

# Sunnfjord - Førde

Hafstadvegen 39, 6800 Førde



## Prisantydning

3.450.000,- + omk.



# Innhold

---

Fakta om boligen . . . . .	4
Omkostninger for kjøper. . . . .	6
Meglers vurdering . . . . .	8
Plantegninger. . . . .	16
Nøkkelinformasjon . . . . .	17
Viktig informasjon . . . . .	22
Dokumenter . . . . .	23
Budskjema . . . . .	91





# Fakta om boligen

Prisantydning:  
3.450.000,- + omk.

Fellesutgifter:  
2 399,- pr. mnd.

Byggeår:  
2022

Areal:  
BRA-i: 50m<sup>2</sup>.  
BRA-e: 5m<sup>2</sup>.

Soverom:  
1

Tomt:  
Felles tomt, 755m<sup>2</sup>.

Parkering:  
Leiligheten har ikke tilhørende  
parkeringsplass. Parkering langs  
kommunal vei og flere andre offentlige  
parkeringsplasser i nærområdet.

Kommunale avgifter:  
7.724,- pr. år.  
Ekst. renovasjonsavgift til SUM.

Eiendomstype:  
Leilighet, eierseksjon.

Adresse:  
Hafstadvegen 39  
Postnr Poststed:  
6800 Førde





## Omkostninger for kjøper

3 450 000,- (Prisantydning)  
11 701,- (Andel av fellesgjeld)

---

3 461 701,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
7 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
202,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
86 520,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 461 701,-))

---

95 622,- (Omkostninger totalt)

---

3 557 323,- (Totalpris inkl. omkostninger)  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.





## Kort om eiendommen

Nyere leilighet med sentral beliggenhet i Førde.

Leiligheten ble ferdigstilt i 2022 og har gjennomgående god standard med bla. kjøkken fra HTH, vannboren gulvvarme og downlights i himling. Leiligheten har store vindu og fransk balkong som vender ned mot elva. Sameiet har fint opparbeida fellesarealer på gateplan og en romslig takterrasse som er delvis overbygd. Adkomst via trapp / heis.

Sameiet ligger sentralt plassert langs elva i Sentrum sør. Her er det kort gangavstand til flere kafèer, restauranter, butikker mm. på nordsida. Hafstadvegen er for tiden under oppgradering tiltak 14 i Førdepakken. Dette skal slutføres i 2024.







Fra leiligheten er det flott utsikt over Jølstra og parken på motsatt side av elva





Romslig soverom på ca.12m<sup>2</sup>  
med skyvedørgarderobe



Innvendig bod på 2m<sup>2</sup> - leiligheten  
disponerer også en sportsbod i  
kjelleren på ca.5m<sup>2</sup>.



Kombinert bad og vaskerom med flislagt gulv  
med vannboren varme

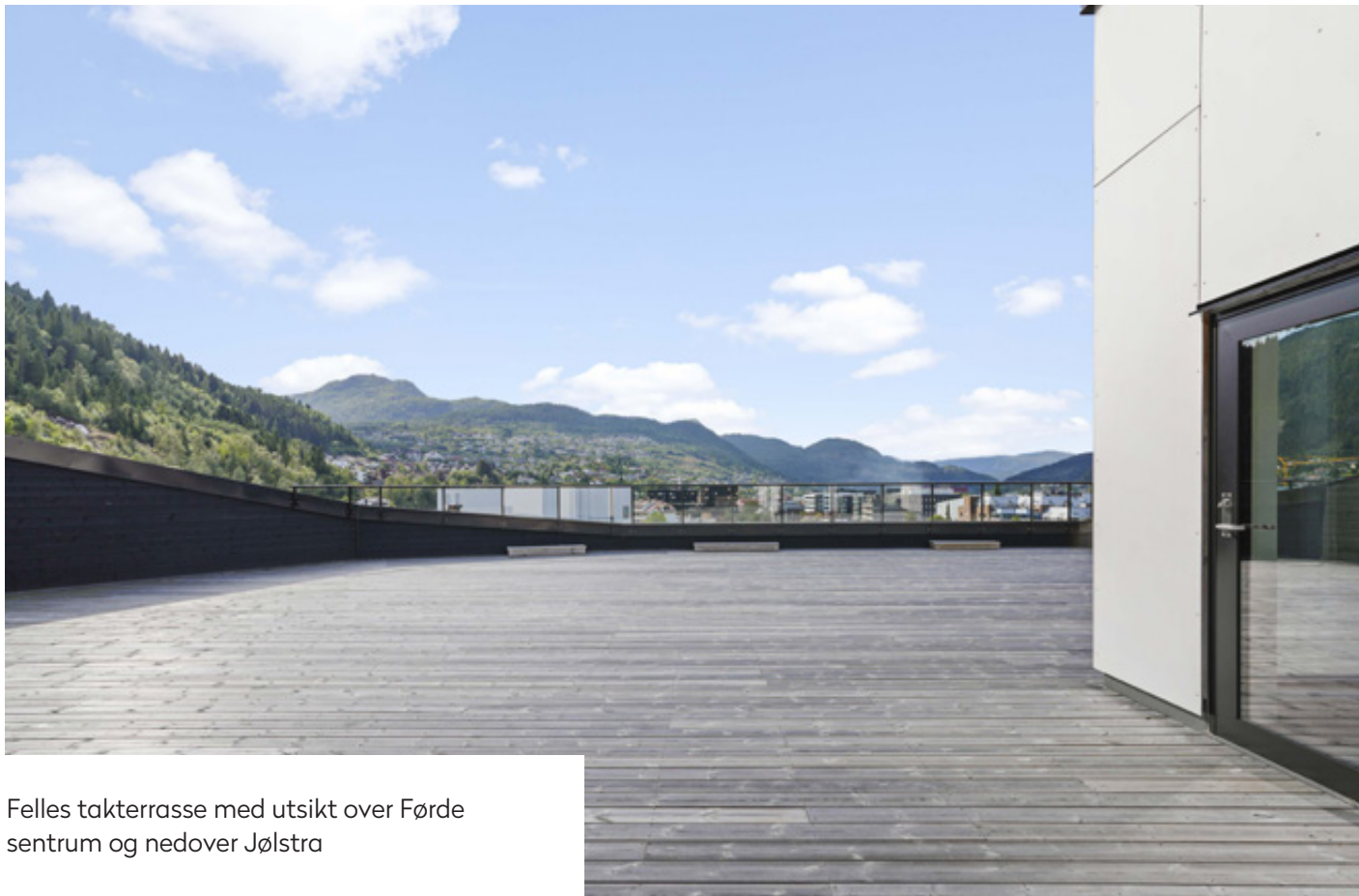




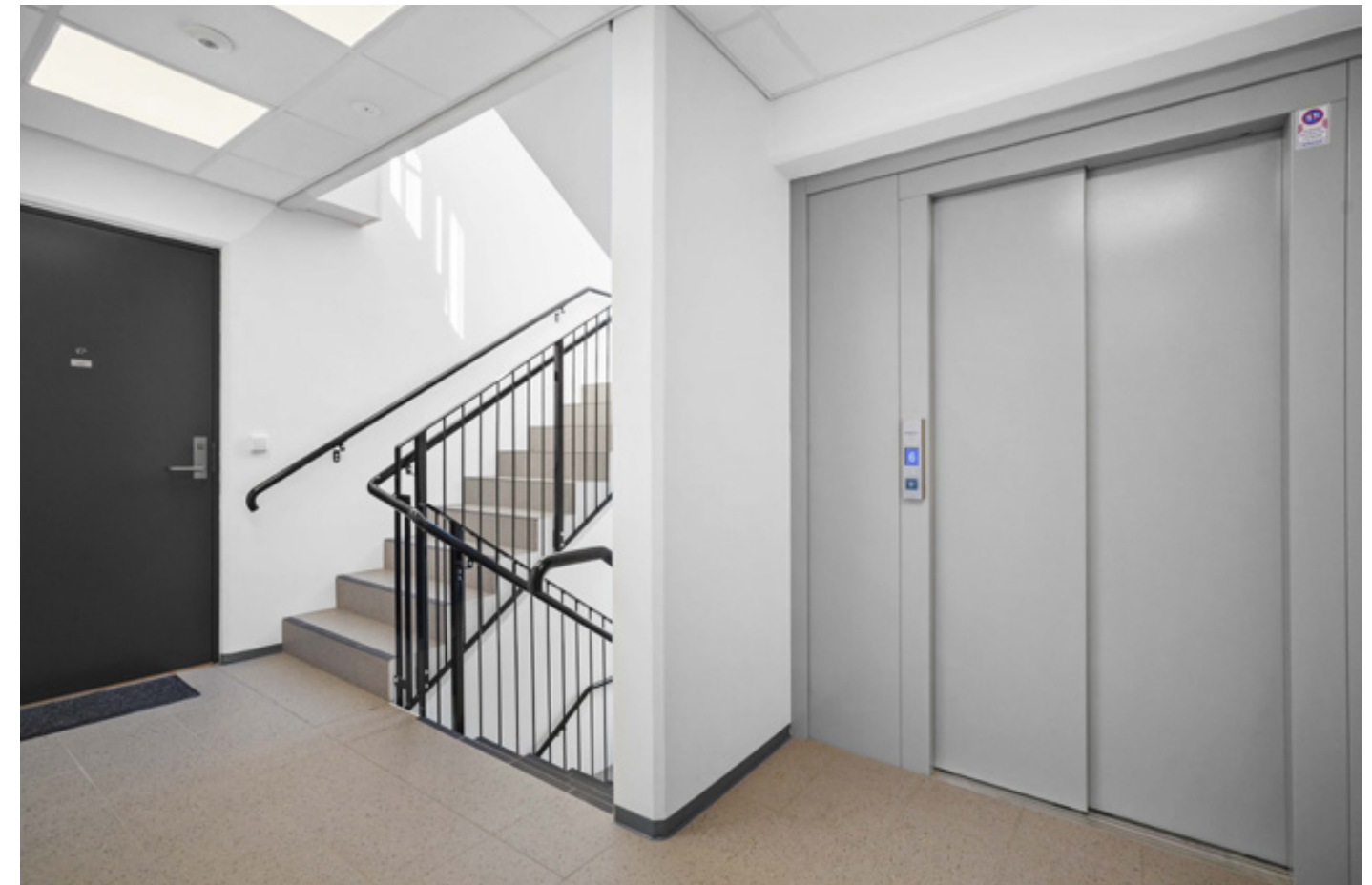
Sameiet har fint opparbeida inngangsparti og gangsti ned mot elva.



Heisadkomst til alle etasjer, samt helt opp på takterrassen



Felles takterrasse med utsikt over Førde sentrum og nedover Jølstra





# Plantegning

Oversikt over leiligheten



Plantegningen er ikke målt og kan avvike fra faktisk.  
Målingene er for alle rom og for alt. Tall  
innvendig og utvendig er ikke basert på den faktiske innredningen,  
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens størrelse.

# Nøkkelinformasjon

## Adresse

Hafstadvegen 39  
6800 Førde  
2. etasje

## Matrikkel

Gnr. 61 bnr. 63 snr. 3 orgnr.  
931198319 i Sunnfjord kommune

Eiendommen har også andel i  
realsameie 1/94 av Gnr.61  
Bnr.503. Realsameiet gjelder  
kjelleretasjen hvor leiligheten  
har sportsbod.

## Beliggenhet, adkomst

Toroms leilighet i 2. etasje i  
seksjonert nærings- og  
boligsameiet på sørsiden i  
Førde sentrum. Seksjonen har  
hovedfasade mot nordøst, og  
har flott utsikt til elva,  
nærliggende sentrumsområde,  
og parkområde på nordsiden  
av elven.  
Leiligheten har lett tilkomst fra  
felles gangareal, via heis og  
trapperom fra inngangspartiet  
på gateplan.

Se kart i Finn-annonsen eller  
kontakt megler for nærmere  
veibeskrivelse.

## Nærområdet

Kort gangavstand til  
barnehager, skoler, butikker,  
Førdehuset, Hafstadparken og  
andre tilbud som er etablert i  
sentrumsområdet.

## Type, eierform og byggeår

Leilighet Eierseksjon, oppført i

2022

## Bygninger og byggemåte

Bygningen er oppført i  
tradisjonell konstruksjon i  
forhold til byggeåret 2022.  
Leiligheta har normalt god  
standard i forhold  
til byggeåret, og lite synlig  
bruksslitasje.

Det er i tilstandsrapporten  
påpekt følgende avvik:

TG0/TG1: 20 stk.

- Utvendige vinduer
- Utvendig dører
- Balkonger, terrasser og rom  
under balkonger
- Innvendige overflater
- Innvendige etasjeskille/gulv  
mot grunn
- Innvendige dører
- Garderober/garderobeskap
- Overflater vegger og himling  
bad
- Overflater gulv bad
- Sluk, membran, og tettesjikt  
bad
- Sanitærutstyr og innredning
- Overflater og innredning stue/  
kjøkken
- Avtrekk stue/kjøkken
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Vannbåren varme
- Elektrisk anlegg
- Branntekniske forhold
- Radon

TG2: 1 stk.

-Ventilasjon bad

TGIU: 2 stk.

- Andre utvendige forhold
- Tilliggende konstruksjoner  
våtrom

Beskrivelse byggemåte:

Grunnmur og fundament av  
betong. Yttervegger av betong,  
-stål og trekonstruksjon, med  
utvendig kledning av  
fasadeplater og trepanel.  
Skillevegger mellom  
leilighetene utført som lyd- og  
branncellekonstruksjon.  
Takkonstruksjonen er i  
hovedsak med flatt tak, med  
utvendig tekking av  
PVC-takbelegg. Vindu med  
malte trekarmer med 3-lags  
glass og utvendig med beslag.  
Inngangsdør med malte slette  
overflater. Dør til fransk  
balkong med malte trekarmer  
med 3-lags glass, og utvendig  
med beslag.

I stue/kjøkken er det fransk  
balkong med rekkverk i glass.

Seksjonen har sportsbod i  
kjelleren, ca. 5 m<sup>2</sup>. Bodene er  
avdelt med prefabrikkerte  
lettvegger i stål, og har ellers  
overflater av betong.

## Antall rom

Soverom: 1,  
Bad: 1

## Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 48 kvm, BRA-i: 50



kvm , BRA-e: 5 kvm

### Arealer og fordeling per etasj

Totalt BRA '55 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal):

50 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal):

5 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

- BRA-i: 50 m<sup>2</sup> (stue/kjøkken, soverom, bod, bad, entrè)

Sportsbod:

BRA- e: 5 m<sup>2</sup>:

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmål og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

### Møblering / utstyr

Hvitevarer på kjøkken følger med.

Garderobeskap på soverom følger med.

Porttelefon.

Fibertilkobling.

Sameiet har kjøpt inn en del felles utemøbler som står på takterrassen.

### Innvendige overflater og innredninger

INNVENDIGE OVERFLATER  
Gulv med laminat. Vegger med malte slette overflater på

underlag av gips. Himlinger med malte slette overflater på underlag av gips. Formpressa slette dører innvendig. Skyvedørgarderobe i soverommet.

