpere, kan påvirke endelig salgssum og om denne er høyere eller lavere enn markedsverdien satt i taksten. Derfor må markedsverdien til takstingeniøren anses som en veiledende indikator på eiendommens verdi, og ikke nødvendigvis den endelige salgssummen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Firdavegen 20 ,6800 FØRDE 67 m ² 2007 2 sov	29-09-2022	3 950 000	4 350 000	0	4 350 000	64 925
2 Øyrane 3A ,6800 FØRDE 63 m ² 2003 1 sov	20-03-2023	3 750 000	3 550 000	0	3 550 000	56 349
3 Øyrane 3B ,6800 FØRDE 98 m ² 2005 2 sov	30-08-2022	5 170 000	5 100 000	0	5 100 000	52 041
4 Øyrane 3A ,6800 FØRDE 65 m ² 2006 2 sov	12-04-2021	2 850 000	3 300 000	0	3 300 000	50 769
5 Øyrane 3A ,6800 FØRDE 80 m ² 2003 2 sov	11-10-2021	3 650 000	3 850 000	0	3 850 000	48 125
6 Øyrane 3A ,6800 FØRDE 87 m ² 2006 2 sov	08-03-2022	3 800 000	3 900 000	0	3 900 000	44 828
7 Øyrane 3A ,6800 FØRDE 86 m ² 2003 2 sov	05-05-2022	3 650 000	3 700 000	0	3 700 000	43 023
8 Korsavegen 7B ,6809 FØRDE 88 m ² 2010 3 sov	25-08-2020	3 270 000	3 500 000	0	3 500 000	39 773

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader kr 860,- pr.mnd. forsikring, fellesstrøm og service på personheis.	Kr.	10 320
Årsprognose kommunale avgifter.	Kr.	4 479
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	15 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 440 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 710 000

Bod ved leiligheten

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	45 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod ved leiligheten	Kr.	35 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 075 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
3. etasje	71	71	0	Hall , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom, Stue , Kjøkken	
Sum	71	71	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjøkken er plassert i rom som opprinnelig var tenkt til soverom. Innvendig bod ble ombygd til vaskerom og har en annen plassering i leiligheten en på den opprinnelig plantegningen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod ved leiligheten

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Sum					

Kommentar

Bod på 6m².

Boden ligger med tilkomst via fellesareal og blir derfor ikke tatt med i andelen sitt BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Sum					

Kommentar

Bod på 3m2.
Boden ligger i felles tilleggsdel og blir derfor ikke tatt med i andelen sitt BRA.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Sum					

Kommentar

Åpen bygning uten målbart areal etter NS 3940 sine måleregler, parkeringsplassen er derfor ikke utmålt med BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2023	Trond Gjesdal	Takstingeniør
	Kjell Johnny Kvammen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	21	605		13	9198 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse

Firdavegen 20

Hjemmelshaver

Stang Arne, Kvamme Kjell Johnny, Stang Kjersti Marie

Kommentar

Festekontrakten er ikke fremlagt for takstmann. Festeavgiften er inkludert i mnd. fellesutgift.

Boligselskap

Sameie Firdavegen 20

Eierandel

113 / 10787

Organisasjonsnr

991466754

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sameiet Firdavegen 20 ligger nord for Førde sentrum med gangavstand til alle fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via sameiet sine private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via sameiet sine private stikkledninger.

Om tomten

Det er opparbeidd asfaltert trafikk- og parkeringsareal. Tilkomst til leiligheten er fra gateplan eller fra felles garasjeanlegg. Mellom leilighetene og trapperommet/heis er det felles tilkomstareal for leilighetene i toppetasjen, arealet er et åpent gang areal med betongsteinheller. Ved inngangspartiet til leiligheten er det satt opp levegger mot naboseksjonene og rekkverk mot felles gang areal. Det gjøres oppmerksomt på at dette arealet er på sameiet sitt fellesareal. Seksjonen har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg som er adskilt fra kundeparkering for kjøpesenteret. Det er i tillegg gjesteparkering på parkeringsplass ute ved kjøpesenteret. Det er felles trapperom, heis og bossrom for sameiet og for næringslokalet.

