

Sunnfjord - Førde

Rennebakkane 3, 6812 Førde



Prisantydning

8.250.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	18
Nøkkelinformasjon	19
Viktig informasjon	27
Dokumenter	28
Budskjema	99



Fakta om boligen

Prisantydning:
8.250.000,- + omk.

Fellesutgifter:
5 393,- pr. mnd.

Byggeår:
2018

Areal:
BRA-i: 145m².
BRA-e: 2m².

Soverom:
3

Tomt:
Eiet, felles tomt 10 869m².

Parkering:
Fast parkeringsplass for en bil i felles garasjeanlegg og en fast plass i carport. Ellers flere gjesteparkeringplasser på felles tomt på sameiet.

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

Eiendomstype:
Leilighet, eierseksjon.

Adresse:
Rennebakkane 3
Postnr Poststed:
6812 Førde





Omkostninger for kjøper

8 250 000,- (Prisantydning)
12 106,- (Andel av fellesgjeld)

8 262 106,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

206 550,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl : 8 262 106,-))

215 652,- (Omkostninger totalt)

8 477 758,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.



Kort om eiendommen

Leiligheta ligger i byggets øverste etasje og har panorama utsikt over Vie og nedover mot Førde sentrum. Leiligheta vender mot vest og har takoverbygd veranda på hele 34m² med gode solforhold.

Innvendige overflater og innredninger har høy standard med bla. kjøkken fra HTH, flislagt bad og vannboren varme i alle gulv. Leiligheta har et innvendig areal på 145m² og inneholder bla. 3 soverom, bad og separat vaskerom med toalett, åpen stue/kjøkkenløsning. Tilhørende seksjonen er det en plass i garasje, samt en fast plass i carport. Det er tilhørende boder til begge parkeringsplassene.





Leiligheten vender mot vest og har flott utsikt og gode solforhold



På oppsiden av blokka er det fint opparbeida felles uteplass for sameiet - adkomsten er ut fra samme plan som leiligheten



Verandaen er på ca. 34m² og har tilhørende bod på 2m².



Vaskerom er innreda med over- og underskap, samt toalett

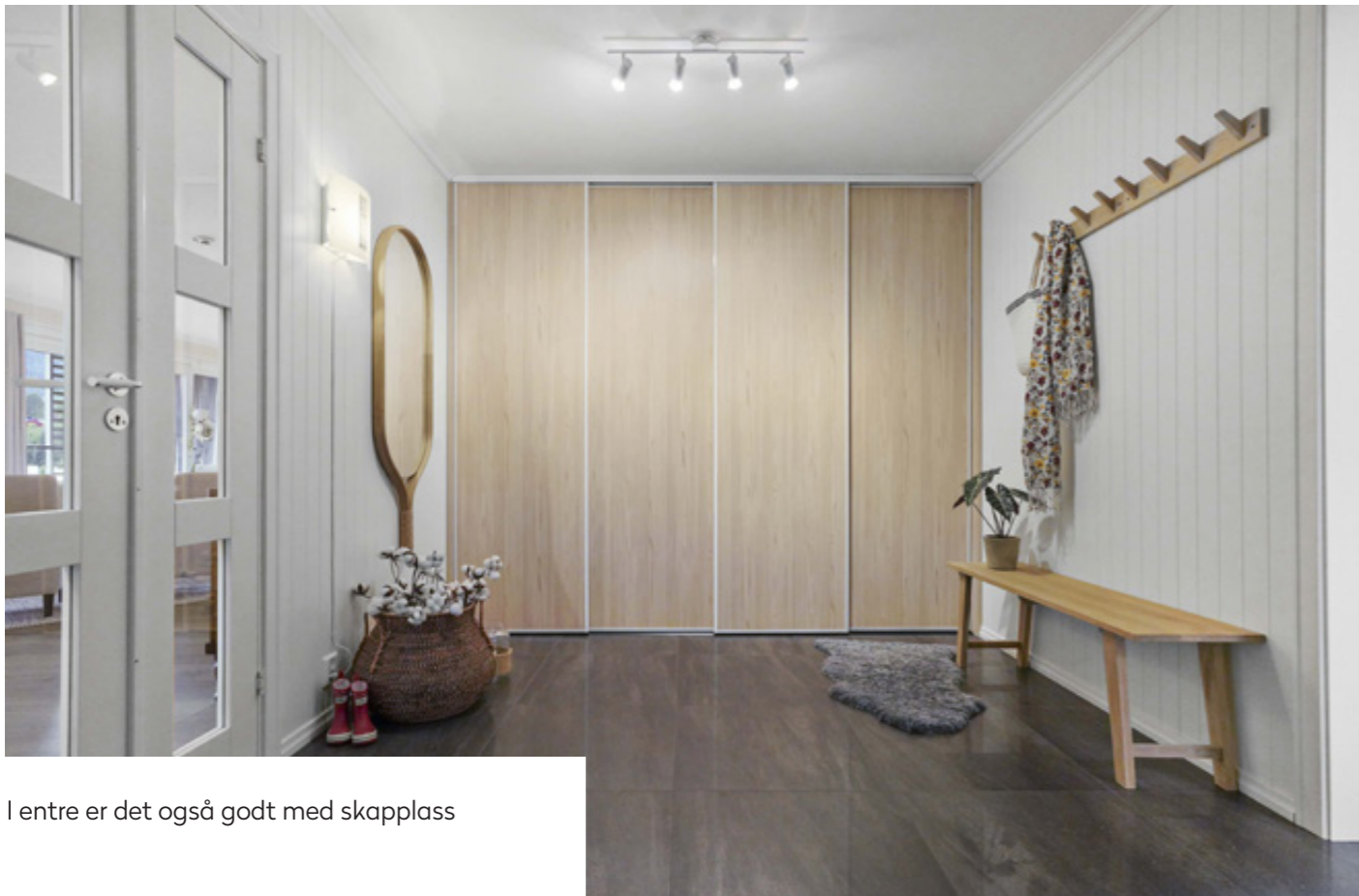


Lekker baderom med flislagte overflater og tidløs innredning



Leiligheten er innreda med 3
totalt 3 soverom

—
Hovedsoverommet med
adkomst ut til veranda



I entre er det også godt med skapplass



Plantegning



Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelser for ikke annet for evt. feil.
Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Rennebakkane 3
6812 Førde
3. etasje

Matrikkel

Gnr. 43 bnr. 235 snr. 23 orgnr.
818851782 i Sunnfjord
kommune

Beliggenhet, adkomst

Fireroms toppleilighet i seksjonert boligsameie på Vie i Førde, i ett attraktivt boligområde med kort avstand til Førde sentralsjukehus, skule og barnehage. Til Førde sentrum er det ca. 3 km.