### VÅTROM

Bad med flislagt gulv med vannboren gulvvarme, vegger med baderomsplater, himling med malt slett overflate på underlag av gips, vegghengt toalett, baderomsinnredning med servantplate, veggmontert speil med belysning, veggmontert dusj med svingdører, og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning med hvite slette fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum, integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

Varmtvann fra felles anlegg med avrekning etter forbruk.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringssskap med automatsikringer.

Belysning er delvis med downlights i stue/kjøkken.

### Oppvarming

Oppvarming er basert på vannboren gulvvarme i badet, stue/kjøkken og i entréen, med oppvarming via felles varmpumpe i sameiet. Veggmontert panelovn i soverommet.

Energimerking og forbruk

Energimerke grønn B

Selger opplyser at de hadde et forbruk på 1743kWh i 2023.

### Parkering

Leiligheten har ikke tilhørende parkeringsplass. Parkering langs kommunal vei og flere andre offentlige parkeringsplasser i nærområdet.

### Areal og eierform

Areal: 755 kvm,

Eierform: Felles eiet tomt

### Tomt og hage

Felles tomteareal er normalt flott opparbeidd med betongdekke over garasjeanlegget, asfaltert gangareal, og består ellers av gatemiljø som er under opparbeiding. Sameiet har en større felles takterrasse, med flott utsikt over Førde.

### Eier

Sylwester Kacper Janczura

June Lavik Akse

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei til tomtegrensen. Kommunalt vannverk og avløpsanlegg tilknyttet via sameiet sitt private ledningsnett.

### Reguleringsplan

Eiendommen ligg i område regulert til bustad,- fortetning- og kontor.

Link til reguleringsplan.

<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/444>

Det er for tiden arbeid i Hafstadvegen som er et av prosjekta i Førdepakken (tiltak 14).

Arbeid skal etter planen være ferdig i løpet av 2024.

Se link under for mer info om tiltaket:

<https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/prosjekt/fordepakken/delprosjekt/tiltak-14/>

### Tinglyste rettigheter og servitutter

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Tinglyste heftelser (servitutter) på eiendommen:

1946/1147-1/55 Erklæring/avtale

27.11.1946

BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE

BYGNINGER / TILBEHØR /

RETTIGHETER, ER UNNTATT

Overført fra: 4647-61/63

Gjelder denne registerenheten med flere

1961/982-1/55 Bestemmelse om bebyggelse

09.05.1961

rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:61 Bnr:67

Overført fra: 4647-61/63

Gjelder denne registerenheten med flere

### Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 11.11.2022.

### Diverse opplysninger

Sameie: Sameiet Tre Søstre

Bygg A, Orgnr.: 931198319

Andel fellesgjeld: 11701, Andel fellesformue: 18421, Oppdatert pr: 31.12.2023

Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler. Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

### Vedtekter, regler, regnskap ol.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter,

husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsopgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregne trappevask, dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

### Prisantydning

3 450 000,- /

Fellesutgifter: 2 399,- pr. mnd

Inkl. akonto oppvarming/ varmtvann, internett-pakke, felles forsikring, trappevask, div. andre driftskostnader.

### Beregnet totalkostnad

3 450 000,- (Prisantydning)

11 701,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 461 701,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr

pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

86 520,- (Dokumentavgift

(forutsatt salgssum inkl f.gjeld:

3 461 701,-))

-----  
95 622,- (Omkostninger totalt)

-----  
3 557 323,- (Totalpris inkl.

omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at



det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

### Tilstandsrapport

Utført av : Førde Takstkontor as / Ole Andre Roska  
Takstdato : 09.08.2024  
Markedsverdi : 3 450 000,-  
Teknisk verdi : 3 450 000,-

Formuesverdi : 584 048,-  
Sekundær formuesverdi : 2 336 192,-  
Formuesverdi pr. : 31.12.2023

### Forsikring

If Skadeforsikring NUF  
Polisenummer: SP3334486

### Kommunale avgifter

Kr. 7 724 pr. år  
Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift.

Renovasjonsavgift til SUM kommer i tillegg.

### Oppgjør

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

### Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke inkl. foto (Kr.18 900)  
Oppgjørshonorar (Kr.3 900)  
Visninger (900,- pr. stk.)

Panterett med urådighet – Statens Kartverk (Kr.500)  
Provisjon (Kr.45 000)  
Tilrettelegging (Kr.7 500)

### Arealangivelser i salgsoppgaven

Arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport. Megler har ikke kontrollmålt arealene.

### Andre opplysninger

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk.

### Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

For å legge inn bud ved hjelp av budskjema på papir så lever dette personlig eller send det pr. epost post@fjordmegler.no.

Bud som har kortere akseptfrist enn kl.12.00 dagen etter siste annonserte fellesvisning vil ikke bli formidlet videre til selger.

Megler vil heller ikke formidle bud med forbehold om at budet er hemmelig for andre budgivere. Megler skal, i den grad det er mulig, informere

alle interessenter og budgivere skriftlig om status i budgivingen. Megler plikter å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at bud skal kunne bli behandlet og formidlet videre på en forsvarlig måte, skal bud ikke ha en kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet er gitt. Bud med kortere frist vil ikke bli formidlet videre til selger.

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning.

### Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig

før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal,

forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om

kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/ finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### Oppdragsansvarlig

Fjordane Eiendomsmegling AS  
Fjellvegen 10  
6800 Førde  
Foretaksregistret orgnr: 992225173  
Ansvarlig megler:  
Christoffer Sæle Merkesvik

### Visning

Kontakt megler for påmelding til visning. Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning, vil denne bli avlyst.

### Salgsoppgave datert:

21.08.2024



# Viktig informasjon

## NB!

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS: eller per fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30

minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er inntatt i salgsoppgaven.

## Tilstandsrapport

Leilighet

Hafstadvegen 39, 6800 FØRDE

SUNNFJORD kommune

# gnr. 61, bnr. 63, snr. 3

### Markedsverdi

### 3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.07.2024

Rapportdato: 09.08.2024

Oppdragsnr.: 20724-1567

Referansenummer: KZ7889

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole André Roska

Vår ref: Ole Andre Roska



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarne Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under navnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniører som utfører takstopdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breddekompetanse innan taksering har Førde Takstkontor etablert seg som eit leiande takstfirma i midtre del av Vestlandsregionen. Førde takstkontor har levert over 15 000 rapportar i området, og har med det eit stort arkiv med relevante opplysningar. Med stort fokus på kvalitet, og spisskompetanse innan taksering, har vi opparbeidd ei solid kundegruppe som består av privatpersonar, eigedomsmeklarar, advokatar, næringslivet, offentleg etater og domstolane.



### Rapportansvarlig

Ole André Roska

Uavhengig Takstingeniør

ole@fordetakstkontor.no

959 91 625



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2022. Leilegheita har normalt god standard i høve til byggeåret, og lite synleg brukslitasje.

Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking. no".

## Leilegheit - Byggeår: 2022

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Grunnmur og fundamnet av betong. Ytterveggar av betong,- stål og trekonstruksjon, med utvendig kledning av fasadeplater og trepanel. Skilleveggar mellom leilegheitene utført som lyd- og branncellekonstruksjon. Takkonstruksjonen er i hovedsak med flatt tak, med utvendig tekking av pvc-takbelegg. Vindu med malte trekarmar med 3-lags glas og utvendig med beslag. Inngangsdør med malte slette overflater. Dør til fransk balkong med malte trekarmar med 3-lags glas, og utvendig med beslag.

I stove/kjøkken er det fransk balkong med rekkverk i glas.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Golv med laminat. Veggjar med malte slette overflater på underlag av gips. Himlingar med malte slette oveflater på underlag av gips. Formpressa slette dører innvendig. Skyvedørgarderobe i soverommet.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad med flislagt golv med vassboren golvvarme, veggjar med baderomsplater, himling med malt slett overflate på underlag av gips, vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate, veggmontert speil med belysning, veggmontert dusj med svingdører, og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, heiltre benkeplate, oppvaskkum, integrert induksjonstopp, steikeomn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming er basert på vassboren golvvarme i badet, stove/kjøkken og i entréen, med oppvarming via felles varmepumpe i sameiget. Veggmontert panelomn i soverommet. Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast. Varmtvatn frå felles anlegg med avrekning etter forbruk.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringssskap med automatsikringer.

Belysning er delvis med downlights i stove/kjøkken. Fiber er installert. Dørtelefon er installert.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	50 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 450 000

## Arealer [Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

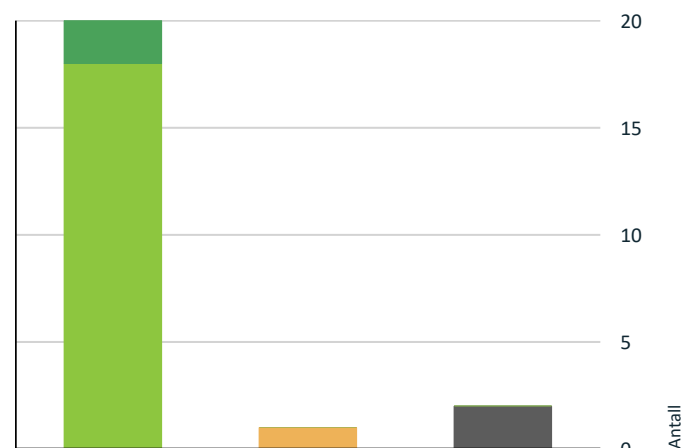
## Leilegheit

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på gjennomgang av leiligheta, opplysninger framlagt og gitt under synfaring og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og matrikkelen via Eiendomsverdi. Utvendig vedlikehald er i stor grad sameiget sitt ansvar i fellesskap, del av utvendige overflater blir difor berre skildra i form av type materiale, avvik blir hensyntatt men ikkje kommentert. Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalt, andre retningsavvik kan difor forekomme i del av golva. Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant anna eventuelle retningsavvik i ulike konstruksjonar, manglande kjennskap til tjukkeleiken på innvendige skilleveggar, matematiske avrundingsreglar, eller mindre avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren. Kostnadsestimater blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3. Tilstandsrapporten har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilegheit

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)  
våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILEGHEIT



Byggeår  
2022

Kommentar  
Kilde: Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vindu med malte trekarmar med 3-lags glas og utvendig med beslag.

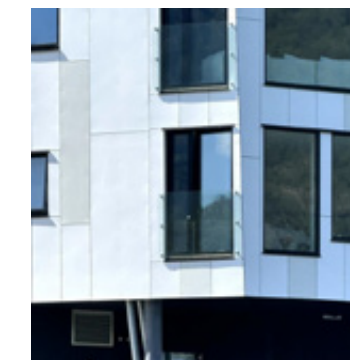
### TG 1 Dører

Inngangsdør med malte slette overflater.  
Dør til fransk balkong med malte trekarmar med 3-lags glas, og utvendig med beslag.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I stove/kjøkken er det fransk balkong med rekkverk i glas.



### TG IU Andre utvendige forhold

Grunnmur og fundamnet av betong.  
Ytterveggar av betong,- stål og trekonstruksjon, med utvendig kledning av fasadeplater og trepanel.  
Skilleveggar mellom leilighetene utført som lyd- og branncellekonstruksjon.  
Takkonstruksjonen er i hovedsak med flatt tak, med utvendig tekking av pvc-takbelegg.

Med omsyn til at bygningen er tilnærma ny, er ikkje vedlikehaldsplan/tilstandsrapport for felles bygningsdelar etterspurt.



## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Golv med laminat.  
Veggjar med malte slette overflater på underlag av gips.  
Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betongdekke med oppfora golv.

Det er ikkje registrert vesentleg høgdeforskjell i golvet.  
Største målte høgdeforskjell i golvet er på 4 mm over ein avstand på 2 meter.



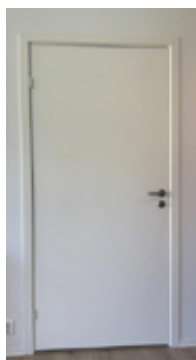
# Tilstandsrapport

## TG 0 Radon

Leilegheita ligg i 2. etasje og det er garasjeanlegg i kjellaren, radonmåling er difor lite relevant.

## TG 1 Innvendige dører

Formpressa slette dører innvendig.



## TG 1 Garderobeskap

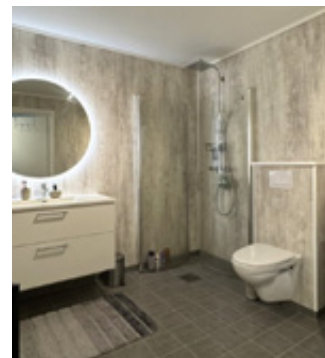
Skyvedørgarderobe i soverommet.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med standard frå byggeåret 2022. Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet, men bygg oppført etter 2010 skal ha utført uavhengig kontroll for å få ferdigattest, og bustaden har ferdigattest.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

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

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vassboren golvvarme.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjona med synleg slukmansjett under klemringen. Membran/tettesjikt på golvet og i overgangen golv/vegg, antatt av smøremembran med ukjent utføring.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate, veggmontert speil med belysning, veggmontert dusj med svingdører, og opplegg for vaskemaskin.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon, og luftespalte i døra for tilluft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalten er i minste laget, rommet har difor ikkje tilstrekkeleg tilluft når døra er lukka.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

#### • Tiltak:

Lokal utbetring av tilluft/luftespalte i døra er anbefalt. Fram til tilstrekkeleg tilluft er etablert er det anbefalt å ha døra litt på gløtt, slik at rommet har tilstrekkeleg tilluft.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggande konstruksjonar. (Dusjona vender mot naboseksjon/fellesareal)

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, heiltre benkeplate, oppvaskkum, integrert induksjonstopp, steikeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Avtrekshette i kjøkkenet, tilknytt ventilasjonsanlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vassrør med rør-i-rør system. Rørsentralen er installert i fordelingskap i boda, med drenering til badet.

Vurdert til TG1 basert på alder, og kontroll av synleg del av røra.



#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdert til TG1 basert på alder, og kontroll av synleg del av røra.

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegget er installert i boda.



#### Varmtvann

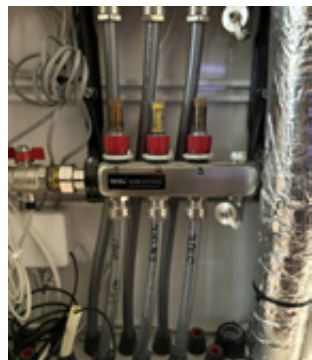
Varmtvann frå felles anlegg med avrekning etter forbruk.

#### TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming er basert på vassboren golvvarme i badet, stove/kjøkken og i entréen, med oppvarming via felles varmpumpe i sameiget. Rørsentralen for vassboren golvvarme er installert i fordelingskap i boda, med drenering til badet.



## Tilstandsrapport



### TG 1 Elektrisk anlegg

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.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.

Belysning er delvis med downlights i stove/kjøkken.  
Veggmontert panelovn i soverommet.  
Fiber er installert.  
Dørtelefon er installert.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i tilstandsrapporten. TG1 er sett basert på alder og framlagt samsvarserklæring.



### TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

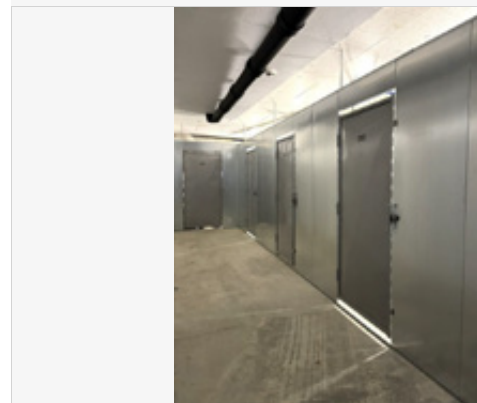
Røykvarslar, brannslukningsapparat, og sprinkleranlegg.  
Sprinklerhodene er delvis utført som skjult installasjon.

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



## Bygninger på eiendommen

### Sportsbod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2022

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.

#### Beskrivelse

Seksjonen har sportsbod i kjellaren, ca. 5m<sup>2</sup>.

Bodene er avdelt med prefabrikerte lettvegger i stål, og har elles overflater av betong.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

50 m<sup>2</sup>/50 m<sup>2</sup>

Leilegheit: Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Entré, Bod

Andre bygg: Sportsbod

Bruksareal andre bygg: 5 m<sup>2</sup>

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

### Markedsverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 3 450 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

3 450 000

### Konklusjon markedsverdi

3 450 000

### Markedsvurdering

Toroms leilegheit i 2. etasje i seksjonert nærings- og bustadsameige på sørsida i Førde sentrum, med kort gangavstand til barnehagar, skular, butikkar, Førdehuset, Hafstadparken og andre tilbod som er etablert i sentrumsområdet. Seksjonen har hovedfasade mot nordaust, og har flott utsyn til elva Jølstra, nærliggande sentrumsområde, og parkområde på nordsida av elva. Seksjonen har sportsbod i kjellaren. Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2022. Leilegheita har normalt god standard i høve til byggeåret, og lite synleg brukslitasje. Felles tomteareal er normalt flott opparbeidd med betongdekke over garasjeanlegget, asfaltert gangareal, og består elles av gatemiljø som er under opparbeiding. Sameiget har ein større felles takterrasse, med flott utsyn.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Angedalsvegen 6 ,6800 FØRDE 51 m <sup>2</sup> 2023 1 sov	22-08-2023	3 700 000	3 800 000	0	3 800 000	74 510
2 Storehagen 1C ,6800 FØRDE 50 m <sup>2</sup> 2013 1 sov	24-04-2024	3 250 000	3 400 000	0	3 400 000	68 000
3 Angedalsvegen 6 ,6800 FØRDE 51 m <sup>2</sup> 2023 1 sov	17-09-2023	3 300 000	3 450 000	0	3 450 000	67 647

### 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

Seksjonen sin andel av felleskostnader, felleskostnader vil kunne variere. Kr. 30 912

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 31 000**

### Teknisk verdi bygninger

#### Leilegheit

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 900 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 40 000

**Sum teknisk verdi - Leilegheit Kr. 2 860 000**

#### Sportsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 50 000

**Sum teknisk verdi - Sportsbod Kr. 50 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 910 000**

### 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. 550 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 550 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 450 000**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

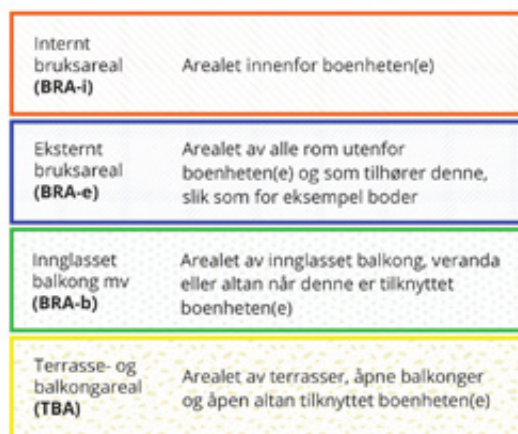
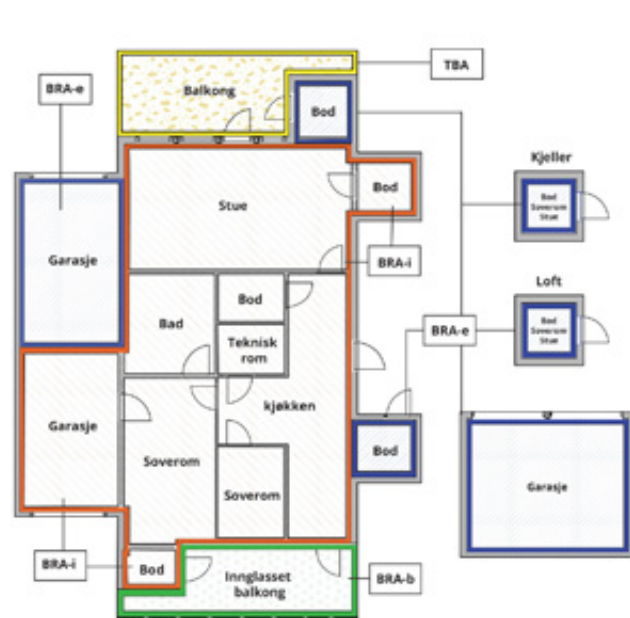
## Hva er måleverdig areal?

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.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilegheit

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	50			50	
<b>SUM</b>	<b>50</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Entré, Bod		

### Kommentar

100 prosent nøyaktig oppmåling av leilegheita er utfordrande med omsyn til skråvegger og møblering under synfaringa, mindre arealavvik kan difor forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Leilegheita vart ferdigstilt i 2022.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Sportsbod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				



## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Sportsbod	

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilegheit	48	2
Sportsbod	0	5

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.7.2024	Ole André Roska	Takstingeniør
	Sylwester Kacper Janczura	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	61	63		3	755 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Hafstadvegen 39

### Hjemmelshaver

Akse June Lavik, Janczura Sylwester Kacper

### Kommentar

Oppført tomteareal er sameiget sitt samla areal.

### Eierandel

50 / 1193

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Toroms leilegheit i 2. etasje i seksjonert nærings- og bustadsameige på sørsida i Førde sentrum, med kort gangavstand til barnehagar, skular, butikkar, Førdehuset, Hafstadparken og andre tilbod som er etablert i sentrumsområdet. Seksjonen har hovedfasade mot nordaust, og har flott utsyn til elva Jølstra, nærliggande sentrumsområde, og parkområde på nordsida av elva.

### Adkomstvei

Leilegheitene har lett tilkomst frå felles gangareal, via heis og trapperom frå felles garasjeanlegg i kjellaren og inngangspartiet på gateplan.

### Tilknytning vann

Kommunalt vassverk tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

### Regulering

Eigedommen ligg i område regulert til bustad,- fortetning- og kontor.

Link til reguleringsplan.

<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/444>

### Om tomten

Felles tomteareal er normalt flott opparbeidd med betongdekke over garasjeanlegget, asfaltert gangareal, og består elles av gatemiljø som er under opparbeiding. Sameiget har ein større felles takterrasse, med flott utsyn.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2023

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Felles forsikring av bygget.				
<b>Kommentar</b> Forsikringsbevis er ikkje kontrollert. Forsikringsbevis er ikkje kontrollert.				



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	13.07.2024	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	13.07.2024	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi/Ambita	13.07.2024	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått		Nei
Teikningar	18.12.2020	Kontroll av teikningar.	Gjennomgått		Nei
Salsoppgåve	30.10.2020	Gjennomgang av salsoppgåve for sal av prosjektet.	Gjennomgått		Nei
Eigar/rekvirent	13.07.2024	Gjennomgang av framlagt dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Eigar/rekvirent	13.07.2024	Omvisning/opplysningar om seksjonen og sameiget.	Gjennomgått		Nei
Eigar/rekvirent	08.07.2024	Egenerklæringsskjema er kontrollert, men er ikkje vedlagt i tilstandsrapporten, då det blir vedlagt i salsoppgåva til meklaren.	Gjennomgått		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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## 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/KZ7889>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240086	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sylwester Kacper Janczura	June Lavik Akse
Gateadresse	
Hafstadvegen 39	
Poststed	Postnr
Førde	6800
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
Ar   
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sylwester Janczura	dbe8c656d39d23bef023b8 4114c40bd6d20b868a	08.08.2024 00:14:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
June Lavik Akse	42172666d747e0adb31e09 9b2a09a02523b0aba4	08.08.2024 04:56:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2240086

Document reference: 2240086

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>





1 2. etasje  
1:100

**TEGNFORKLARING**

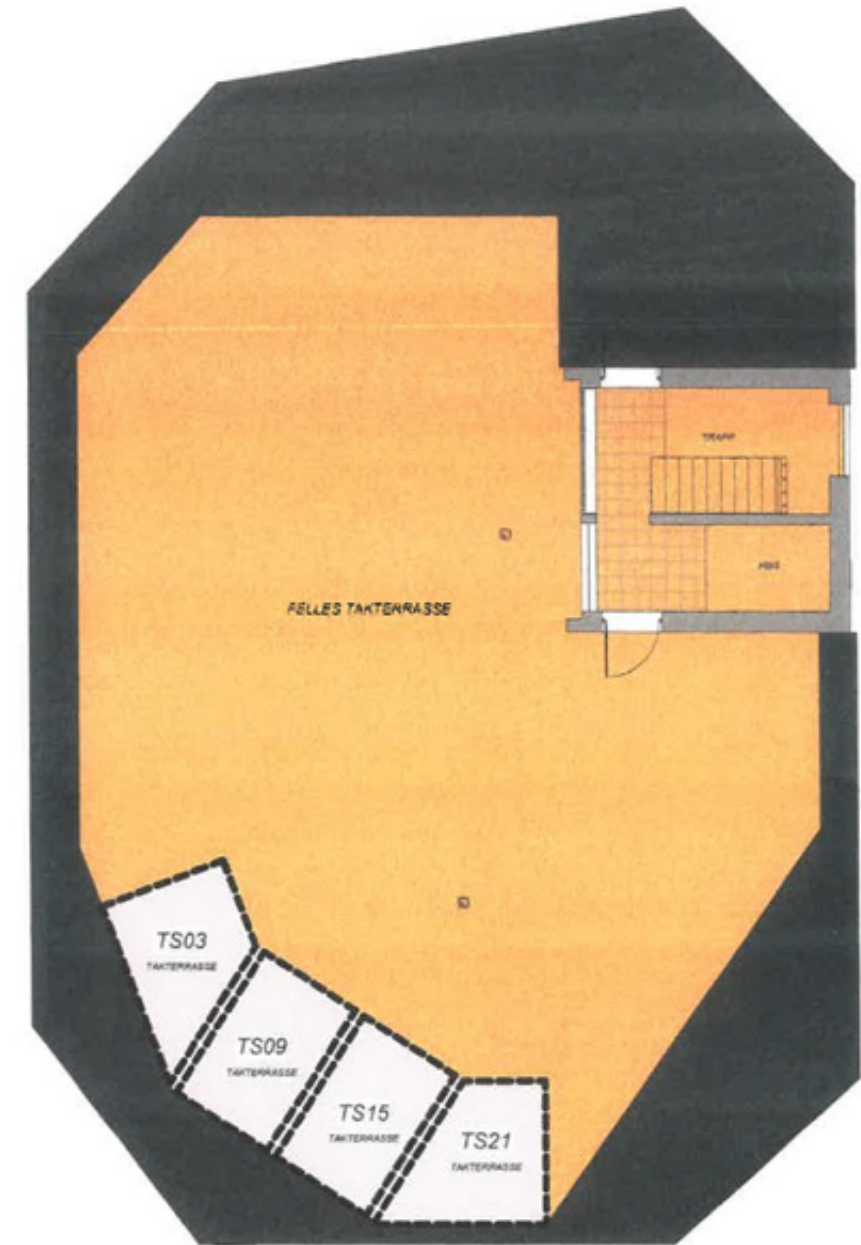
	AREAL EIERSEKSJON
	TILLEGGSAREAL
	FELLESAREAL

Seksjons-nr.	Areal
SNR:02	60,1 m <sup>2</sup>
SNR:03	49,9 m <sup>2</sup>
SNR:04	29,1 m <sup>2</sup>
SNR:05	38,8 m <sup>2</sup>
SNR:06	38,1 m <sup>2</sup>
SNR:07	35,9 m <sup>2</sup>

Tilleggsareal	Areal
TS02	7,3 m <sup>2</sup>
TS05	5,2 m <sup>2</sup>
TS06	4,7 m <sup>2</sup>

ARKIT. DATO. BESKRIVELSE TEGN. AVDEL.

	<b>ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT &amp; CARLSEN AS</b> HAGELLIA 6 - 0414 ISDALSTØ TELEFON: 400 41 614 post@bortveit.no	3 Søstre AS SEKSJONERING <b>A5-A-102</b>	UTTENOMRÅDE: JØLSTRA AS KORTNOM: SUNNFJORD PROSJEKTNUM: 3 SØSTRE AVDEL: A DATO: 13.08.2022	4647 041 / 6163 m.å. Plan 2. etasje
	PROSJEKT: 21204 TEGNER: MB KONTROLL: PJC	AVTALSNUMMER: A3 AVDELING: A5 DATO: 30.08.2022	TITTEL: A5-A-102 PLAN: Plan 2. etasje	UTTENOMRÅDE: JØLSTRA AS KORTNOM: SUNNFJORD PROSJEKTNUM: 3 SØSTRE AVDEL: A DATO: 13.08.2022