Bebyggelsen

Treroms eierseksjon i toppetasje på Øyrane senter som er utbygd med en større kombinert bolig- og næringsbygg. Leiligheten disponerer et større fellesareal i tillegg til egen takterrasse med utsikt over båthavnen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 900 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Boligpass	03.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Plantegninger			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbar, 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/målbar areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZW1417>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12007823		
Adresse	Firdavegen 20				
Postnr.	6800	Sted	FØRDE		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2009	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 år 6 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Kjell Johnny	Etternavn	Kvamme		

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

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

- Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - 13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
 - Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
 - Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
 - 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
 - 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
 - Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
 - 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
 - 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
 - Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Nei Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

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

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

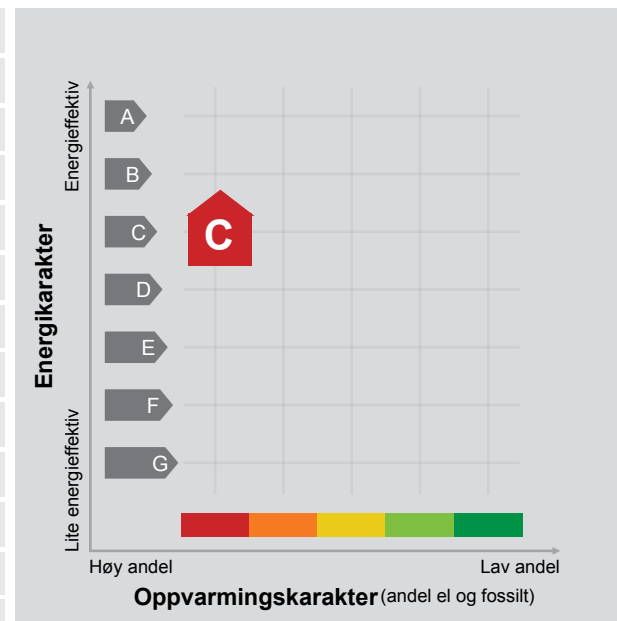
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 11/10/2023 11:09:51 (EES-versjon: 2)

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Adresse	Firdavegen 20
Postnummer	6800
Sted	FØRDE
Kommunenamn	Sunnfjord
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	605
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	23135868
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	a40e8972-934f-4fad-8a46-a9f3bff77740
Dato	03.10.2023



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk 6 046 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

6 046 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

- Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden**
- Tips 2: Luft kort og effektivt**
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen**
- Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig**

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå elektriske apparat heilt av**
- **Spar straum på kjøkkenet**

- **Følg med på energibruken i bustaden**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelomnar**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå 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: Firdavegen 20
Postnummer: 6800
Stad: FØRDE
Kommune: Sunnfjord
Bustadnummer:
Dato: 03.10.2023 16:24:16
Energimerkenummer: a40e8972-934f-4fad-8a46-a9f3bff7f740

Kommunenummer: 4647
Gårdsnummer: 21
Bruksnummer: 605
Seksjonsnummer: 13
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 23135868

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 2: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 5: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforkbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 9: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 10: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarretteiinga som følgjer med.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montering av automatikk på utelys