Leiligheten vender mot vest og har flott utsikt nedover Vie og mot Førde sentrum. Veranda ligger i fasade mot vest og har gode solforhold med sol hele året og til ca. kl22 på det meste.

Lett tilkomst fra offentlig vei og sameiet sitt fellesareal.

Leiligheten har innvendig tilkomst via heis og trapperom fra felles inngangsparti på bakkeplan.

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

Nærområdet

Boligen har en fin og attraktiv beliggenhet på Vie i Førde. Eiendommen ligger i vestvendt helning, med en solrik plassering. Her kan du bo

tilbaketrukket i rolige omgivelser, men samtidig ha enkel tilgang til det urbane bylivet.

Fra boligen har du umiddelbar nærhet til naturen, med blant annet tursti opp til Dagsturhytta. Videre har du gå- og sykkelavstand til barnehage, skule, fotballbane, høyskole og dagligvarebutikk - alt godt tilrettelagt med gode og trygge gangveier. Ytterligere servicetilbud som blant annet butikker, kulturhus, legesenter, restauranter, bank, treningssenter m.m. finner du i Førde sentrum, ca. 3 km unna. Ringbussen med hyppige bussavganger inn til sentrum har stopp like nedenfor sameiet.

Type, eierform og byggeår

Leilighet Eierseksjon, oppført i 2018

Bygninger og byggemåte

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i forhold til byggeåret 2018, og leiligheten har normalt god standard i forhold til byggeåret.

Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG0/TG1: 26 stk.

- Utvendig vinduer
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige dører

- Innvendige overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Garderober/garderobeskap
- Innvendige dører
- Overflater vegger og himling
- Overflater gulv vaskerom
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom
- Sanitærutstyr og innredning vaskerom
- Ventilasjon vaskerom
- Overflater vegger og himling bad
- Overflater gulv bad
- Sluk, membran og tettesjikt bad
- Sanitærutstyr og innredning bad
- Ventilasjon bad
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Overflater og innredning kjøkken
- Avtrekk stue/kjøkken
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Andre VVS-installasjoner
- Vannbåren varme
- Branntekniske forhold

TG2: 3 stk.

- Felles utvendige bygningsdeler
- Radon
- Elektrisk anlegg

TGIU: 1 stk.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningen er i hovedsak oppført i betong- og

trekonstruksjon.

Grunnmur og fundament av betong. Etasjeskille av betongdekke. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av royalimpregnert trepanel og fasadeplater. Skillevegger mellom leilighetene av betong og bindingsverk utført som lyd- og branncellekonstruksjon. Takkonstruksjon med flatt tak med taktekking av PVC-takbelegg. Vindu med malte trekarmmer med 2- og 3-lags glass og utvendig med aluminiumsbeslag. Takvindu i stue/kjøkken og gangarealet utenfor soverom/bad for lysinnslipp.

Fra stue/kjøkken og ene soverommet er det tilkomst til overbygget terrasse med betongdekke med spaltegulv av royalimpregnerte terrassebord og rekkverk i glass, ca. 36 m². I tillegg til oppgitt areal er det utebod på terrassen på ca. 2,4 m².

Seksjonen har sportsbod i bakkant av carporten på ca. 7 m². Boden har i hovedsak overflater av ubehandlet betong, og er avdelt fra carporten med prefabrikkerte lettvegger i stål. Normal standard for sportsbod.

Seksjonen har sportsbod i garasjeanlegget på ca. 5 m². Boden har i hovedsak overflater

av ubehandlet betong, og er avdelt fra garasjeanlegget med prefabrikkerte lettvegger i stål. Elektrisk anlegg er installert. Normal standard for sportsbod.

Seksjonen har parkeringsplass i carport under bygget, med asfaltert dekke. Elektrisk anlegg er installert. Det er tilrettelagt for installasjon av lader for elbil. Sameiet har avtale med leverandør som installerer lader etter behov. Carporten har normal standard i forhold til byggeåret 2018.

Seksjonen har parkeringsplass i felles garasjeanlegg i nabobygget. Garasjeanlegget har asfaltert dekke, konstruksjon er ellers av betong. Garasjeanlegget er tilrettelagt for installasjon av lader for elbil. Sameiet har avtale med leverandør som installerer lader etter behov. Garasjeanlegget har normal standard i forhold til byggeåret 2018.

Antall rom

Soverom: 3,
Bad: 1,
Ekstratoalett: 1

Arealer

Totalt BRA 147 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 145 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal)

36 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Tredje etasje:
- BRA: 147 m²
- BRA-i: 145 m² (stue/kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, gang, hall)
- BRA-e: 2 m² (utebod veranda)
- TBA: 36 m²

Sportsbod
BRA-e: 7 m²

Sportsbod
BRA-e: 5 m²

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

Møblering / utstyr

Integrerte hvitevarer på kjøkken følger med. Ellers følger det ikke med hvitevarer. Garderobeskap som står i leiligheten følger med. Internett- og TV-tilkobling. Porttelefon.

Taklamper og lampetter som henger i leiligheten følger ikke med salget.

Innvendige overflater og innredninger

Leiligheten har gjennomgående høy standard på innvendige overflater og innredninger.

Gulv med laminat, og 60x60 fliser i hallen. Vegger med malte profilerte plater og tapetserte overflater på underlag av plater. Himlinger med malte slette overflater på underlag av gips. Hvite rammedører innvendig. Skyvedørsgarderobe med garderobeinnredning i hallen og i ene soverommet fra HTH.

Våtrom

Bad med flislagt gulv med vannboren gulvvarme og nedsenket dusjsone med rullestein, vegger med flislagte overflater og rullestein i dusjsonen og over badekaret, himling med malt slett overflate på underlag av gips, vegghengt klosett, baderomsinnredning med servantplate, speil med belysning, høyskap, badekar og veggmontert dusj med dusjvegg i glass.

Vaskerom med flislagt gulv med vannboren gulvvarme, vegger med baderomsplater, himling med malt slett overflate på underlag av gips, vegghengt klosett og vaskeromsinnredning med servant, innredning med over-

og underskap, benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Kjøkken
HTH kjøkkeninnredning med grå slette fronter og hvite høyglans fronter på overskap, laminatbenkeplate, integrert induksjonstopp, steikeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Glassplate på veggflaten mellom benkeplaten og overskapene.

Tekniske installasjoner
Ventilasjon 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. Utvendig hagekran på veranda. Elektrisk anlegg med skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming

Vannboren gulvvarme. Det betales inn akonto for oppvarming/varmtvann via fellesutgiftene.