TS 03,09,15 og 21 fysisk avgrensa med oppmerking og/eller lave vegger

1 Takterrasse  
1:100

**TEGNFORKLARING**

	AREAL EIERSEKSJON		FELLESAREAL
	TILLEGGSAREAL		HNGEAREAL
	EKSklusiv BRUKSRETT		PRIVAT UTEAREAL

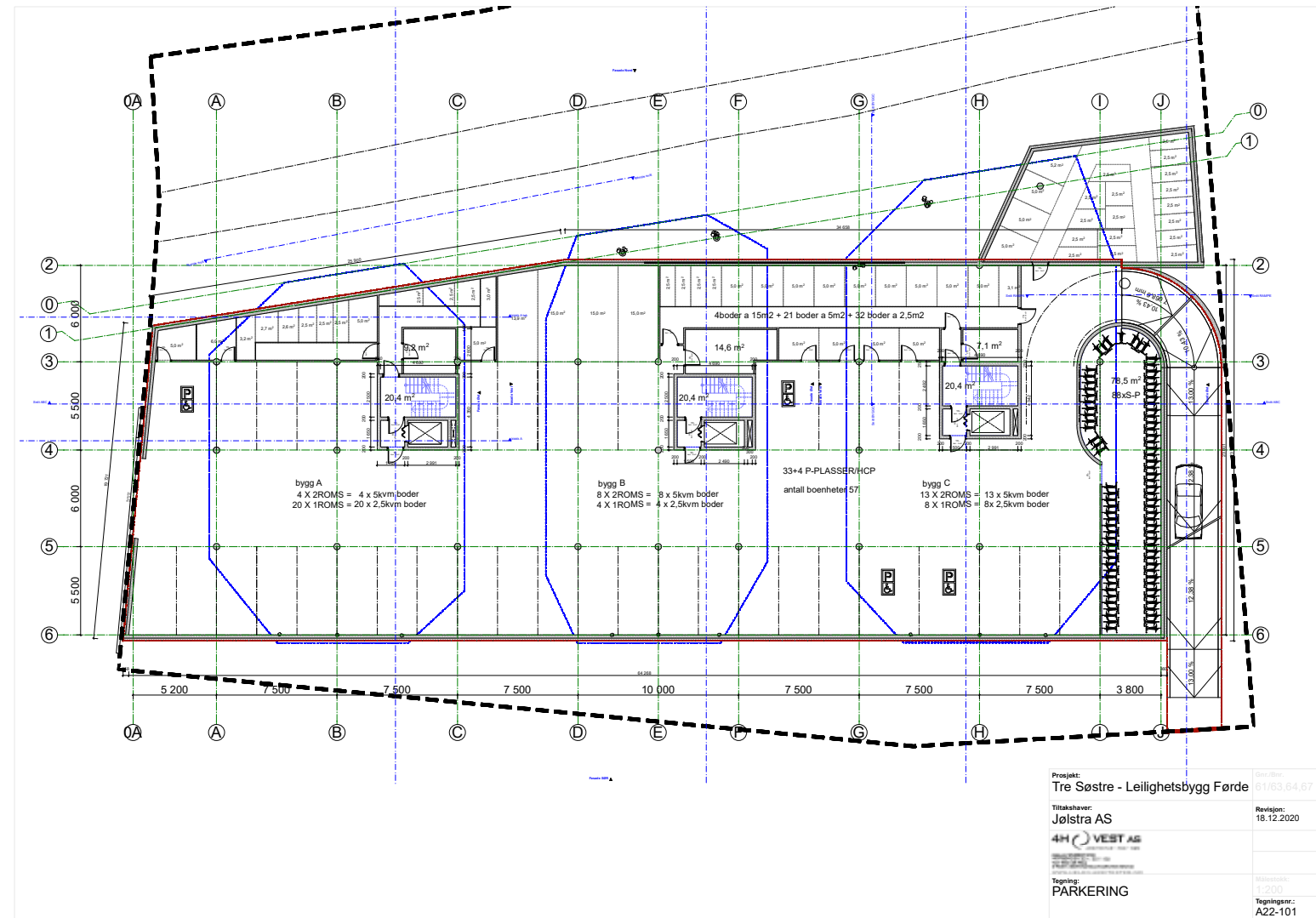
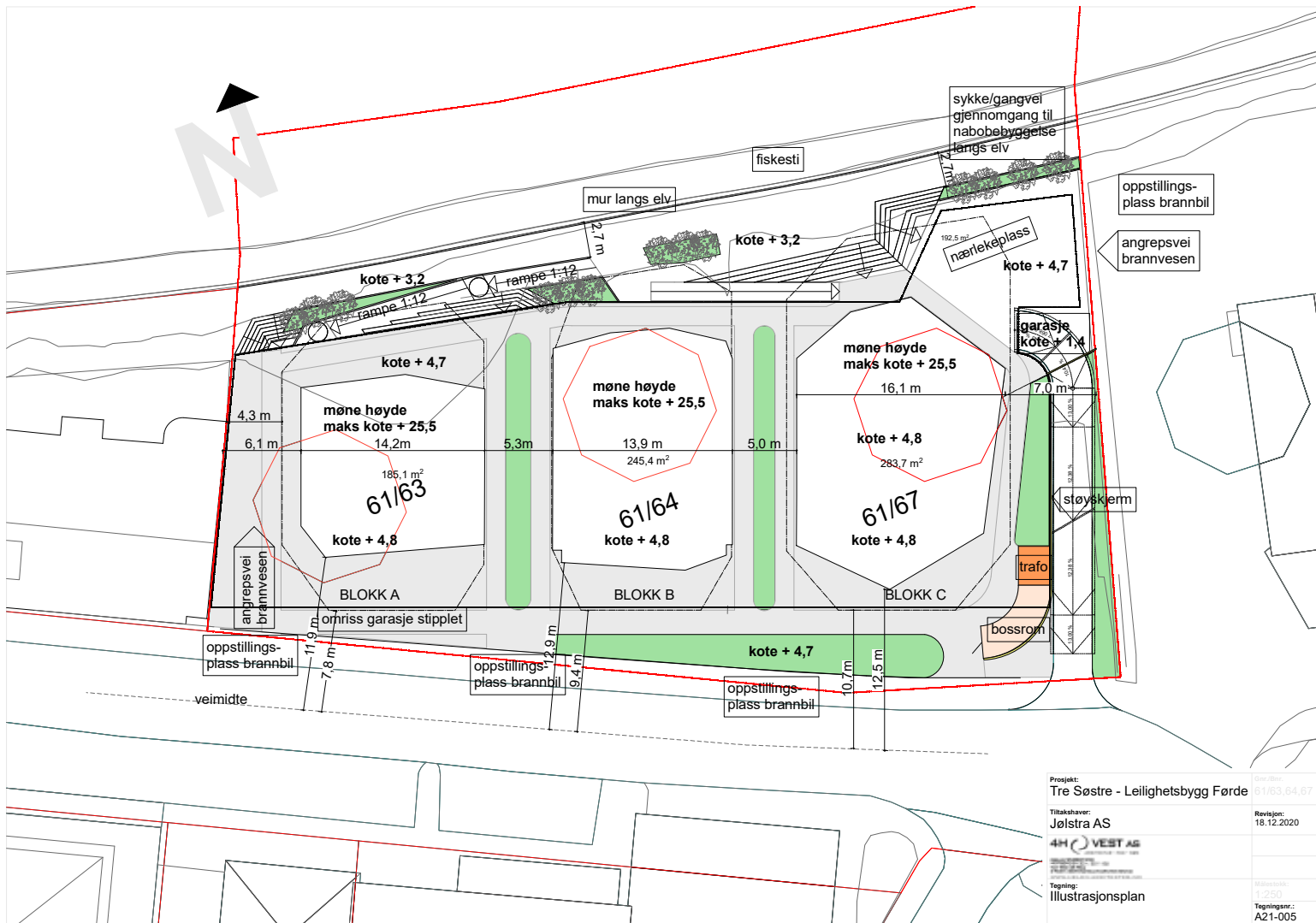
Tilleggsareal	Areal
TS03	7,0 m <sup>2</sup>
TS09	6,9 m <sup>2</sup>
TS15	6,9 m <sup>2</sup>
TS21	7,0 m <sup>2</sup>

1 Tilleggsareal, takterrasse  
1:100

	<b>ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT &amp; CARLSEN AS</b> HAGELLIA 6 - 0414 ISDALSTØ TELEFON: 400 41 614 post@bortveit.no	3 Søstre AS SEKSJONERING <b>A5-A-106</b>	UTTENOMRÅDE: JØLSTRA AS KORTNOM: SUNNFJORD PROSJEKTNUM: 3 SØSTRE AVDEL: A DATO: 13.08.2022	4647 041 / 6163 m.å. Plan Takterrasse
	PROSJEKT: 21204 TEGNER: MB KONTROLL: PJC	AVTALSNUMMER: A3 AVDELING: A5 DATO: 13.08.2022	TITTEL: A5-A-106 PLAN: Plan Takterrasse	UTTENOMRÅDE: JØLSTRA AS KORTNOM: SUNNFJORD PROSJEKTNUM: 3 SØSTRE AVDEL: A DATO: 13.08.2022







Vår ref: 21/327-40  
 Dykkar ref: 08.11.2022  
 Saksbehandlar: Ove Hatlestad Solås  
 Dato: 11.11.2022

Jølstra AS  
 Hafstadvegen 21  
 6800 FØRDE

## Vedtak om ferdigattest for kombinert næring og bustad på gbnr. 61/63

Tiltak: Kombinert næring og bustad Bygningsnr: 300858169  
 Byggjestad: Gbnr. 61/63 Adresse: Hafstadvegen 39  
 Tiltakshavar: Jølstra AS  
 Ansvarleg søkjar: Åsen & Øvreid AS

Det er tidlegare gjeve følgjande løyve:	Søk.dato:	Vedtaksdato:
Vedtak om rammeløyve	11.01.2021	22.03.2021
Vedtak om igangsettingsløyve for grunn og betongarbeid	19.04.2021	29.04.2021
Vedtak om igangsettingsløyve for heile kjellaren og bygning, med unntak av innreiing av næringsareal	01.09.2021	09.09.2021
Vedtak om igangsettingsløyve for innreiing av næringsareal plan 1	19.09.2022	20.09.2022

### Vedtak om ferdigattest for tiltak etter pbl § 20-1:

Søknaden stadfestar at tiltaket tilfredsstillir krava til ferdigattest, og det er levert tilstrekkeleg dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen til eigaren av byggverket.

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltaket. Kommunen finn at det er levert naudsynt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling for tiltaket i samsvar med lov og forskrift, SAK10 kapittel 8. Denne ferdigattesten skal gjelde for kombinert næring og bustad. Parkeringskjellar må handsamast i eiga vedtak.

### Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

Søknad om ferdigattest datert 08.11.2022 og vedlagt dokumentasjon:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Kontrollerklæring med sluttrapport
- Vilkår i byggeløyve er oppfylt
- Det er opplyst om energiforsyning og varmefordeling

### Andre merknader:

Det er ikkje gjennomført synfaring i saka. Ferdigattest er skriven på bakgrunn av mottatt dokumentasjon ved søknad. Kommunen kan gjere tilsyn inntil 5 år etter ferdigattest, sjå pbl § 25-2 andre ledd. Byggverket må ikkje nyttast til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring av byggverk krev særskilt søknad og løyve etter pbl § 20-1 bokstav d. Sluttrapport for avfall er samla med tiltak parkeringskjellar og vert levert når det vert søkt om ferdigattest for parkeringskjellar.

### Klagerett

Dette brevet er å rekne som eit enkeltvedtak som du kan klage på innan tre veker i samsvar med forvaltningslova sine reglar. For meir informasjon om din klagerett sjå [Klage på vedtak](#) på heimesida til kommunen.

Med helsing

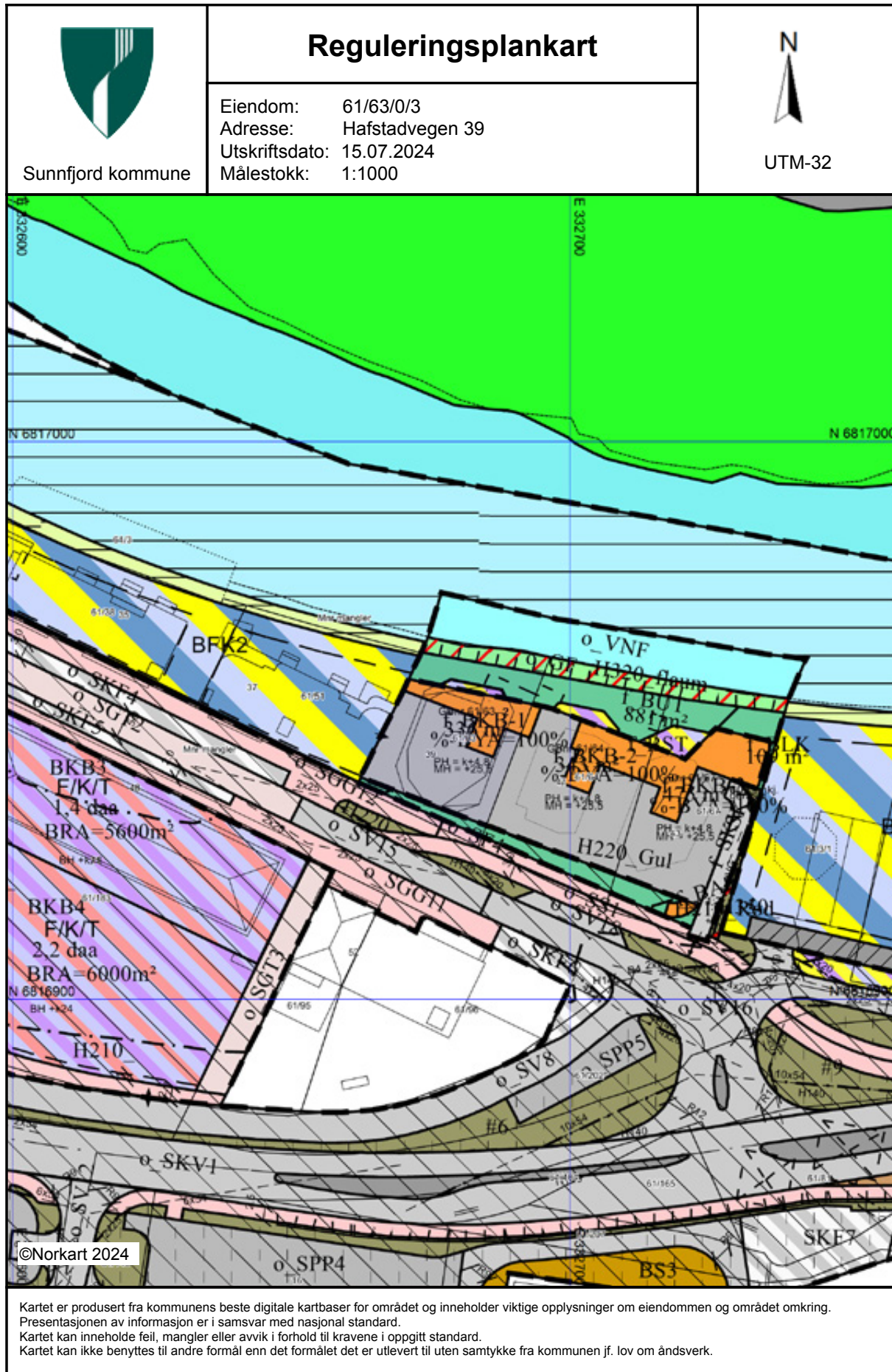
Odd Harry Strømsli  
 einingsleiar

Ove Hatlestad Solås  
 ingeniør

Dette brevet er elektronisk godkjent om det ikkje er signert.