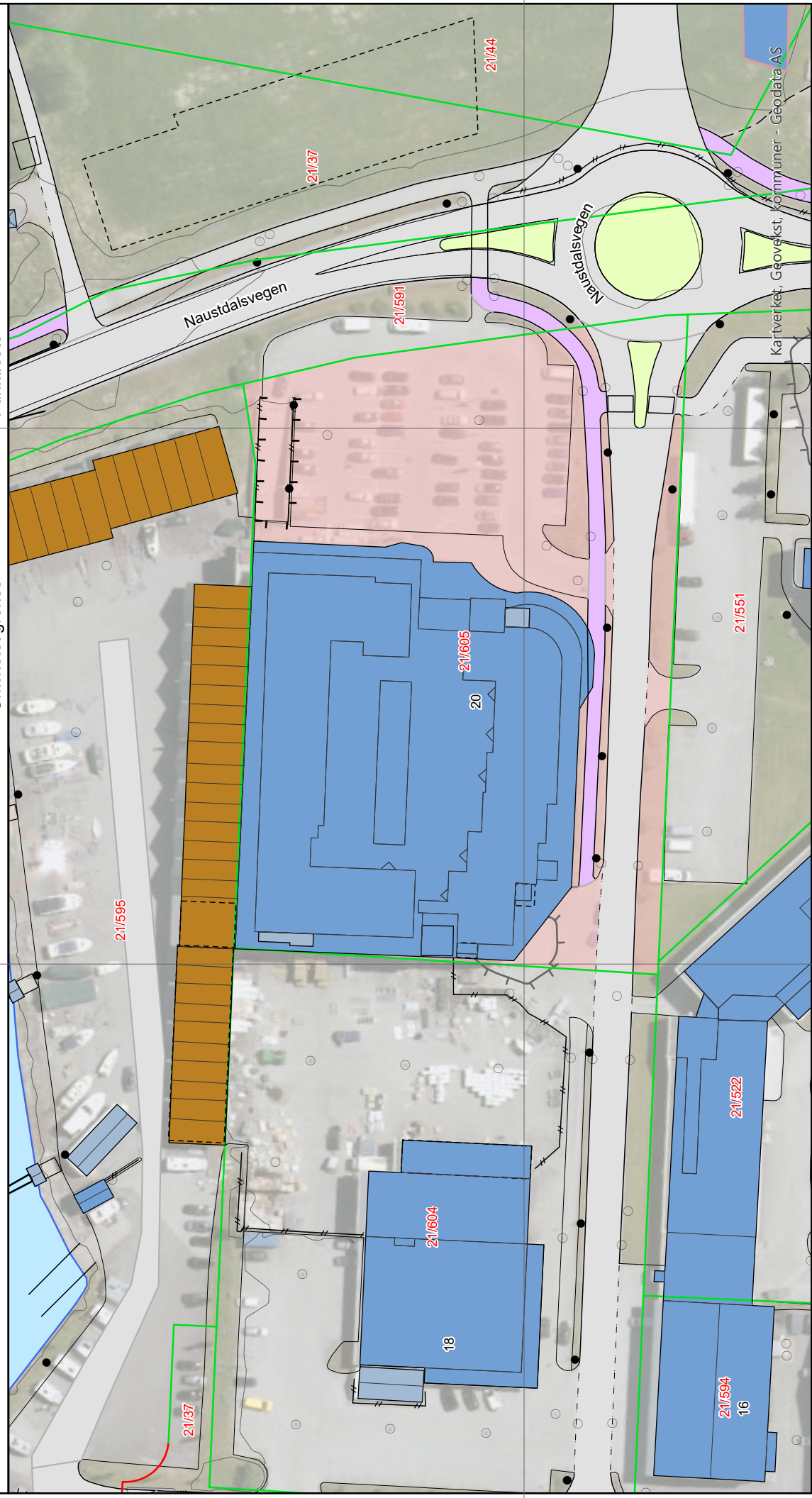
Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 16: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Eiendomsgrenser