Energimerke og forbruk
Energimerke Gul - B. Selger opplyser at de hadde et forbruk på ca.4000kWh i 2023.

Parkering

Fast parkeringsplass for en bil i felles garasjeanlegg og en fast plass i carport.

Ellers flere gjesteparkeringsplasser på felles tomt på sameiet.

Areal og eierform

Areal: 10 869 kvm,
Eierform: Felles eiet tomt

Tomt og hage

Leiligheten har hovedfasade og terrasse vendt mot vest, og har flott utsikt til nærliggende boligområde, Vie og vestover dalføret til Slåtdebakkane. Utvendige fellesareal er flott opparbeida med asfalterte trafikk- og parkeringsareal, uteområde med belegningsstein, leikeplass, bed og grøntareal.

Eier

Gerd Anny Hårklau
Atle Hårklau

Vei, vann og avløp

Kommunal vei til tomtegrensen. Asfalterte veier internt på sameiets tomt.

Kommunalt vannverk tilknyttet via sameiet sitt private ledningsnett.

Kommunalt avløpsanlegg tilknyttet via sameiet sitt private ledningsnett.

Reguleringsplan

Regulert boligområde for blokkbebyggelse.
Link til reguleringsplan:
<https://www.arealplaner.no/>

4647/arealplaner/428	med flere	Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	med flere	bygging av laksetrapp Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	Gjelder denne registerenheten med flere
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.	1912/900138-1/55 Utskifting 02.12.1912 overutskifting Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1950/713-2/55 Bestemmelse om vannrett 08.05.1950 rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:43 Bnr:53 Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1964/186-1/55 Jordskifte 28.01.1964 Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1978/5933-1/55 Jordskifte 18.10.1978 overjordskifte Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1999/1058-1/55 Jordskifte 05.03.1999 Fiskeordning Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere
Tinglyste heftelser (servitutter) på eiendommen: - Disse er overført fra hovedbruket ved fradeling av sameiets felles tomt, og hefter således ikke i leiligheten/sameiet.	1923/900206-1/55 Skjønn 22.01.1923 Bestemmelse om gjerde Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1951/263-1/55 Erklæring/avtale 06.03.1951 rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:43 Bnr:53 Bestemmelse om septiktank m.m. Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1966/301-1/55 Erklæring/avtale 04.02.1966 Grensegangssak Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1979/2008-1/55 Jordskifte 30.03.1979 Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	Ferdigattest Det foreligger ferdigattest datert 10.05.2019.
1876/900035-1/55 Utskifting 15.02.1876 Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1932/900201-1/55 Bestemmelse om veg 08.08.1932 rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:43 Bnr:44 Bestemmelse om vannrett Med flere bestemmelser Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1954/2186-2/55 Best. om vann/kloakkledn. 07.12.1954 rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:43 Bnr:55 Bestemmelse om septiktank m.m. Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1968/3357-1/55 Jordskifte 10.12.1968 Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1981/2233-1/55 Erklæring/avtale 15.04.1981 Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	Diverse opplysninger Sameie: Rennebakkane Sameige, Orgnr.: 818851782 Andel fellesgjeld: 12106, Andel fellesformue: 25668, 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).
1876/900036-1/55 Utskifting 15.02.1876 overutskifting Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1933/900197-1/55 Bestemmelse om vannrett 24.07.1933 rettighetshaver:Knr:1432 Gnr:43 Bnr:46 rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:43 Bnr:262 Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1954/2186-2/55 Best. om vann/kloakkledn. 07.12.1954 rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:43 Bnr:55 Bestemmelse om septiktank m.m. Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1970/280-1/55 Erklæring/avtale 28.01.1970 Grensegangssak Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1983/1335-1/55 Jordskifte 02.03.1983 Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	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-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregne trappevask, dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av
1884/900043-1/55 Bestemmelse om veg 22.03.1884 Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1948/1284-2/55 Bestemmelse om vannrett 16.10.1948 rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:43 Bnr:52	1961/566-1/55 Erklæring/avtale 21.03.1961 Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1970/281-1/55 Erklæring/avtale 28.01.1970 Grensegangssak Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1990/906-1/55 Jordskifte 02.02.1990 Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	
1912/900137-1/55 Utskifting 05.02.1912 Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere			1975/104-1/55 Jordskifte 08.01.1975 Overført fra: 1432-43/368 Gjelder denne registerenheten med flere	1990/3800-1/55 Jordskifte 27.06.1990 Overført fra: 1432-43/368	
			1975/1151-1/55 Erklæring/avtale 21.02.1975		

fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Prisantydning

8 250 000,- /
Fellesutgifter: 5 393,- pr. mnd
Inkl. internett/TV-pakke,
akonto gulvvarme og
varmtvann, felles forsikring, div.
driftskostnader.

Beregnet total kostnad

8 250 000,- (Prisantydning)
12 106,- (Andel av fellesgjeld)

8 262 106,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 900,- (Boligkjøperforsikring
HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr
pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
206 550,- (Dokumentavgift
(forutsatt salgssum inkl f.gjeld:
8 262 106,-))

215 652,- (Omkostninger totalt)

8 477 758,- (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 : 02.07.2024

Markedsverdi : 8 250 000,-
Teknisk verdi : 8 500 000,-

Formuesverdi : 1 230 040,-
Sekundær formuesverdi :
4 674 152,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Forsikring

Storebrand Forsikring
Polisenummer: 1503012

Kommunale avgifter

Kr. 14 551 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, vann- og
avløpsavgift. Renovasjonavgift
til SUM kommer i tillegg.

Pliktig medlemskap i velforening/sameie

Sameiet er tilknyttet BOB som
forretningsfører, og ny eier må
melde seg inn ved innflytting.

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

Fotografering (Kr.5 000)
Visninger (900,- pr. stk.)
Eierskiftegebyr trekkes i
oppgjør - SELGER (Kr.6 385)
Oppgjørshonorar (Kr.5 900)
Markedspakke (Kr.12 900)
Panterrett med urådighet -
Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (fastpris) (Kr.50 000)
Tilrettelegging (Kr.7 500)

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet
boligselgerforsikring og
interessenter oppfordres til å
sette seg inn i selgers
egenerklæring før det gis bud
på eiendommen.

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 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,
gjærne 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
Foretaksregistrert 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 budgivingen.

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 budgiving», som er inntatt i salgsoppgaven.

Tilstandsrapport

Leilegheit
Rennebakkane 3, 6812 FØRDE
SUNNFJORD kommune
gnr. 43, bnr. 235, snr. 23



Markedsverdi

8 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 11.06.2024 Rapportdato: 02.07.2024 Oppdragsnr.: 20724-1542 Referansenummer: AB9506
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarne Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under namnet 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 breiddekompetanse 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2018, og leilegheita har normalt god standard i høve til byggeåret. Leilegheita har i ettertid hatt normalt vedlikehald, og har lite synleg brukslitasje.

Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve til byggeåret sine føreskriftskrav.

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: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er i hovedsak oppført i betong- og trekonstruksjon.

Grunnmur og fundamnet av betong.
Etasjeskille av betongdekke.

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av royalmepnert trepanel og fasadeplater.

Skilleveggar mellom leilegheitene av betong og bindingsverk utført som lyd- og branncellekonstruksjon.

Takkonstruksjon med flatt tak med takteking av pvc-takbelegg.

Vindu med malte trekarmar med 2- og 3-lags glas og utvendig med aluminiumsbeslag.

Takvindu i stove/kjøkken og i gangarealet utanfor soverom/bad for lysinnslepp.

Frå stove/kjøkken og eine soverommet er det tilkomst til overbygd terrasse med betongdekke med spaltegolv av royalmepnerte terrassebord og rekkverk i glas, ca. 36m².

I tillegg til oppgitt areal er det utebod på terrassen på ca. 2,4 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Golv med laminat, og 60x60 fliser i hallen.

Veggar med malte profilerte plater og tapetserte overflater på underlag av plater.

Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips.

Kvite rammedører innvendig.

Skyvedørgarderobe med garderobeinnreiing i hallen og i eine soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagt golv med med vassboren golvvarme og nedsenka dusjsone med rullestein, veggjar med flislagte overflater og rullestein i dusjsone og over badekaret, himling med malt slett overflate på underlag av gips, vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate, speil med belysning, høgskap, badekar, og veggmontert dusj med dusjvegg i glas.

Vaskerom med flislagt golv med vassboren golvvarme, veggjar med baderomsplater, himling med malt slett overflate på underlag av gips, vegghengt klosett, og vaskeromsinnreiing med servant, god skaplass og laminatbenkeplate.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnreiing med grå slette frontar og kvite høgglans frontar, laminatbenkeplate, integrert induksjonstopp, steikeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Glasplate på veggflata mellom benkeplata og overskapa.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming er basert på vassboren golvvarme. 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.

Utvendig hagekran.

Elektrisk anlegg med skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringar.

Fiber er installert.

Dørtelefon er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	159 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	147 m ²
Totalpris	8 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 8 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

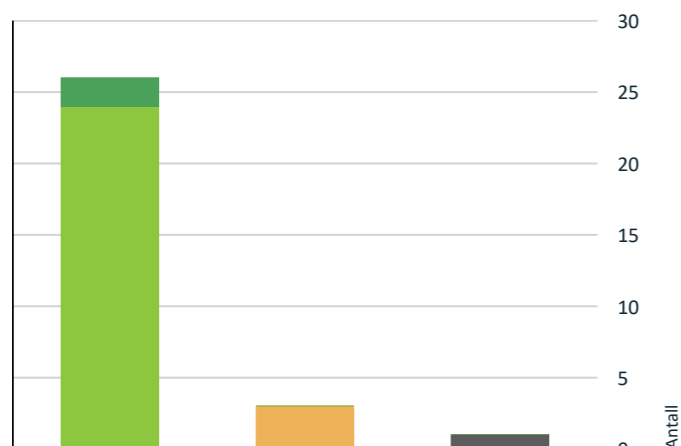
Leilegheit

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

Vaskerommet er registrert som vaskerom/bod på byggemeldte teikningar, men blir nytta som vaskerom og er difor vurdert som vaskerom og P-rom i tilstandsrapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på gjennomgang av leilegheita, opplysningar framlagt og gitt under synfaring og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og matrikkelen via Eiendomsverdi. Utvendig vedlikehald er 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. Under synfaringa var det ein del inventar i bustaden, og det kan difor forekomme avvik som ikkje er registrert. Kostnadsestimat blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3. Tilstandsrapporten har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Leilegheit

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

LEILEGHEIT



Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu med malte trekarmar med 2- og 3-lags glas og utvendig med aluminiumsbeslag.
Takvindu i stove/kjøkken og i gangarealet utanfor soverom/bad for lysinnslepp.



TG 1 Dører

Inngangsdør med malte slette overflater.
Terrasseskyvedører med malte trekarmar med 3-lags glas og utvendig med aluminiumsbeslag.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stove/kjøkken og eine soverommet er det tilkomst til overbygd terrasse med betongdekke med spaltegolv av royalimpregnerte terrassebord og rekkverk i glas, ca. 36m².

I tillegg til oppgitt areal er det utebod på terrassen på ca. 2,4 m². Veggane er isolert.
Elektrisk anlegg er installert.
Frostvakt er installert.



TG 2 Felles utvendige bygningsdeler

Bygningen er i hovedsak oppført i betong- og trekonstruksjon.

Grunnmur og fundamnet av betong.
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av royalimpregnert trepanel og fasadeplater.
Skilleveggar mellom leilegheitene av betong og bindingsverk utført som lyd- og branncellekonstruksjon.
Takkonstruksjon med flatt tak med takteking av pvc-takbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Golv med laminat, og 60x60 fliser i hallen.
Veggar med malte profilerte plater og tapetserte overflater på underlag av plater.
Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betongdekke.

Det er ikkje registrert vesentleg høgdeforskjell i golvet.
Største målte høgdeforskjell i golvet er på 5 mm over ein avstand på 2 meter.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under del av bygget er det open carport, og resten av bygningsmassen er med omsyn til byggeåret truleg oppført med radonsperre mot grunnen. TG2 er sett med omsyn til at det ikkje er framlagt radonmåling, eller dokumentasjon på utføring av radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon frå utbyggaren på at bygningen er utført med forskriftsmessig radonsperre, eller utføre radonmåling

TG 1 Innvendige dører

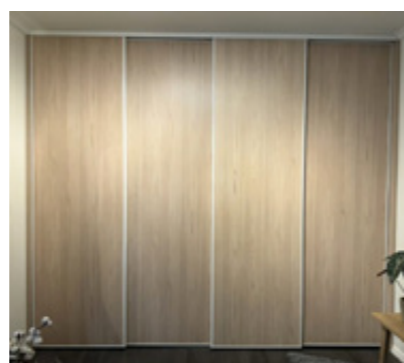
Kvite rammedører innvendig.

Alle innvendige dører er med pakning mellom karm og dørbblad.



TG 1 Garderober/garderobeskap

Skyvedørgarderobe med garderobeinnreiing i hallen og i eine soverommet.



VÅTROM

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med standard frå byggeåret 2018.
Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet.



3. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

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

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt golv med vassboren golvarme.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, og vaskeromsinnreiing med servant, god skaplass og laminatbenkeplate.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med tilluft og avtrekk.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggande konstruksjonar. (Vassinstallasjonane er installert på vegg som vender mot felles gangareal)

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med standard frå byggeåret 2018.
Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggar med flislagte overflater og rullestein i dusjsone og over badekaret.
Himling med malt slett overflate på underlag av gips.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt golv med med vassboren golvarme, og nedsenka dusjsone med rullestein.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk av plast i dusjsone og plastsluk under badekaret, med synleg slukmansjett under klemringane.
Membran/tettesjikt av smøremembran med ukjent utføring.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate, speil med belysning, høgskap, badekar, og veggmontert dusj med dusjvegg i glas.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

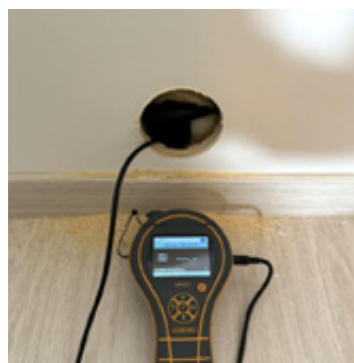
Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med tilluft og avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Holtaking og fuktmåling er utført i tilleggande vegg til badekaret, og det vart ikkje registrert avvik i konstruksjonen.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnreiing med grå slette frontar og kvite høgglans frontar, laminatbenkeplate, integrert induksjonstopp, steikeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap. Glasplate på veggflata mellom benkeplata og overskapa.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekkshette i kjøkkenet, tilknytt ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

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



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig hagekran på terrassen.

Tilstandsrapport

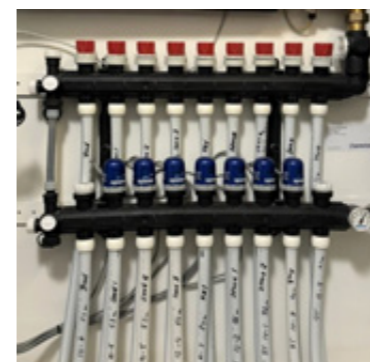


Varmtvann

Varmtvann frå felles anlegg med avrekning etter forbruk.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming er basert på vassboren golvarme.
Rørsentralen er installert i fordelingskap i vaskerommet.



TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.

Fiber er installert.
Dørtelefon er installert.

Samsvarserklæring på utført arbeid er framvist.

Inntak og sikringsskap

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

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



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 forenklede 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.

Røykvarslarar, brannslukningsapparat, og sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei



Bygninger på eiendommen

Sportsbod



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Normal standard for sportsbod.

Vedlikehold

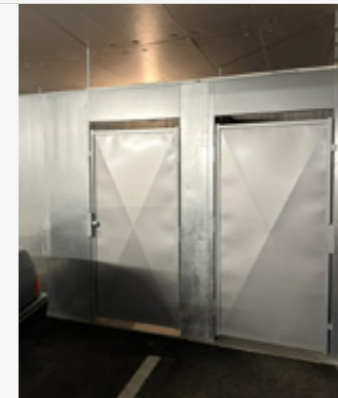
Normalt.

Beskrivelse

Seksjonen har sportsbod i bakkant av carporten på ca. 7m².

Boda har i hovedsak overflater av ubehandla betong, og er avdelt frå carporten med prefabrikerte lettveggar i stål.

Sportsbod



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Normal standard for sportsbod.

Vedlikehold

Normalt.

Beskrivelse

Seksjonen har sportsbod i garasjeanlegget på ca. 5m².

Boda har i hovedsak overflater av ubehandla betong, og er avdelt frå garasjeanlegget med prefabrikerte lettveggar i stål. Elektrisk anlegg er installert.

Parkeringsplass i carport



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

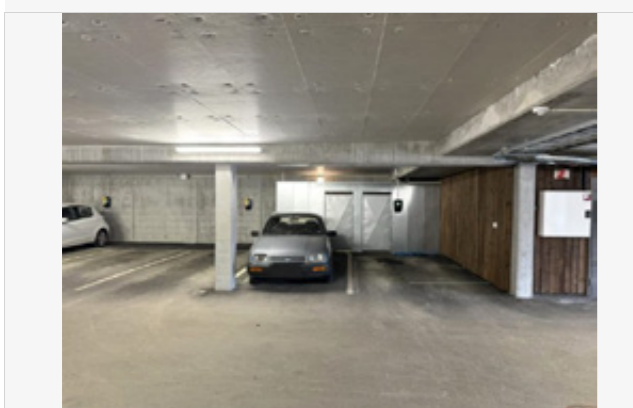
Standard
Carporten har normal standard i høve til byggeåret 2018.

Vedlikehold
Normalt.

Beskrivelse

Seksjonen har parkeringsplass i carport under bygget, med asfaltert dekke. Elektrisk anlegg er installert. Det er tilrettelagt for installasjon av ladar for elbil. Sameiget har avtale med leverandør som installerar ladar etter behov.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Standard
Garasjeanlegget har normal standard i høve til byggeåret 2018.

Vedlikehold
Normalt.

Beskrivelse

Seksjonen har parkeringsplass i felles garasjeanlegg i nabobygget. Garasjeanlegget har asfaltert dekke, konstruksjonen er elles av betong. Garasjeanlegget er tilrettelagt for installasjon av ladar for elbil. Sameiget har avtale med leverandør som installerar ladar etter behov.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
147 m²/145 m²

Leilegheit: Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Hall

Andre bygg: Sportsbod, Sportsbod, Parkeringsplass i carport, Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 250 000

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 8 500 000

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

8 250 000

Konklusjon markedsverdi

8 250 000

Markedsvurdering

Fireroms toppleilegheit i seksjonert bustadsameige på Vie i Førde, i eit attraktivt bustadområde med gode soltilhøve, og gangavstand til barnehagar, skular, høgskulen, butikkar og sjukehuset. Til Førde sentrum er det avstand på ca. 3 km. Seksjonen har sportsbod og parkeringsplass i felles carport under bygget, og sportsbod og parkeringsplass i nabobygget. Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2018, og leilegheita har normalt god standard i høve til byggeåret. Leilegheita har hovedfasade og terrasse vendt mot vest, og har flott utsyn til nærliggande bustadområde, Vie og vestover dalføret til Slåttebakkane. Utvendige fellesareal er flott opparbeidd med asfalterte trafikk- og parkeringsareal, uteområde med belegningsstein, leikeplass, bed og grøntareal.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Falkensteinsvegen 63 ,6809 FØRDE 105 m ² 2021 3 sov	17-01-2023	7 300 000	7 250 000	0	7 250 000	69 048
2 Falkensteinsvegen 30 ,6809 FØRDE 122 m ² 2012 4 sov	06-09-2022	7 500 000	8 400 000	0	8 400 000	68 852
3 Rennebakkane 7 ,6812 FØRDE 112 m ² 2019 3 sov	03-04-2024	7 350 000	7 250 000	0	7 250 000	64 732
4 Rennebakkane 1 ,6812 FØRDE 124 m ² 2017 3 sov	26-04-2021	6 950 000	6 900 000	0	6 900 000	55 645
5 Naustdalsvegen 3 ,6800 FØRDE 129 m ² 1999 3 sov	26-09-2022	6 800 000	6 800 000	0	6 800 000	52 713