Mottakarar: Åsen & Øvreid AS Fjærevegen 9 6800 FØRDE





### Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)		Støysonegrense
	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks		Bestemmelsegrense
	Frittliggende småhusbebyggelse		Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg
	Område for særskilt angitt almenntilgjengelig formål		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)		Planens begrensning
	Kjøreveg		Faresonegrense
	Gang-/sykkelveg		Formålsgrense
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Regulert tomtegrense
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)		Planlagt bebyggelse
	Friområder		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Park		Regulert senterlinje
	Anlegg for lek		Frisiktslinje
	Friområde i sjø og vassdrag		Regulert kant kjørebane
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)		Regulert støttemur
	Friluftsområde (på land)		Målelinje/Avstandslinje
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Stenging av avkjørsel
	Bevaring av bygninger		Avkjørsel
	Annet spesialområde		Innkjøring
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)		Utkjøring
	Felles avkjørsel		Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)		Abc Påskrift areal
	Bolig/Forretning/Kontor		Abc Påskrift utnyttning
	Boligbebyggelse		Abc Påskrift bredde
	Sentrumsformål		Abc Påskrift radius
	Annen tjenesteyting		Abc Påskrift kotehøyde
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		Abc Påskrift plantilbehør
	Uteoppholdsareal		Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Lekaplass		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	Bolig/forretning/kontor		
	Forretning/kontor/tjenesteyting		
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Sykkelveg/-felt		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Kollektivholdeplass		
	Parkering		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekn		
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)		
	Turveg		
	Friområde		
	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag		
	Naturområde i sjø og vassdrag		
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)		
	Faresone - Flomfare		
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)		
	Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anlegg		
	Bestemmelseområde		
	Reguleringsplan- Juridiske linjer og punkt PE		
	Sikringsonegrense		





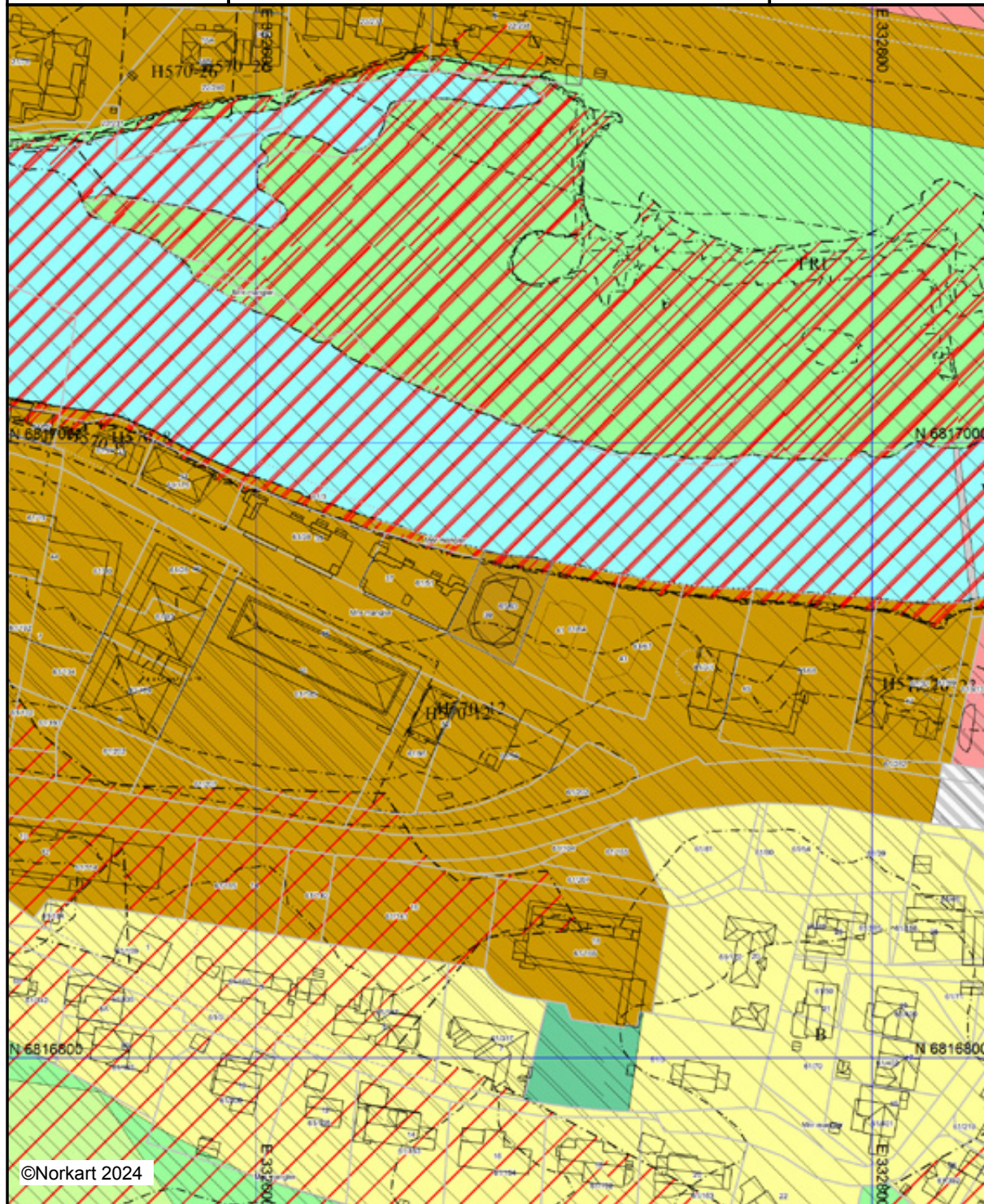
Sunnfjord kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 61/63/0/3  
Adresse: Hafstadvegen 39  
Utskriftsdato: 15.07.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)**
  - Boligbebyggelse - nåværende
  - Sentrumsformål - nåværende
  - Tjenesteyting - nåværende
  - Uteoppholdsareal - nåværende
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk**
  - Veg - nåværende
  - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)**
  - Blågrønnstruktur - nåværende
  - Friområde - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv**
  - LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass**
  - Naturområde vann - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)**
  - Faresone - Ras- og skredfare
  - Faresone - Flomfare
  - Faresone - Annen fare
  - Støysone - Rød sone iht. T-1442
  - Støysone - Gul sone iht. T-1442
  - Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
  - Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
  - Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
- Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-)**
  - Bestemmelseområde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-)**
  - Faresone grense
  - Støysonegrense
  - Angitthensyngrense
  - Infrastrukturgrense
  - Gjennomføringgrense
  - Bestemmelsegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
  - Planområde
  - Planområde
  - Planens begrensning
  - Grense for arealformål
  - Påskrift områdenavn
  - Påskrift områdenavn



## DAGSORDEN - EKSTRAORDINÆRT SAMEIGEMØTE SAMEIET TRE SØSTRER BYGG A

Dato: 31 mai 2023 kl: 18.00

Sted: Thon Partner Hotell Førde, Hafstadvegen 26, 6800 Førde

### 1. Konstituering

- a. Godkjenning av innkalling
- b. Tal frammøtte (tal seksjonar representert)
- c. Val av møteleder
- d. Val av referent/protokollfører
- e. Val av protokollunderskriver
- f. Val av tellekorps (bare om nødvendig)
- g. Godkjenning av dagsorden

### 2. Seksjonering, stifting, vedtekter og husordensreglar for sameige

Kort orientering omkring seksjonering, stifting, vedtekter og husordensreglar for sameige samt val av forretningsfører og revisor.

### 3. Driftsbudsjett-2023 m.m

Orientering om driftsbudsjett, akonto fellesutgifter, likviditetstilskot og akonto for golvvarme og tappevatn.

### 4. Val av styremedlemmar

I medhold av eierseksjonsloven §55, jf vedtektene pkt 6.1 skal det i tillegg til styreleiar veljast styremedlemmar.

### 5. Val av styreleiar

I medhald av eierseksjonsloven § 55 skal styret sin leiar veljast ved særskilt val.

#### Utdrag pkt 6.1 vedtektene.

«Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha ein leiar. Styret skal ha tre til fem medlemmar. Ein skal sjå til at representantar for både bustad- og næringsseksjonen vert representert i styre så langt det let seg gjennomføre. Årsmøte skal velje styret med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt»

## REFERAT FRÅ EKSTRAORDINÆRT SAMEIGEMØTE

I

### SAMEIET TRE SØSTRER BYGG A

#### 1. Konstituering

Den 31 mai 2023 kl 18.00 vart det gjennomført ekstraordinært sameigemøte i Sameiet Tre Søstrer Bygg A.

Stad: Thon Partner Hotell Førde, Hafstadvegen 26, 6800 FØRDE

Frå utbyggjar møtte: Ole Jonny Øen og Narve Dvergsdal

Magne Rye frå BOB BBL deltok også på møte.

Narve Dvergsdal opna møte og ynskte alle velkomen.

- a. Godkjenning av innkalling

**Vedtak:** Ingen hadde merknad til innkalling

- b. Tal frammøtte seksjonseigarar

**Vedtak:** Registrering av seksjonseigarane vart gjort ved opprop.16 av 25 seksjonar i sameige var representert, det vart innleverte 3 fullmakter. Totalt utgjer frammøtte: 66,1 % av stemmene i sameige.

- c. Val av møteleiar

**Vedtak:** Magne Rye vart valt som møteleiar

- d. Val av referent/protokollfører

**Vedtak:** Magne Rye vart valt som referent

- e. Val av protokollunderskriver

**Vedtak:** Siw Tove Vårdal /snr 15 vart valt til å signere referatet saman med møteleiar.

- f. Val av tellekorps (berre om nødvendig)

**Vedtak:** ingen valt

- g. Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:** ingen merknad til dagsorden.  
Møtet vart derfor erklært lovleg satt.

## 2. Stifting, vedtekter og husordensreglar for sameige

Sameige vart stifta den 6 mars 2023 i samband med tinglysing/seksjonering av eigedomen gbr 61 bnr 63 hos Kartverket. Sameige vart registrert i Føretaksregisteret den 14 april 2023 og har fått tildelt orgnr: 931 198 319.

Firmaattest og sameige sine vedtekter og husordensreglar var sendt ut samen med møteinnkalling / sakliste. Hovudpunkt i vedtektene og husordensreglar vart gått gjennom og møteleiar svarte på spørsmål.

**Vedtak:** *Sameigemøte tok orienteringa om vedtekter og husordensreglar til vitande.*

## 3. Driftsbudsjett- 2023 m.m

Driftsbudsjett, fordeling av akonto fellesutgifter samt likviditetstilskot vart orientert omkring.

**Vedtak:** *Sameigemøte tok orientering omkring driftsbudsjett, akonto fellesutgifter og likviditetstilskot til vitande. Styret fastset nivå på akonto golvvarme og tappevatn samt tidspunkt/dato for oppstart innkreving av fellesutgifter og likviditetstilskot m.m. Det skal innbetalast kr 5.000.- i likviditetstilskot samen med første akontofaktura fellesutgifter.*

*I tillegg kjem kostnad med abb. Telenor (TV, internett, breiband) kr 499.- pr mnd for kvar seksjon som er tilkopl avtala.*

## 4. Val av styremedlemmer

I samsvar med eierseksjonsloven § 55, jf. vedtektene punkt 6.1 skal det i tillegg til styreleiar veljast inntil 4 styremedlemmar.

### **Vedtak:**

*Gina Garre-Fivelsdal, styremedlem valt for 2 år*

*Siw Tove Vårdal, styremedlem valt for 1 år*

*Ole Jonny Øen, styremedlem valt for 2 år*

## 5. Val av styreleiar.

I samsvar med eierseksjonsloven § 55 skal styret sin leiar veljast ved særskilt val.

**Vedtak:** *Gina Garre-Fivelsdal, snr-8 vart valt som styreleiar for ein periode på 2 år.*

Etter valet er styret i Sameiet Tre Søstre Bygg A samansett slik:

- Gina Garre-Fivelsdal                      styreleiar, 2 år
- Siw Tove Vårdal                            styremedlem, 1 år
- Ole Jonny Øen                              styremedlem, 2 år

Styret konstituerer seg sjølv med nestleiar, sekretær m.m

Styret skal i samarbeid med BOB som forretningsfører sende registreringsmelding til Foretaksregisteret i Brønnøysund. Meldinga skal signerast digitalt av styremedlemmane.

Alle saker i samsvar med saklista var handsama og møtet vart avslutta kl 20.00

Referatet vert signert digitalt.

Førde, den 31 mai 2023

\_\_\_\_\_  
Magne Rye -møteleiar/referent

\_\_\_\_\_  
Siw Tove Vårdal  
protokollunderskrivar  
/snr: 15



# Sameiet Tre Søstre Bygg A 2023

## Resultatregnskap 2023

Sameiet Tre Søstre Bygg A

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	700 587	0	431 000	581 000
Andre inntekter	3	125 000	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>825 587</b>	<b>0</b>	<b>431 000</b>	<b>581 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	4	0	0	10 000	10 000
Styrehonorar	4, 5	10 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	4	1 060	0	0	0
Felles strøm og varme		127 676	0	0	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		193 095	0	25 000	27 000
Andre driftskostnader	6	145 246	0	32 000	182 000
Vedlikehold		0	0	268 000	268 000
Forretningsførsel		32 500	0	48 000	51 000
Revisjonshonorar		0	0	15 000	15 000
Andre konsulenthonorarer		6 256	0	0	0
Forsikring		44 775	0	35 000	39 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>560 608</b>	<b>0</b>	<b>433 000</b>	<b>592 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>264 979</b>	<b>0</b>	<b>-2 000</b>	<b>-11 000</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		10 351	0	2 000	2 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 351</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>10 351</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>275 330</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-9 000</b>
Til/fra annen EK		275 330	0	0	0
Sum disponeringer		275 330	0	0	0

**Balanse pr. 31.12.2023**Sameiet Tre Søstre Bygg A  
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	37 425	0
Andre fordringer	10 351	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>47 776</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>		
Innestående bank	475 573	0
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>	<b>475 573</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>523 348</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>523 348</b>	<b>0</b>

Balanserapport 2023 for Sameiet Tre Søstre Bygg A

Dokumentet er elektronisk signert

**Balanse pr. 31.12.2023**Sameiet Tre Søstre Bygg A  
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	275 330	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>275 330</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>275 330</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>		
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskuddsbet felleskostn.	3 473	0
Leverandørgjeld	45 098	0
Skyldige off. myndigheter	1 060	0
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	10 000	0
Annen kortsiktig gjeld	188 387	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>248 018</b>	<b>0</b>
<b>SUM GJELD</b>	<b>248 018</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>523 348</b>	<b>0</b>

Førde,  
Styret for Sameiet Tre Søstre Bygg AGina Garre-Fivelsdal  
Styrets lederSiw Tove Vårdal  
StyremedlemOle Jonny Øen  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Tre Søstre Bygg A

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

### Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3801 Andel driftskostnader	526 436	0	431 000	431 000
3816 Kabel-TV	174 151	0	0	150 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>700 587</b>	<b>0</b>	<b>431 000</b>	<b>581 000</b>

### Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885 Andre inntekter	125 000	0	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>125 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

### Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5331 Avsetning styrehonorar	10 000	0	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold og matteleie	33 925	0	0	0
6372 Heis	17 286	0	0	0
6375 TV/Bredbånd	73 851	0	0	150 000
6377 Vakthold	10 706	0	0	0
6390 Andre driftskostnader	5 513	0	32 000	32 000
6860 Kursutgifter	1 450	0	0	0
7770 Bankgebyr	264	0	0	0
7790 Andre kostnader	2 250	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>145 246</b>	<b>0</b>	<b>32 000</b>	<b>182 000</b>

### Note 7 - Disponible midler

	2023	2022
Periodens resultat	275 330	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>275 330</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>275 330</b>	<b>0</b>

# SAMEIGET TRE SØSTRER BYGG A

## HUSORDENSREGLAR

### 1. FORMÅL

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

### 2. HUSORDENSREGLANE

Seksjonseigar pliktar å følgje husordensreglane.