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

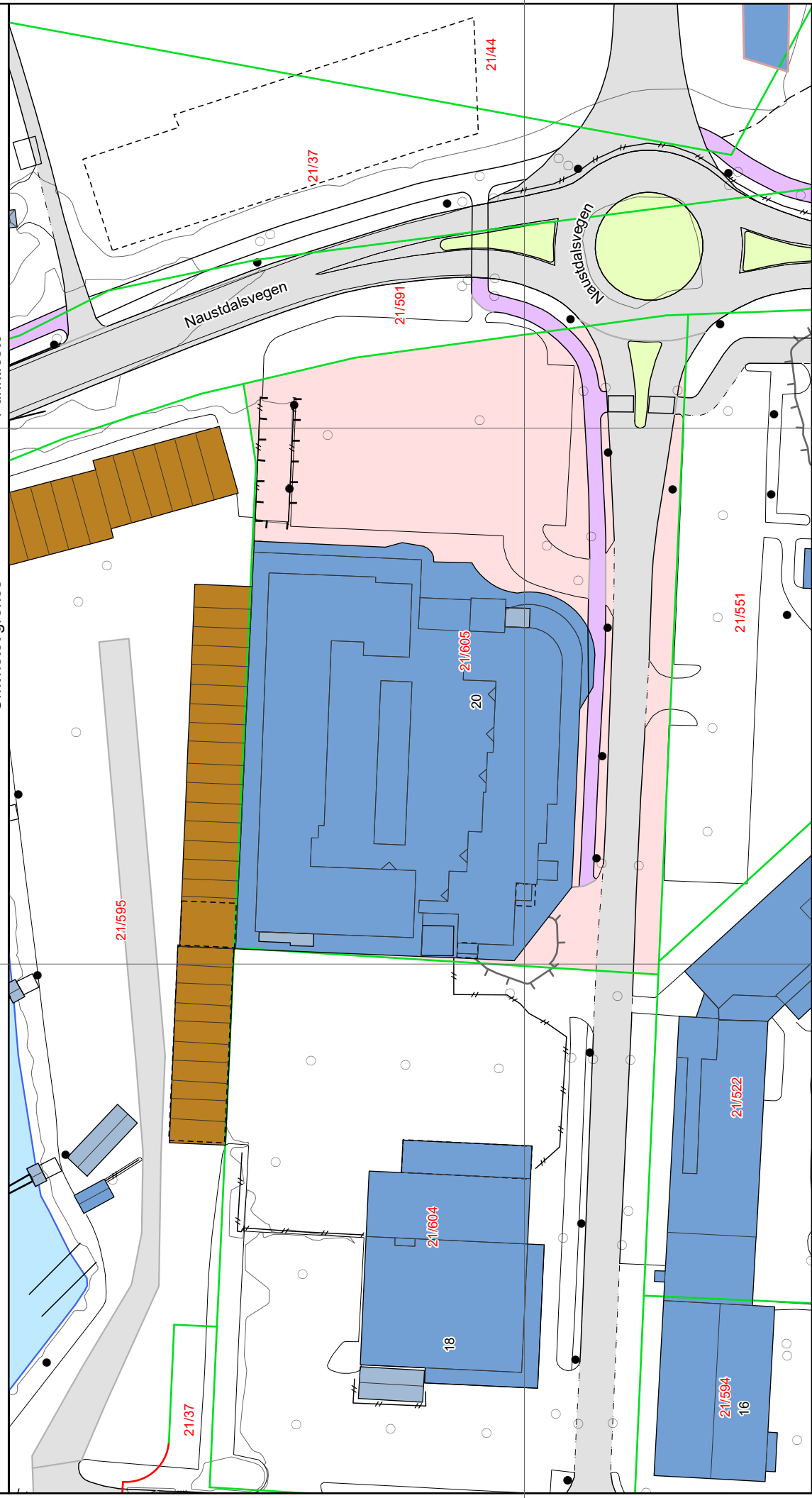


0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

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



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

mappe



Førde kommune Teknisk forvaltning

Vår sakshandsamar:
Torill Anita Segtnan

Vår dato:
14.08.2009
Dykkar dato:
10.08.2009

Vår referanse:
09/6554 09/1117-2-TAS-21/605
Dykkar referanse:
Stig Eide

SE- Arkitektur AS
Pb. 62, Nesttun
5852 BERGEN

Ferdigattest - Oppføring av næringsbygg med bustader, gbnr. 21/605, Firdavegen 20

Ferdigattest er gjeve for:

Gnr: 21	Bnr: 605	Fnr:	Snr.
Byggstadsadresse: Firdavegen 20			
Type tiltak/bygg: Nybygg – næringsbygg med bustadseksjonar			
Saksnr.: 2005/001047	Søkn.dato: 10.10.05, 2.11.05 m.fl.	Vedtak gjort av: teknisk forvaltning	Vedtaksdato: 30.9.05, 20.10.05 m.fl.
<i>Kontrollansvarleg for utføringa har gjennomført sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Kontrollansvarleg har med dette stadfesta for kommunen at kontroll er gjennomført med tilfredstillande resultat, i samsvar med dei løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.</i>			
<i>Bygget eller tiltaket må ikkje nyttast til anna føremål enn det løyvet fastset (jf pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl. § 93).</i>			

Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

Ferdigmelding datert 10.8.09, kontrollerklæringar datert 30.10.06, 28.3.07, 30.3.07, 19.7.07, 28.8.07, 29.8.07, 05.09.07.

Andre merknader:

Med helsing

Torill A. Segtnan
Torill Anita Segtnan
Ingeniør
Tlf. 57722068

Kopi til:

Bolseth Glass AS	Postboks 173	6821	SANDANE
Førde Mekaniske Industri AS	Flovegen 11	6801	FØRDE
Førde Storsenter AS	Postboks 418	6801	FØRDE
Nordvest Miljø AS	Hornnes	6800	FØRDE
Røyrleggaren AS	Postboks 228	6801	FØRDE
Sameiget Førde Storsenter v/Rolf Smedsrud	Firdavegen 20, seksjon 18	6800	FØRDE
Siemens AS	Steinavegen 3	6800	FØRDE
YIT building Systems AS	Hafstadvegen 76	6800	FØRDE
Åsen & Øvrelid AS	Postboks 506	6803	FØRDE

Postadresse Førde kommune Postboks 338 6802 Førde	Besøksadresse Postboks 338 E-postadresse postmottak@forde.kommune.no	Telefon 57722000 Web www.forde.kommune.no	Telefaks 57722010	Bankkonto 3700 07 00720 Organisasjonsnummer NO 963923511 mva
---	---	--	-----------------------------	---

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- ✕ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Elendomsgrænser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissemøyaktighet eller uvisst, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matikkinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID. Du finner IPID her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

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

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

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

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

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure: Buysure AS Munkedamsveien 45, 0250 Oslo klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

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

Forsikringen kan også kjøpes i pakke

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

Pris

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

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

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

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

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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





W EIENDOMSMEGLING

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

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

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

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



BLI INSPIRERT

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



@weiidomsmebling



@weiidomsmebling



weiidomsmebling.no



weiendomsmegling.no

ole@wmegling.no