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Seksjonen sin andel av felleskostnader inkludert A-konto for varmt forbruksvatn og vassboren varme. Felleskostnader vil kunne variere.	Kr.	63 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 500
Teknisk verdi bygninger		
Leilegheit		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 330 000
Sum teknisk verdi - Leilegheit	Kr.	6 220 000
Sportsbod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Sum teknisk verdi - Sportsbod	Kr.	70 000
Sportsbod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi - Sportsbod	Kr.	50 000
Parkeringsplass i carport		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Sum teknisk verdi - Parkeringsplass i carport	Kr.	200 000
Parkeringsplass i felles garasjeleg		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Sum teknisk verdi - Parkeringsplass i felles garasjeleg	Kr.	300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 840 000
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.	1 650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 500 000
--	------------	------------------

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

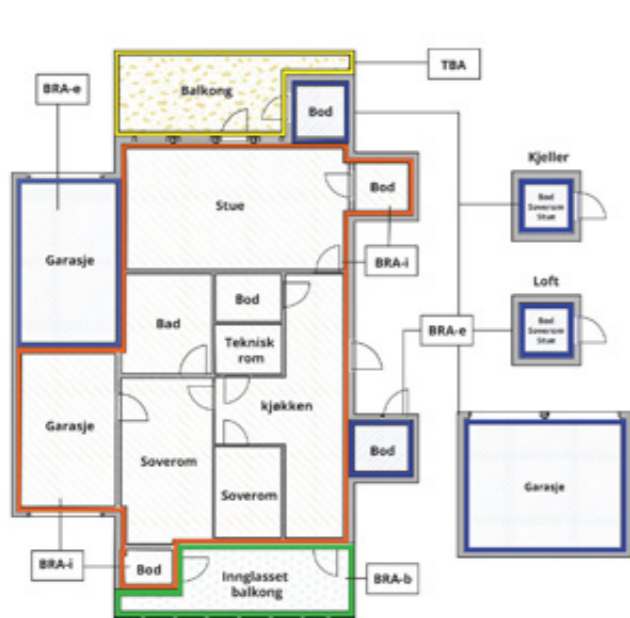
Hva er måleverdig areal?

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.

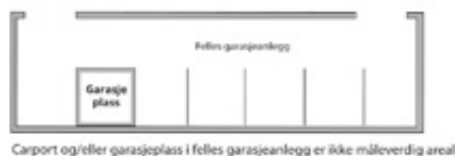
Hva er bruksareal?

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

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



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
- 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.



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningssakkyndige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	145	2		147	36		147
SUM	145	2			36		147
SUM BRA	147						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Hall		

Kommentar

Innvendig etasjehøgde er målt frå 2,4 meter til 2,6 meter.

Seksjonen og naboseksjonen nytta per i dag teknisk rom med tilkomst frå felles gangareal til oppbevaring. Med omsyn til at dette er eit fellesareal er ikkje arealet hensyntatt i tilstandsrapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerommet er registrert som vaskerom/bod på byggemeldte teikningar, men blir nytta som vaskerom og er difor vurdert som vaskerom og P-rom i tilstandsrapporten.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Sportsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		7		7			7
SUM		7					7

SUM BRA 7

Romfordeling

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

Sportsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		5		5			5
SUM		5					5
SUM BRA	5						

Romfordeling

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

Parkeringsplass i carport

Romfordeling

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

Kommentar

Open carport er ikkje å definere som målbart areal etter NS 3940 sine måleregler, carporten er difor ikkje oppgitt med BRA arealoppsettet.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg

Romfordeling

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

Kommentar

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

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	145	2
Sportsbod	0	7
Sportsbod	0	5
Parkeringsplass i carport	0	0
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2024	Ole André Roska	Takstingeniør
	Gerd Anny Hårklau	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	43	235		23	10869.9 m ²	Eiendomsverdi.	Eiet

Adresse

Rennebakkane 3

Hjemmelshaver

Hårklau Atle, Hårklau Gerd Anny

Kommentar

Oppført tomteareal er sameiget sitt samla areal.

Eierandel

144 / 4287

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fireroms toppleilighet i seksjonert bustadsameige på Vie i Førde, i eit attraktivt bustadområde med gode soltilhøve, og gangavstand til barnehagar, skular, høgskulen, butikkar og sjukehuset. Til Førde sentrum er det avstand på ca. 3 km.

Adkomstvei

Lett tilkomst frå offentleg veg og sameiget sitt fellesareal.

Leilegheita har lett tilkomst frå felles gangareal, via heis og trapperom frå felles inngangsparti på bakkeplanet.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

Regulering

Regulert bustadområde for blokkbebyggelse.

Link til reguleringsplan:

<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/428>

Om tomten

Leilegheita har hovedfasade og terrasse vendt mot vest, og har flott utsyn til nærliggande bustadområde, Vie og vestover dalføret til Slåttebakkane.

Utvendige fellesareal er flott opparbeidd med asfalterte trafikk- og parkeringsareal, uteområde med belegningsstein, leikeplass, bed og grøntareal.