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

Brot på husordensreglane kan medføre erstatningsplikt og er å sjå på som misleghald jfr. vedtektene kap. 7

### 3. RO

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

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

### 4. BUSTADEN OG NÆRING

#### Fasaden.

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

#### Vedlikehald.

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

Seksjonseigar skal kunne dokumentere overfor styre i sameige at vedlikehaldsarbeid er utført på ein fagleg forsvarleg måte. For tiltak på det elektriske anlegget i bustaden er elektroentreprenøren forplikta til å gje seksjonseigar samsvarserklæring ved installasjon av nye anlegg og ved endringar i eksisterande anlegg. Seksjonseigar skal sjå til at han mottek samsvarserklæringa samt eventuell underlagsdokumentasjon, og er plikta til å oppbevare dette for seinare kontroll. Ein viser elles til vedtektene kap. 3

### 5. UTLEIGE

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

### 6. FELLESOMRÅDER

Fellesområda som ikkje er merka som eksklusive står til fri disposisjon for seksjonseigarane.

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

#### Avfallshandtering.

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

#### Dugnad.

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

#### Fyrverkeri.

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

### 7. HUSDYRHOLD

Sjå vedtektene kap 7 pkt 7.1

### 8. FELLES ANLEGG

Det er ikkje tillete å sette opp private radio og/eller TV- og parabolantennar, utan samtykke frå styret i sameiget. Seksjonseigarane pliktar å sette seg inn i sameige sine prosedyre og planar ved evakuering, brannalarm m.m.

### 9. STYRET

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

Styret har teieplikt i alle saker som dei handsamar.

#### Skader.

Vasskader, lekkasjar, hververk og innbrot må meldast utan ugrunna opphald til styret og/eller forretningsfører. Andre skader som oppstår på sameiget sin eigedom skal meldast til styret innan 3 dagar. Ved akutte skader, hververk og brann må naudetatane kontaktast.

Vedtekte på årsmøte den: 23 mars 2023



# VEDTEKTER

## FOR

### SAMEIET TRE SØSTRER BYGG A

**Vedteke i årsmøte den 23 mars 2023 i medhald av lov om eigarseksjonar 16. juni 2017 nr. 65 gjeld fullt ut med mindre unntak spesifikt er nemnt i vedtektene.**

#### KAP. 1 NAMN OG OPPRETTELSE

Selskapet sitt namn er Sameiet Tre Søstrer Bygg A, og har gardsnummer 61 og bruksnummer 63 i Sunnfjord kommune.

Sameiget består av 24 bustadseksjonar og 1 næringsseksjon som vart oppretta ved krav om seksjonering tinglyst den 6. mars 2023, dagboknr:2023/238583-1/200

##### 1.1 Formål

Formålet med sameige er å:

- # ivareta drifta av sameige
- # administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal
- # ivareta alle andre saker av felles interesse.

Den einkilde bustadseksjon skal nyttast til bustadformål. Næringsseksjonen skal berre nyttast til godkjent næringsformål. Med næringsformål er her meint eit kvart formål som ikkje er bustadformål.

#### KAP. 2 RÅDERETT OVER SEKSJONANE

##### 2.1 Sameigebrøk

Den enkelte brukseining består av en hovuddel samt eventuelt ein eller fleire seksjonerte tilleggsdeler. Hovuddelen består av en klart avgrensa og samanhengande del av bebyggelsen på eigedommen. For leilegheiter inngår terrasse som tilleggsareal(TS) til seksjonen. Inndeling i hovud- og tilleggsdeler, samt sameigebrøken storleik, går fram av seksjoneringsbegjæringa. (bilag\_1).

Fastsettelsen av sameigebrøkane bygger på brukseininga(hovuddelen) sitt areal. Seksjonerte tilleggsdeler(TS) omfattar:

- Teknisk rom A-N2- snr 1
- uteareal på takterasse- snr 3,9,15,21
- andre areal- balkong snr 2,5,6,8,11,12,14,17,18,20,23,24

Sameigebrøken er fastsett i samband med seksjonering av eigedomen.

##### 2.2 Korttidsutleige

Korttidsutleige av heile bustadseksjonen i meir enn 90 døgn er ikkje tillate. Med korttidsutleige vert meint utleige i inntil 30 døgn samanhengande. Grensa på 90 dagar kan fråvikast i vedtektene med 2/3 fleirtal. Tal døgn kan settast i eit spenn mellom 60 – 120 døgn.

##### 2.3 Avgrensingar i moglegheita til å kjøpe bustadseksjonar

Ingen kan kjøpe eller på anna måte erverve fleire enn to bustadseksjonar i eitt og same eigarseksjonssameige. Dette gjeld tilsvarande dersom eit erverv av ein bustadseksjon eller av aksjar eller andelar i eit selskap fører til at fleire enn to av bustadseksjonane vert eigd av nokon som har slik tilknytning til kvarandre, jf eigarseksjonslova § 23.

##### 2.4 Rettsleg disposisjonsrett til seksjonseigarane

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingane som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtektene. Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsetje og leige ut sin eigen seksjon. Seksjonseigaren kan også hefte på seksjonen servituttar, forkjøpsrettar eller andre løysningsrettar og setje i verk andre rettslege disposisjonar over seksjonen.

Eit kvart sal, utleige eller overdragingar skal meldast skriftleg til styret eller sameige sin forretningsfører med opplysning om kven som er ny eigar. Det same gjeld for utleige av tilleggsdel til seksjon. Ny seksjonseigar må godkjennast av styre. Godkjenning kan berre nektast dersom det ligg føre sakleg grunn til det.

Nektar sameige å godkjenne ervervar som seksjonseigar må melding om dette kome fram til ervervar seinast 20 dagar etter at søknad om godkjenning kom fram til sameige eller forretningsfører. I motsett fall skal godkjenning reknast som gjeve.

Ervervar har ikkje rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gjeve eller det er rettskraftig avgjort at ervervar har rett til å erverve seksjonen.

Ved heimelsoverføring skal det betalast eit eigarskiftegebyr til forretningsfører for sameige.

##### 2.5 Seksjonseigarane sin rett til å bruke brukseininga og fellesareal

Seksjonseigaren har einerett til å bruke brukseininga si. Seksjonseigaren har også rett til å bruke fellesareala til det dei er berekna til eller vanlegvis brukast til, og til anna som er i samsvar med tida og forholda. Tomta og alle delar av bygningsmassen som ikkje etter seksjonering vert omfatta av brukseiningane, er sameige sitt fellesareal.

Utvendige installasjonar som parabolantennar, varmpumpe, solavskjerming m.m. skal ikkje oppførast utan godkjenning frå styret.

Styret i sameige har rett til tilkomst til alle tekniske rom i bygget.

Næringsseksjonen har rett til å følgje til ei kvar tid gjeldande offentlege reguleringar, opningstider som er av betydning for si næringsdrift. Næringsseksjonen kan drive ei kvar form for lovleg næringsverksemd i sin seksjon, samt foreta vareleveransar til/frå næringsseksjonen i tidsrommet 06.00 – 23.00.

Sameige kan ikkje avgrense næringsseksjonen sine rettigheter etter dette punktet med mindre seksjonseigar uttrykkeleg samtykker til det.

Brukseininga og fellesareala må såleis ikkje brukast slik at andre seksjonseigarar vert påført skade eller ulempe på ein urimeleg eller unødvendig måte.

Brukseininga kan berre brukast i samsvar med føremålet. Ei meir varig endring av bruksføremålet krev som hovudregel re-seksjonering.

Kostnadar til de- og remontering av installasjonar/utstyr seksjonseigar eller tidlegare seksjonseigar har montert, slik som sol/avskjerming vindu, flisar og innglassingar, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastast den seksjon installasjonen høyre til.

## 2.6 Takterasse

På plan 6 er det etablert felles takterasse som er tilgjengeleg for alle bustadseksjonseigarane. Seksjon nr 3,9,15,21 har likevel eksklusiv rett til bruk til deler av takterassen som tilleggsareal til sin seksjon, arealet er merka med s-nr på planteikning for takterassen, jf bilag 2. Det vil verte utarbeidd nærmare retningsliner for bruk, innkjøp utstyr, drift- og vedlikehald av takterassen.

## 2.7 Anleggseigedom - parkeringskjellar

Organisering av felles parkeringskjellar under eigedomane er organisert i ein eigen anleggseigedom. Utbyggjar tek likevel atterhald om mindre organisasjonsmessige endringar fram til tidspunkt for seksjonering av eigedomen i kap 1. og etablering/stifting av anleggseigedommen.

Anleggseigedommen vert organisert som tingrettsleg driftssameige med 94 andelar knytt til 33 parkeringsplassar, 4 HC parkeringsplassar og 57 bodar.

Parkeringsplassar og bodar vert selt saman med seksjonen fram til tidspunktet for seksjonering av eigedomen og desse vert etablert og drifta i ein eigen felles Anleggseigedom under gnr 61/bnr 503. Parkeringsplassar og bodar i felles Anleggseigedom som ikkje er overdregne på etableringstidspunktet, vert administrert og kan seljast eller leigast ut av utbyggjar Jølstra AS som heimelshavar til eigedomen.

Det verte utarbeidd egne vedtekter, driftsbudsjett og fastsett fellesutgifter knytt til Anleggsleigedommen. Driftssameige vil ha eige styre og årsmøte fastset endelege vedtekter og gjer vedtak i alle saker som vedkjem driftssameige som styret ikkje kan fatte vedtak om gjennom vedtektene eller fullmakt gjeve i årsmøte.

Alle seksjonseigarar som har teikna seg for parkeringsplass og bod i Anleggseigedommen pliktar å teikne andel i driftssameiget «Sameiet Tre Søstre A-C Parkering» og slutte seg til gjeldande vedtekter for Anleggseigedommen.

## 2.8 Ladepunkt for el-bil m.m.

Lading av elbil eller hybrid skal berre skje på eigna installasjon for dette slik at sameige sitt felles ladeanlegg verkar etter hensikta.

Ein seksjonseigar kan likevel med samtykke frå styret etablere ladepunkt for elbil og hybridbilar andre stader på eigedomen som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det ligg føre ein saklig grunn. Kostnader til etablering av slikt ladepunkt, vedlikehald og straum mv skal dekkast av den enkelte sameigar som gjer seg nytte av tiltaket.

## 2.9 Tiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er kravd opparbeida til bruk av personer med nedsett funksjonsevne, skal gjerast tilgjengelige for disse. Ein seksjonseigar med nedsett funksjonsevne kan krevje at styret pålegg ein seksjonseigar utan behov for ein tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjeld berre dersom seksjonseigaren med nedsett funksjonsevne disponerer ein parkeringsplass i sameige. Retten gjeld bare så lenge et dokumentert behov er til stede. Dette punktet i vedtektene kan ikkje endrast utan at alle seksjonseigarane uttrykkeleg seier seg einige. Kommunen har vetorett mot endringa.

Ein seksjonseigar kan, med samtykke frå styret, gjennomføre tiltak på fellesareala som er naudsynte på grunn av nedsett funksjonsevne hjå seksjonseigaren eller medlem i husstanden. Styret kan berre nekte å samtykke dersom det ligg føre sakleg grunn.

## 2.10 Reklame og marknadsføring

Eigar av næringsseksjon nr 01 har rett til å marknadsføre seg og sine kundar og sette opp skilt, lysreklame, salsplakatar mv på fasaden og eksklusivt fellesareal som ligg til næringsseksjonen. Slik reklame og marknadsføring må være i samsvar med gjeldande regelverk for Sunnfjord

kommune eller annan offentlig myndighet. Styret i sameige skal også rådførast før tiltaket vert gjennomført og styret kan berre nekte samtykke dersom det ligg føre ein saklig grunn. Alle utgifter knytt til tiltaket er sameige uvedkommande.

## 2.11 Panterett for ansvaret til seksjonseigarane

Dei andre seksjonseigarane har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som følger av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarar til to gonger grunnbeløpet i folketrygda (2G) på det tidspunktet det vart teke avgjerd om gjennomføring av tvangsdekning. Panteretten omfattar også krav som skulle ha vore betalt etter at det har kome inn eit krav til namsmyndighetene om tvangsdekning, jf. eigarseksjonslova §31.

## KAP. 3 VEDLIKEHALD

### 3.1 Vedlikehald av fellesareal

Seksjonane i sameige er ulike og funksjonsskildring av bygningsmessige- og tekniske fag for eigedomen syner at ein skilte kostnader knytt til drift, vedlikehald og utskifting må fordelast mellom bustadseksjonane og næringsseksjon etter ulike kriterier.

Eigarseksjonslova sin hovudregel om drift og vedlikehald av fellesareal og anlegg er på den bakgrunn fråvike.

### 3.2 Næringsseksjonane si vedlikehaldsplikt

Næringsseksjon nr 1 har ikkje ansvar for drift- og vedlikehaldskostnader for bygning, tekniske anlegg og fellesareal med unntak av den delen av bygningen, anlegg og fellesareal som er nemnd nedanfor:

- Utvendig fasade for 1 etasje, herunder utvendige portar, dører, solavskjerming/persienner, reinhald
- Bygningskonstruksjonar og anna fellesareal som naturleg ligg til næringsseksjonen å vedlikehalde.
- Teknisk infrastruktur og anlegg som berre eller i all hovudsak betener næringsseksjonen.
- Snørydding, strøing og spyling av eigedomen sitt fortau framføre inngangsparti næring.
- Sjøppelhandtering, renovasjon og restavfall knytt til eigen seksjon og den verksemd som vert drevet der.
- Periodisk drift og vedlikehald av takterasse, takteking m.m, jf pkt 2.6
- Drift, vedlikehald og utskifting av felles tekniske anlegg og utstyr, heis og varmpumpeanlegg m.m
- Drift og vedlikehald av anleggseigedom/parkeringskjellar, jf pkt 2.7

NB ! (Ovannemde punktliste er ikkje utfyllande, punkt kan verte endra og nye kan kom til)

### 3.3 Bustadseksjonane si vedlikehaldsplikt

Bustadseksjonane bærer i fellesskap alle drifts- og vedlikehaldskostnader i tilknytning til den øvrige bygningsmassa og fellesareal som ikkje er særskilt nemnt over. Dette omfattar mellom anna:

- Fasadar plan 2-6, bygningskonstruksjon og alt anna fellesareal som næringsseksjonen i samsvar med punkt 3.2 ikkje har særskilt ansvar for.
- Periodisk drift og vedlikehald av takterasse, takteking m.m, jf pkt 2.6
- Sjøppelhandtering, renovasjon og restavfall som ikkje er knytt til næringsseksjonen
- Teknisk infrastruktur, heis, varmpumpeanlegg og andre anlegg som berre eller i all hovudsak ikkje betener næringsseksjonen.
- Snørydding, strøing og spyling framfor hovudinngangar og fortau som ikkje er tillagt næringsseksjonen.
- Drift og vedlikehald av anleggseigedom/parkeringskjellar, jf pkt 2.7
- Andre særkostnader

NB ! (Ovannemde punktliste er ikkje utfyllande, punkt kan verte endra og nye kan kom til)



### 3.4 Seksjonseigarane si plikt til å vedlikehalde brukseininga

Seksjonseigaren skal likevel vedlikehalde brukseininga slik at skader på fellesareal og andre brukseiningar kan førebyggjast og slik at dei andre seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar også eventuelle tilleggsdelar til brukseininga.

Seksjonseigarane si vedlikehaldsplikt omfattar slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vassklosett, varmevatnberedar, badekar og vaskar
- c) apparat, til dømes brannsløkkingsapparat
- d) skap, benkar, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skiljeveggar, tapet
- f) golvbelegg, varmekablar, membran og sluk
- g) vegg-, golv- og himlingsplater
- h) røyr, leidningar, sikringsskap frå og med første hovudsikring eller inntakssikring
- i) vindauge og ytterdører.