Siste hjemmelovergang

År

2018

Forsikring

Selskap

Felles forsikring av bygget.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringsbevis er ikkje kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	11.06.2024	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	11.06.2024	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi/Ambita	11.06.2024	Matrikelopplysningar.	Gjennomgått		Nei
Teikningar	11.06.2024	Kontroll av framlagte teikningar.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	11.06.2024	Omvisning/opplysningar om leilegheita og sameiget.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	11.06.2024	Kontroll av framlagt dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	11.06.2024	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 brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 oppfylder 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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/AB9506>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240084	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gerd Anny Hårklau	Atle Hårklau
Gateadresse	
Rennebakkane 3	
Poststed	Postnr
Førde	6812
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	1
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/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Beskrivelse

Heile blokka sanert med godt resultat. Ingen skjeggkre etter det.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 eiendomsmegleren 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
Gerd Hårklau	3b8c5410e45a2c99948e78 5ef8ea6ffd0f182c4f	18.08.2024 07:39:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Hårklau	5b782b38c5dd9af025768b 0a772cb7c688e317be	18.08.2024 07:46:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Boligselskapets navn	8180	RENNEBAKKANE SAMEIGE
Budsjett år	2024	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	46 000	3 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	102 400	6 %
Driftskostnader	1 398 697	82 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	159 363	9 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 706 460	100 %

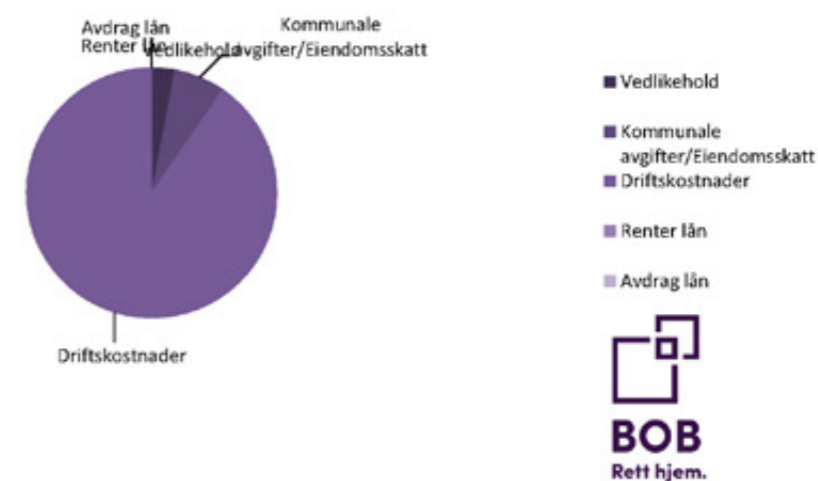
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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

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

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

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2024



BOB BBL
desember 2023

Document reference: 2240084

- 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>

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I

RENNEBAKKANE SAMEIE

Dato: 30. april 2024 kl: 18:00

Sted: Førde Gjestehus og Camping

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Førde; 19. april 2024

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Rennebakkane Sameie, 30.04.2024

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier.

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I RENNEBAKKANE SAMEIGE

Det innkalles til ordinært årsmøte.

Tirsdag 30.04.2024 kl. 18:00 - Førde Gjestehus og Camping

DAGSORDEN

1. Konstituering

- 1.1. Godkjenning av innkalling
- 1.2. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- 1.3. Valg av møteleder
- 1.4. Valg av referent/protokollfører
- 1.5. Valg av protokollunderskriver
- 1.6. Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- 1.7. Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2023

4. Godtgjørelse / honorar til styret

5. Valg av styre

6. Innkomne saker

2. Rapport fra Styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2023

Signert årsregnskap og revisors beretning foreligger ikke innen fristen for å sende ut innkallingen er utløpt og vil derfor bli presentert på årsmøtet.

4. Godtgjørelse / honorar til styret

Forslag til vedtak: Styret foreslår at styrehonorar for perioden 2023-24 blir kr 10 000 til hvert styremedlem og kr 44 100 til styreleder, ihht vedtak fra årsmøtet i 2023.

5. Valg av styre

5.1. Valg av styreleder

Styreleder er på valg

5.2. Valg av styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Monika Staberg Sunde - Rennebakkane 6
Magne Sellevold – Rennebakkane 7

5.3. Valg av varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Halvar Sunde
Per Grodås

5.4 Valg av valgnemnd

Forslag til vedtak: Styret foreslår at årsmøtet velger en valgnemnd som skal forberede valget til neste års årsmøte.

6. Saker til årsmøtet

6.1. Det er ingen ekstra saker til årets årsmøte

Rapport fra styret i RENNEBAKKANE SAMEIGE for 2024

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Rennebakkane sameige

Organisasjonsnummer: 818 851 782

Stiftelsesmøte i sameiet ble holdt 6. april 2017 og sameiet ble registrert i enhetsregisteret 4. mai.2017.

Sameiet har gnr. 43 bnr. 235 i Sunnfjord kommune. Det er utbygget trinnvis og består nå av 49 boligseksjoner fordelt på lavblokker og tomannsboliger.

2. Styret og styrets arbeid

2.1. Styrets sammensetning 2023/24

Styreleder, Lars Handeland, Skyttarkvia 24
Styremedlem, Styremedlem, Magne Sellevold, Rennebakkane 7
Styremedlem, Marianne S. Erlingsdotter, Rennebakkane 4
Styremedlem, Atle Hårklau, Bøbakkane 3
Styremedlem Monika Staberg Sunde, Rennebakkane 6
Varamedlem, Per Grodås, Rennebakkane 5
Varamedlem, Halvar Sunde, Rennebakkane7

2.2. Møtevirksomhet og saker behandlet

Styret har hatt 4 styremøter, der 10 saker har vært oppe til behandling. Til behandling i styret har vært, blant annet, Regnskap og budsjett, Årsmøte, Ny forsikringsavtale, Felles grense mot Bøen sameie, El-bil lading, Diverse henvendelser fra andelseiere, Ferdigstilling av informasjonsbrosjyre, Nytt tilbud på tv/internett, Dugnadsforberedelser m.m.

3. Sameiets drift og økonomi

3.1. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Sameiets revisor er Pricewaterhouse Coopers AS

3.2. Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko hos Storebrand forsikring. Avtalenummer er SP1440244.7.1. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Slik forsikring må den enkelte seksjonseier/beboer selv ta hånd om.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må styret varsles, slik at skademelding kan bli sendt til forsikringsselskapet.

3.3 Økonomi

3.1.1. Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

3.3.2. Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet ble oppgjort med et underskudd på kr 66 828,-

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

3.3.3. Årets endring i de disponible midlene ble negativ med kr 66 828,-

Disponible midler pr 31. desember 2023 er kr 317 315,-

4. Bomiljø/dugnadsarbeid

Det ble gjennomført dugnad i 2023 og 2024. I desember ble det også holdt juletretenning.