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngått.

Seksjonseigaren skal reinse sluk og halde avløpsrøyr opne fram til fellesleidningen. Dette gjelder også sluk på eigen terrasse eller liknande som ligg til brukseininga. Vedlikehaldsplikta omfattar også naudsynt reparasjon og utskifting av det som er nemnt i andre, tredje og fjerde ledd, men ikkje utskifting av sluk, vindauger og ytterdører.

Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygd inn i bærande konstruksjonar.

Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldige skader, til dømes skader som er forårsaka av uvær, innbrot eller hærverk.

Sameigaren skal halde seksjonen fri for insekt og skadedyr.

Oppdagar seksjonseigar skade i brukseininga som sameige er ansvarleg for å utbetre, pliktar seksjonseigaren straks å sende skriftleg varsel til styre.

Etter eit eigarskifte har den nye seksjonseigaren plikt til å utføre vedlikehald, inkludert reparasjonar og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikta gjeld sjølv om vedlikehaldet skulle ha vore utført av den tidlige seksjonseigaren.

Ein seksjonseigar som ikkje oppfyller vedlikehaldsplikta, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseigarar, jf, eigarseksjonslova § 34.

### 3.5 Tvisteløysing m.m.

Dersom bustadseksjonane og næringsseksjonen er usamde om kven som har ansvaret for å dekke kostandar til drift og vedlikehald, skal eigar av bustadseksjonane og eigar av næringsseksjonen som er part i tvisten utpeike kvar sin sakkyndige. Dei sakkyndige avgjer spørsmålet med bindande verknad for partane.

Dersom dei sakkyndige ikkje kjem til semje, skal dei sakkyndige i fellesskap utpeike ein tredje sakkyndig som med bindande verknad avgjer spørsmålet. Kostnadane med tvisteløysing skal fordelast mellom partane i samsvar med eigarbrøk.

Endring av nemnde fordeling av ansvar for, og kostnadar med drift og vedlikehald av bygning, anlegg og fellesareal krev tilslutning frå alle sameigarane det gjeld.

Drift- og vedlikehaldsutgifter skal dekkast inn gjennom fellesutgiftene som nærmare skildra i punkt 4.1. Likevel skal næringsseksjonen sine drifts- og vedlikehaldsutgifter som nemnt i punkt 3.2 bærast direkte av næringsseksjonen og såleis haldast utanfor sameige sine fellesutgifter.

Det er styret si oppgåve å sjå til at nemnde plikter vert overheldt. Med unntak av næringsseksjonen sitt vedlikehaldsansvar i samsvar med ovannemnde, kan styret leige inn handverkarar, vaktmesterteneste og liknande tredjemann for å stå føre vedlikehald på grunnlag av budsjett vedteke av årsmøtet etter framlegg frå styret.

Styret kan gjennomføre pålegg gjeve av offentleg myndigheit knytt til eigedomen dersom dette ikkje vert utført av den einskilde sameigar.

### 3.6 Sameiget si plikt til å vedlikehalde og utbetre fellesareal m.m.

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygningen, anlegg og felles installasjonar, forsvarleg ved like. Vedlikehaldet skal utførast slik at skader på fellesareala og dei enkelte brukseiningane vert førebygde, og slik at seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar alt som ikkje fell inn under den enkelte seksjonseigaren si direkte vedlikehaldsplikt etter punkt 3.4. Vedlikehaldsplikta omfattar også reparasjon og utskifting når det er naudsynt, og utbetring av tilfeldige skader.

Vedlikehaldsplikta omfattar også felles installasjonar som går gjennom brukseiningar, slik som røyr, leidningar og kanalar. Sameiget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom brukseiningane dersom det ikkje skapar vesentleg ulempe for den aktuelle seksjonseigaren. Seksjonseigaren skal gi sameiget tilgang til brukseininga for å vedlikehalde, installere og kontrollere installasjonar som nemnt i første og andre punktum. Kontroll og arbeid i brukseiningane skal gjevast varsel i rimeleg tid og gjennomførast slik at det ikkje skapar unødvendig ulempe for seksjonseigaren eller andre brukarar.

Dersom sameiget ikkje vedlikehald fellesareala i samsvar med første og andre ledd, og det mangelfulle vedlikehaldet står i fare for å påføre eigedomen skade eller øydelegging, kan ein seksjonseigar utføre vedlikehaldet sjølv. Seksjonseigaren kan i slike tilfelle krevje å få sine nødvendige utgifter dekkja på same måte som andre vedlikehaldskostnader. Før seksjonseigaren startar eit slikt vedlikehald, skal dei andre seksjonseigarane gjevast varsel i rimeleg tid. Ein kan unnlate varsel dersom det ligg føre særlege grunnar som gjer det rimeleg å unnlate å varsle.

### 3.7 Erstatningsansvar for sameiget eller sameigaren sitt mangelfulle vedlikehald

Ved mangelfullt vedlikehald gjeld reglane i eigarseksjonslova.

### 3.8 Arbeid med bygningsmassen

Utskifting av vindauge og ytterdører, oppsetting av markiser/persiener, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar eller liknande, skal skje etter ein samla plan vedteke av årsmøtet. Skal slikt arbeid utførast av seksjonseigarane sjølv, må dette berre skje etter godkjenning frå styret eller sameigermøte på førehand.

### 3.9 Vedlikehaldsfond

Årsmøtet kan gjere vedtak om skiping av eit fond til dekking av påreknelege framtidige felles vedlikehaldsutgifter. Beløpet seksjonseigarane skal betale inn til fondet vert kravd inn saman med å konto beløp til dekking av sameiget sine utgifter.

## KAP. 4 FELLESKOSTNADAR

### 4.1 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Utgifter med egedomen som ikkje knyt seg til den einskilde brukseininga og som ikkje vert utreda særskilt av bustadseksjonane eller den einskilde næringsseksjon etter Kap. 3 skal fordeles mellom sameigarane etter størrelsen på sameigebrøken.

Dersom særlege grunner talar for det, kan ein fordele kostnadene etter nytten for den enkelte brukseining, eller etter faktisk forbruk, eller anna gyldig fordeling.

Dette krev at dei seksjonseigarane som er omfatta, uttrykkeleg seier seg einige, kan vedtektene fastsette ei anna fordeling enn det som følgjer av hovudregelen overfor. Dette omfattar mellom anna utgifter til administrasjon, forvaltning, revisjon, styrehonorar og bankgebyr.

Fiber, TV og internett (grunnpakke) m.m. vert fordelt likt på kvar seksjon som deltar, dersom det vert etablert felles avtale med leverandør om slik leveranse til sameige.

Eigedomsskatt, vatn og avløp og andre offentlige avgifter, energileveranse til golvarme og tappevann knytt til seksjonen skal dekkast av den enkelte seksjonseigar direkte og inngår som hovudregel ikkje i felleskostnadene.

Utgifter til drift og vedlikehald som vedkjem berre bustadseksjonane i samsvar med punkt 3.3 vert å fordele mellom bustadseksjonane etter den einskilde bustadseksjon BRA eksklusiv tilleggs- og fellesareal og seksjonen sitt forhandstal til bustadseksjonane sitt totale BRA eksklusiv tilleggs- og fellesareal. Fordelingsnøkkel heretter nemnd som «Arealbrøk»

Inntekter av egedomen som ikkje knyt seg til den einskilde brukseininga, skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken.

Det bør førast underrekneskap for einskilde kostnader for å lette kostnadsfordelinga.

Fram til ferdigstilling av bygningane på egedomen gjeld særlege reglar om fordeling av sameige sine fellesutgifter, jf punkt 7-7.

### 4.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseigaren skal på forskot innan den 1 i kvar månad innbetale eit akontobeløp som vert fastsett av styret, for å dekkje sin del av dei årlege felleskostnadene. Næringsseksjon 01 vert fakturert kvartalsvis på forskot i samsvar med punkt 4.1. Dersom eigar av næringsseksjon driv avgiftspliktig omsetning etter Lov om merverdiavgift nr 58 skal sameige på førespurnad utarbeide oversikt over frådrag for inng mva knytt til sameige si drift dersom seksjonseigar krev dette. Kostnader med utarbeiding av oversikta skal dekkast av seksjonseigar.

Akontobeløpet kan også dekkje avsetning av midlar til framtidig vedlikehald og påkostnad eller andre fellestilltak på eigendomen dersom sameigemøtet har vedteke slik avsetning, jf punkt 3.9.

Manglande betaling av utlikna del av sameige sine skuldnadar etter påkrav er å sjå som vesentleg misleghald og kan gje sameiget rett til å krevje seksjonen seld, jf eigarseksjonslova § 38.

Ein seksjonseigar som har betalt inn meir i felleskostnader har krav på å få tilbake det som er innbetalt for mykje akonto fellesutgifter. Styret avgjer når og korleis dette skal gjennomførast.

### 4.3 Ansvar utad

Den enkelte seksjonseigar heftar for felles ansvar og forplikingar etter sameigebrøken. Den enkelte sameigar hefter ikkje for ein anna sameigar sin del av sameige sine forplikingar. Såleis er den enkelte sameigar fri ved å betale sin rettmessige del av kravet, sjølv om kreditor ikkje får dekning av dei andre sameigarane.

Styret skal sjå til at alle felleskostnader blir dekket av sameige etter kvart som dei forfell, slik at ein unngår at kreditor gjer krav gjeldande mot de enkelte sameigar for sameigarane sine felles forplikingar.

## KAP. 5 ÅRSMØTET

### 5.1 Myndigheita til årsmøtet. Mindretalsvern

Årsmøtet har den øvste myndigheita i sameiget. Eit fleirtal på årsmøtet kan ikkje ta avgjerder som er eigna til å gi nokon seksjonseigarar eller utanforståande ein urimeleg fordel på andre seksjonseigarar sin kostnad.

### 5.2 Ordinært årsmøte

Den øvste myndigheit i sameige vert utøvd av årsmøte.

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for å levere inn saker som ein ønskjer handsama.

### 5.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det naudsynt eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst ein tiandedel av stemmene skriftleg krev det og samstundes opplyser om kva saker de ønskjer handsama. Innkallinga skal skje på same måte som for ordinært årsmøte, jf 5.2

### 5.4 Innkalling til årsmøte

Styret skal skriftleg kalle inn til årsmøtet med eit varsel som skal være på minst åtte og høgst tjue dagar. Styret kan om naudsynt kalle inn til ekstraordinært årsmøte med kortare varsel, men varselet kan aldri være kortare enn tre dagar. Elektronisk kommunikasjon vert også rekna for skriftleg kommunikasjon.

Innkallinga skal tydeleg opplyse om sakene årsmøtet skal handsame. Dersom årsmøtet skal kunne handsame eit forslag som etter lova eller vedtektene må ha minst to tredjedels fleirtal av dei gjevne stemmene for å vedtakast, må hovudinnhaldet i forslaget vere opplyst i innkallinga.



## 5.5 Stemmerett – fullmakt

Alle seksjonseigarar har rett til å delta på årsmøtet med rett til å stemme, tale og å leggje fram forslag.

Ektefelle, sambuar eller eit anna medlem av husstanden til eigaren av ein bustadseksjon har rett til å være til stades og til å uttale seg.

Styremedlem, forretningsfører, revisor og leigetakar av bustadseksjon har rett til å være til stades på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsfører har plikt til å være til stades med mindre det openbart ikkje er naudsynt eller dei har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmakta kan når som helst tilbakekallast. Seksjonseigaren har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom eit fleirtal på årsmøtet tillèt det.

I sameige med både nærings- og bustadseksjonar som er oppretta ved seksjonering etter 1.1.1998 vert fleirtal rekna etter sameigebrøk.

Ved oppteljing av stemmer vert blanke stemmer å rekne som ikkje avgitt. Står stemmene likt, vert saka avgjort ved loddtrekking.

## 5.6 Saker årsmøtet skal handsame

Årsmøtet skal handsame dei sakene om er angjeve i innkallinga til møtet.

Utan omsyn til om sakene er nemnde i innkallinga, skal det ordinære årsmøtet

- Konstituere årsmøtet
- Årsrapport frå styret
- Handsame og eventuelt godkjenne rekneskapen til styret for føregående kalenderår
- Orientering om driftsbudsjett og fastsetting av felleskostnad
- Godtgjersle til styre
- Val i samsvar med vedtektene
- Andre saker som går fram av innkallinga.

Årsmeldinga, rekneskap og eventuell uavhengig revisor si revisjonsmelding skal seinast ei veke før ordinært årsmøte sendast ut til alle seksjonseigarar med kjent adresse. Dokumenta skal dessutan være tilgjengelege i årsmøtet.

## 5.7 Saker årsmøtet kan handsame

Bortsett frå saker som skal handsamast av ordinært årsmøte kan årsmøtet berre ta avgjerd om saker som er angjeve i innkallinga til møtet.

Dersom alle seksjonseigarane er til stades på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta avgjerd i saker som ikkje står i innkallinga. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, er ikkje til hinder for at styret tek avgjerd i å kalle inn til nytt årsmøte for å avgjere forslag som er sett fram i møtet.

## 5.8 Leiing av årsmøtet samt protokoll

Styreleiaren leier årsmøtet med mindre årsmøtet vel ein anna møteleiar. Møteleiinga treng ikkje å vere seksjonseigar.

Møteleiaren har ansvar for at det vert ført protokoll over alle saker som handsamast, og alle avgjerder som vert teke på årsmøtet. Protokollen skal innehalde namn på alle som er til stades, eventuelt kor mange som er representert ved fullmektig. Den kan også innehalde referat av innlegga på årsmøtet. Ved røysting som krev samtykke frå den det gjeld bør det gjerast greie for kven som har gjeve samtykke. Møteleiaren og minst ein seksjonseigar som

vert utpeika av årsmøtet mellom dei som er til stades, skal skrive under protokollen. Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengeleg for seksjonseigarane.

## 5.9 Fleirtalskrav ved ulike avgjerder på årsmøtet. Særleg avgrensing i myndet til årsmøtet

Avgjerder på årsmøtet vert teke med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene med mindre anna vert bestemt i lov om eigarseksjonar eller vedtektene. Ved likt tal stemmer vert saka avgjort ved loddtrekking.

Det vert kravd minst 2/3 fleirtal av dei gjevne stemmene på årsmøtet for å ta avgjerd om:

- ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningsmassen eller tomta som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiget
- omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar
- sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiget som høyrer til eller skal høyre til seksjonseigarane i fellesskap, eller andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning
- samtykke til at føremålet for ein eller fleire brukseiningar endrast frå bustadføremål til anna føremål eller omvendt
- samtykke til re-seksjonering som nemnd i eigarseksjonslova § 20 andre ledd andre punktum.

## 5.10 Inhabilitet

Ingen kan delta i ei avstemming om

- eit søksmål mot ein sjølv eller nærstående
- eigne eller nærstående sitt ansvar ovanfor sameiget
- eit søksmål mot andre eller andre sitt ansvar ovanfor sameiget dersom eiga interesse i saka er vesentleg og kan stri mot interessene til sameiget
- pålegg eller krav etter eigarseksjonslova §§ 38 og 39 som er retta mot ein sjølv eller nærstående.

Første ledd gjeld også for den som opptre ved eller som fullmektig.

## 5.11 Fleirtalskrav for særlege tiltak til bumiljø

Tiltak som har samanheng med seksjonseigarane sine bu- eller bruksinteresser, og som går ut over vanleg forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene, tek ein avgjerd med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene på årsmøtet. Dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene, vert det kravd eit fleirtal på minst to tredelar av dei gjevne stemmene på årsmøtet.

Dersom tiltaket etter første ledd fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygda på det tidspunktet tiltaket vert teke avgjerd om, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarane uttrykkeleg samtykkjer.

## 5.12 Avgjersle som krev tilslutning frå dei sameigarane det gjeld

- At eigarane av bestemte seksjonar skal ha plikt til å halde deler av fellesarealet ved like,
- Innføring av vedtektsavgjersler som avgrensar den rettslege rådigheita over seksjonen,

- c) Innføring av vedtektsavgjersler om ein annan fordeling av felleskostnadane enn bestemt i punkt 4.1.

Som det går fram av punkt 4.1 ovanfor er vedlikehaldsansvaret delt mellom eigar av bustad- og næringsseksjon. Bustadseksjonane har ikkje stemmerett i saker som direkte gjeld drift- og vedlikehald av næringsseksjonen. Næringsseksjonen har tilsvarande ikkje stemmerett i saker som direkte gjeld drift- og vedlikehald av areal knytt til bustadseksjonane.

### 5.13 Avgjerder som krev einigheit frå alle seksjonseigarar

Alle seksjonseigarar må, enten på årsmøtet eller på eit anna tidspunkt, uttrykkeleg seie seg einige dersom sameiget skal kunne ta avgjerd om

- sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedomen
- oppløysning av sameiget
- tiltak som medfører ei vesentleg endring av karakteren til sameiget
- tiltak som går ut over bu- eller bruksinteressene til seksjonseigarane, uavhengig av storleiken på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for dei enkelte seksjonseigarane.

## KAP. 6 STYRET M.M.

### 6.1 Styret – samansetting

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha ein leiar. Styret skal ha tre til fem medlemmar. Ein skal sjå til at representantar for både bustad- og næringsseksjonen vert representert i styre så langt det let seg gjennomføre.

Årsmøtet skal velje styret med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Berre myndige personar kan være styremedlem. Styremedlemmane tenestegjer i to år dersom ikkje årsmøtet har bestemt noko anna. Årsmøtet skal fastsetje eventuelt vederlag til styremedlemmane.

### 6.2 Styremøter

Styreleiaren skal syte for at styret møtast så ofte som det trengs. Eit styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret kallast saman. Styremøtet skal leiast av styreleiaren. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar. Styret skal føre protokoll frå styremøta. Alle dei frammøtte styremedlemmane skal underteikne protokollen.

### 6.3 Oppgåvene til styret

Styret skal sørge for forsvarleg vedlikehald og drift av eigedomen og elles sørge for forvaltninga av det som ligg til sameiget i samsvar med lov, vedtekter og avgjerder på årsmøtet.

### 6.4 Stemmereglar – inhabilitet

Styret kan ta avgjerd når meir enn halvparten av alle styremedlemmene er til stades. Avgjerder kan treffast med meir enn halvparten av dei gjevne stemmene. Står stemmene likt, utgjer møteleiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for ei avgjerd, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmane.

Eit styremedlem kan ikkje delta i handsaminga eller avgjerda av nokon spørsmål som ein medlem sjølv eller nærstående har ei særleg personleg eller økonomisk særinteresse i.

### 6.5 Styret sin rett til å forplikte sameige

Det samla styret representerer sameigarane og forpliktar dei med si underskrift i saker som gjeld sameigarane sine felles rettigheter og plikter, samt gjennomføring av vedtak vedtatt av sameigemøte eller styret og plikter som gjeld sameige sitt fellesareal og fast eigedom.

Styret skal informere sameigarane dersom det under forvaltninga av eigedomen oppstår trong for å sette i verk tiltak, som ikkje er handsama på sameigemøte og som må vurderast å være av vesentleg betydning for sameige, samt tiltak som vil pådra sameigarane kostnader utover den budsjetterte kostnadsramme. Likedan skal sameigarane varslast dersom vedlikehaldsarbeid kan føre til hindringar når det gjeld bruk av fellesareal.

Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmar er med på møte. Vedtak vert avgjort med alminneleg fleirtal. Ved stemmelikskap gjeld det som styreleiar har stemt for. Dei som stemmer for eit vedtak, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmane.

Styre skal føre protokoll over sine forhandlingar. Protokollen skal underskrivast av dei frammøtte styremedlemmar.

I saker som gjeld vanleg forvaltning og vedlikehald, kan forretningsførar representere sameigarane på same måte som styret.

### 6.6 Plikt til å føre rekneskap - forretningsførar

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Styret skal legge frem rekneskapet for det førre kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Årsmøtet kan med vanlig fleirtal vedta at sameige skal ha forretningsfører. Forretningsfører vert tilsett og seiast opp av styret, som også fastsetter forretningsfører sitt honorar og instruks.

### 6.7 Plikt til å ha revisor

Sameige med 21 eller fleire seksjonar skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. I sameige med 20 eller færre seksjonar kan årsmøtet med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene vedta at sameiget skal ha ein revisor som er valt av årsmøtet. Årsmøtet vel revisor. Revisoren tenestegjer inntil anna revisor er valt. Dersom sameiget har statsautorisert eller registrert revisor, gjeld reglane i revisorlova så langt dei passar.

## KAP. 7 ANDRE BESTEMMEL SAR

### 7.1 Reglar for husorden – husdyr

Årsmøtet kan vedta og endre reglar for husorden med alminnelig fleirtal. Sameigar/sameigar sin husstand eller annan bruker (ved bruksoverlating eller utleie) plikter og følge dei vedtekter og reglar for husorden som til ei kvar tid er gjeldande og er innforstått med at brot på disse er

brot på sameigar sine plikter overfor sameige. Styret har rett til å gjere praktiske endringar av gjeldande reglar for husorden.

Det er ikkje tillate å holde husdyr utan styrets førehandsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikkje er til sjenanse eller ulempe for andre sameigarane.



## 7.2 Misleghald

Seksjonseigar brot på sine plikter overfor sameige utgjer misleghald. Som misleghald vert rekna mellom anna manglande betaling av felleskostnadar, forsømt vedlikehaldsplikt, ulovleg bruk og brot på ordensreglar.

## 7.3 Pålegg om sal av seksjonen samt utkastning

Dersom ein seksjonseigar trass i skriftleg åtvaring vesentleg mislegheld pliktene sine, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i dei tilfella det kan krevjast utkastning etter eigarseksjonslova § 39.

Åtvaringa skal opplyse om at vesentleg misleghald gir styret rett til å krevje seksjonen seld. Eit pålegg om sal skal gjevast skriftleg og opplyse om at seksjonen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein fastsett frist. Fristen skal ikkje setjast kortare enn seks månader frå pålegget er motteke.

Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan seksjonen krevjast seld gjennom namsmyndighetene etter reglane om tvangssal. Tvangsfullbyrdslova §§ 4-18 og 4-19 gjeld tilsvarande. Dersom det innan fristen etter Tvangsfullbyrdslova § 11-7 første ledd vert reist innvendingar mot tvangssalet som ikkje er klart grunnlause, skal kravet om tvangssal ikkje takast til følge utan handsaming ved allmennprosess. Reglane i Tvangsfullbyrdslova § 11-20 om det minste bod som kan stadfestast, gjeld ikkje ved tvangssal etter denne paragrafen.

## 7.3 Fråvikning av brukseininga (utkastning)

Dersom seksjonseigaren sin oppførsel medfører fare for øydelegging eller vesentleg verdiminking av eigedom, eller seksjonseigaren sin oppførsel er til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av eigedom, kan styret krevje **utkastning** av brukseininga etter Tvangsfullbyrdslova kapittel 13. Eit krav om utkastning kan setjast frem tidlegast samstundes med at det vert gjeve pålegg etter § 38 om sal. Kravet settas fram for tingretten.

Dersom det innan fristen etter Tvangsfullbyrdslova § 13-6 vert reist innvendingar mot utkastninga som ikkje er klart grunnlause, skal kravet om utkastning ikkje takast til følge utan handsaming ved allmennprosess.

Etter reglane i paragrafen her kan det også krevjast utkastning ovanfor ein brukar som ikkje er seksjonseigar.

## 7.5 Endring i vedtektene

Endring i sameige sine vedtekter kan vedtakast av årsmøtet med minst to tredjedels av dei gjevne stemmer, med mindre eigarseksjonslova stiller strengare krav.

## 7.6 Andre forhold

### Forsikring

Heile eigedom skal til ei kvart tid være forsvarleg forsikra i godkjent selskap. Styret er ansvarleg for at forsikring vert teikna og at forsikringspremien vert betalt rettmessig. Seksjonseigarane har sjølv ansvar for å teikne forsvarlig forsikring som dekkjer eigen påkostnad, inventar, innbu og lausøre i seksjonen som ikkje vert dekkja av sameige si fellesforsikring.

### Leikeplass

Det er inngått avtale datert den 8 august 2022 mellom utbygger Jølstra AS og Sameige Hafstadvegen 35 (gnr/bnr 61/38) om etablering av fast leikeplass mellom sameigene Hafstadvegen 35 og 37. Alle kostnader med etablering, drift og vedlikehald skal fordeles mellom sameigene Bygg A-C.

## 7.7 Fellesutgifter fram til ferdigstilling

Fram til heile prosjektet er fullstendig ferdig stilt eller ferdigattest ligg føre og alle seksjonane faktisk er tekne i bruk, så skal kostnadar med eigedom som ikkje er knytt til den einkilde brukseining kunne fordelast etter nytten for den einkilde brukseining. Dette betyr at det er berre dei seksjonar som er ferdigstilt og overtatt av seksjonseigar til nærings- eller bustadføremaal som skal svare fellesutgifter fram til alle seksjonane er overtekne eller faktisk tekne i bruk og fått ferdigattest.

Manglande sal eller andre eksterne brukshindringar som gjer at ein seksjon ikkje kan ferdigstillast og takast i faktisk bruk, gjev ikkje fritak for betaling av utlikna felleskostnadar til sameige etter dette punktet.

Punktet om mellombels fordeling av fellesutgiftene etter nytte fram til ferdigstilling og overtaking får inga betydning for møte- og stemmerett på årsmøte. Dette betyr at eigar av ubebygd eller bebygd seksjon som ikkje faktisk er teke i bruk eller fått ferdigattest, har møte- og stemmerett på årsmøte og kan delta i styret.

## 7.8 Eigarseksjonslova

Lov om eigarseksjonar av 16. juni 2017 nr. 65 gjeld dersom ikkje noko anna er fastsett i ovannemnde vedtekter.

Vedlegg: seksjonering i matrikkelen gnr 61 bnr 63

Vedteke ekstraordinært årsmøte den: 23 mars 2023



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613714681  
Vedlegg: Ja

TINGLYST  
DOKUMENTNR 26583  
6 MAR 2023  
Randi Fagerlund  
STATENS KARTVERK

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr  
921244207

Adresse  
Postboks 338, 6802 FØRDE

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
997297067

Bruksenhe  
Adresse  
Hatstadvegen 21, 6800 FØRDE

### Matrikkelenh(et)er som er seksjonert

Knr Gnr Bnr  
4647 61 63

HyZ6mFpYxn-HJJNKpFeh

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4647	61	63	0	1	174 / 1193	Næringsseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	2	60 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	3	50 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	4	29 / 1193	Boligseksjon	Nei	Nei
4647	61	63	0	5	40 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	6	38 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	7	36 / 1193	Boligseksjon	Nei	Nei
4647	61	63	0	8	60 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	9	51 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	10	29 / 1193	Boligseksjon	Nei	Nei
4647	61	63	0	11	40 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	12	38 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	13	36 / 1193	Boligseksjon	Nei	Nei
4647	61	63	0	14	60 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	15	51 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	16	29 / 1193	Boligseksjon	Nei	Nei
4647	61	63	0	17	40 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	18	38 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	19	36 / 1193	Boligseksjon	Nei	Nei

27.02.2023 14:59

Side 1 av 2



## Melding til tinglysing

Knr Gnr Bnr Fnr Snr  
4647 61 63 0 20  
4647 61 63 0 21  
4647 61 63 0 22  
4647 61 63 0 23  
4647 61 63 0 24  
4647 61 63 0 25  
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4647	61	63	0	20	63 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	21	52 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	22	29 / 1193	Boligseksjon	Nei	Nei
4647	61	63	0	23	40 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	24	38 / 1193	Boligseksjon	Ja	Nei
4647	61	63	0	25	36 / 1193	Boligseksjon	Nei	Nei

HyZ6mFpYxn-HJJNKpFeh

27.02.2023 14:59

Side 2 av 2





COMPLETED BY ALL  
23.03.2023 19:57

SENT BY OWNER  
Magne Rye · 23.03.2023 13:42

DOCUMENT ID  
HJJNKpFeh

ENVELOPE ID  
HyZ6mFpYxn-HJJNKpFeh

## Document history

### DOCUMENT NAME:

Tre Søstre Bygg A\_vedtekter.pdf  
16 pages

### ALL ATTACHMENTS APPROVED:

Tre Søstre Bygg A\_vedtekter.pdf-pAdES-rkgqGqTKeh.pdf  
Tre Søstre Bygg A\_vedtekter.pdf-pAdES-r1ectcTYlh.pdf  
Tre Søstre Bygg A\_vedtekter.pdf-pAdES-Sy7vopKlh.pdf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME/STAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. André Sunde andre.sunde@dsgruppen.no	Signed	23.03.2023 19:37	eID	Norwegian BankID (DOB: 76/09/26)
	Authenticated	23.03.2023 19:35	Medium	+4748009700
2. Narve Dvergsdal narve.dvergsdal@dsgruppen.no	Signed	23.03.2023 19:44	eID	Norwegian BankID (DOB: 75/06/10)
	Authenticated	23.03.2023 19:42	Medium	+4748002800
3. Ole Jonny Øen ole@efinor.no	Signed	23.03.2023 19:57	eID	Norwegian BankID (DOB: 73/08/31)
	Authenticated	23.03.2023 19:55	Medium	+4791585960

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 4 400
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 12 200

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrifte skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

Adresse: .....

Meglerforetak: Fjordane Eiendomsmegling AS  
Epost: post@fjordmegler.no  
Telefon/Faks: 57 72 01 00

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr \_\_\_\_\_  
Beløp med bokstaver Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_  
Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_  
Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_  
Totalt: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr: _____	Adr: _____
Postnr: _____ Sted: _____	Postnr: _____ Sted: _____
Tlf: _____ E-post: _____	Tlf: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____	Dato: _____ Sign: _____

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)?  JA  NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



# Kontakt

---



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

-----  
Mob. 41 58 91 70  
csm@fjordmegler.no



FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS  
Fjellvegen 10  
6804 Førde  
Telefon +47 57 72 01 00  
[www.fjordmegler.no](http://www.fjordmegler.no)