5. Forhold som har inntrådt etter årsregnskapets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter årsregnskapets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

Rennebakkane Sameige 2023

Resultatregnskap 2023

Rennebakkane Sameige
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 541 976	1 505 880	1 541 725	1 645 892
Andre inntekter	3	30 000	564	0	50 568
Sum inntekter		1 571 976	1 506 444	1 541 725	1 696 460
Driftskostnader					
Dugnad		3 080	0	0	5 000
Styrehonorar	4, 5	84 100	108 200	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	4	9 241	11 470	9 180	9 180
Felles strøm og varme		286 602	148 926	100 000	100 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		101 666	86 065	162 125	102 400
Andre driftskostnader	6	910 433	804 982	787 852	926 167
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	15 001	5 875	5 000	5 000
Vedlikehold	8	12 259	70 918	46 000	46 000
Forretningsførsel		70 455	64 380	78 600	82 400
Revisjonshonorar		11 625	6 625	9 500	10 200
Andre konsulentonorarer		0	569	0	0
Forsikring		155 329	152 829	163 225	170 750
Sum driftskostnader		1 659 791	1 460 839	1 451 482	1 547 097
Driftsresultat		-87 815	45 605	90 243	149 363
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		20 912	10 770	0	10 000
Andre renteinntekter		75	256	0	0
Sum finansinntekter		20 987	11 026	0	10 000
Resultat av finansposter		20 987	11 026	0	10 000
Resultat		-66 828	56 631	90 243	159 363
Til/fra annen EK		-66 828	56 631	0	0
Sum disponeringer		-66 828	56 631	0	0

Balanse pr. 31.12.2023

Rennebakkane Sameige
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	194 452	312 681
Andre fordringer	25 756	10 770
Sum fordringer	220 208	323 451
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	542 633	489 594
Skattetrekk	1 324	0
Sum bankinnsk. og kontanter	543 957	489 594
Sum omløpsmidler	764 165	813 045
SUM EIENDELER	764 165	813 045

Balanse pr. 31.12.2023

Rennebakkane Sameige
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	317 315	384 143
Sum opptjent egenkapital	317 315	384 143
SUM EGENKAPITAL	317 315	384 143
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	72 598	75 142
Leverandørgjeld	40 964	23 148
Skyldige off. myndigheter	10 565	8 915
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	84 100	84 100
Annen kortsiktig gjeld	238 623	237 598
Sum kortsiktig gjeld	446 851	428 902
SUM GJELD	446 851	428 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	764 165	813 045

Førde,
Styret for Rennebakkane Sameige

Lars Handeland
Styrets leder

Monika Ståberg Sunde
Styremedlem

Magne Sellevold
Styremedlem

Marianne S. Erlingsdotter
Styremedlem

Atle Hårklau
Styremedlem

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
3800 Andel felleskostnader	0	1 194 828	0	0
3801 Andel driftskostnader	1 230 924	0	1 230 673	1 267 593
3816 Kabel-TV	311 052	311 052	311 052	378 299
Sum felleskostnader	1 541 976	1 505 880	1 541 725	1 645 892

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885 Andre inntekter	30 000	564	0	50 568
Sum andre inntekter	30 000	564	0	50 568

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	84 100	84 100	90 000	90 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	24 100	0	0
Sum styrehonorar	84 100	108 200	90 000	90 000

NOTER

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
6300	Kostnader møter/arrangement	1 704	1 549	2 000	2 000
6326	Snømåking og brøyting	123 888	95 219	62 500	68 000
6335	Containerleie/ -tømming	16 829	0	7 000	17 000
6336	HMS	0	5 150	5 300	5 300
6360	Renhold og matteleie	88 659	85 240	87 000	87 000
6370	Garasjer	3 780	5 957	0	0
6372	Heis	56 399	50 478	50 000	50 000
6375	TV/Bredbånd	351 054	325 755	311 052	378 299
6376	Vaktmestertjenester	114 333	104 040	86 000	100 000
6390	Andre driftskostnader	7 860	0	10 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	136 134	124 036	156 500	156 500
6900	Telefonutgifter	5 651	6 101	7 500	7 500
6940	Porto	0	138	0	0
7099	El-bil lade-abonnement	0	0	0	50 568
7740	Øreavrunding	0	3	0	0
7770	Bankgebyr	2 793	1 317	3 000	3 000
7779	Andre gebyr	50	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 300	0	0	1 000
Sum driftskostnader		910 433	804 982	787 852	926 167

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
6502	Brannvernustyr	0	748	0	0
6503	Annet driftsmateriell	1 654	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	4 122	0	0
6510	Verktøy og redskap	13 347	1 005	5 000	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		15 001	5 875	5 000	5 000

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	10 000	10 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	1 944	12 563	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	13 055	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	8 236	38 161	31 000	31 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	2 078	7 140	0	0
6690	Vedlikehold	0	0	5 000	5 000
Sum vedlikehold		12 259	70 918	46 000	46 000

NOTER

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	384 143	327 512
Periodens resultat	-66 828	56 631
Endring i disponible midler	-66 828	56 631
Disponible midler 31.12.	317 315	384 143

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

RENNEBAKKANE SAMEIGE

Sted: Førde Gjestehus og Camping

Dato: 30. april 2024 Kl 18:00

Møtet ble åpnet av: Lars Handeland

Til stede fra styret: Lars Handeland
Monika Staberg Sunde
Magne Sellevold

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtekter sier at årsmøtet skal avvikles innen utgangen av april. Her trengs sannsynligvis en oppdatering av vedtektene til utgangen av mai.

Vedtak: Innkallingen ble godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 9
+ Antall fullmakter: 2
= Antall stemmeberettigede: 11

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Lars Handeland

Vedtak: Lars Handeland ble valgt

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Lars Handeland

Vedtak: Lars Handeland ble valgt

e) Valg av protokollunderskriver

Forslag til protokollunderskriver: Bente Bakke

Vedtak: Bente Bakke ble valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Ikke behov

Vedtak: Ikke behov

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen.

Vedtak: Dagsorden ble godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer

Forslag: Kr 44 100 til styreleder, ihht vedtak fra årsmøtet i 2023.
Kr 10 000 til hvert av styremedlemmene.
For å eventuelt fortsatt ha mulighet til å velge ekstern styreleder, må det også vedtas minimumshonorar for styreledervervet for perioden 2024-25 med kr 44 100,-

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

5. Valg av styre

5.1. Valg av styreleder (velges særskilt)

Lars Handeland ble gjenvalgt for 2 nye år

5.2. Valg av styremedlem

Forslag: Monika Staberg Sunde

Magne Sellevold

Vedtak: Monika Staberg Sunde
Magne Sellevold

5.3. Valg av varamedlem

Forslag: Per Grodås
Halvar Sunde

Vedtak: Per Grodås
Anders Lundekvam

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv	Navn	Periode
Styreleder	Lars Handeland	2024 – 26
Styremedlem	Marianne S. Erlingsdotter	2023 – 25
Styremedlem	Atle Hårklau	2023 – 25
Styremedlem	Monika Staberg Sunde	2024 – 26
Styremedlem	Magne Sellevold	2024 – 26
Varamedlem	Per Grodås	2024 – 25
Varamedlem	Anders Lundekvam	2024 – 25

6. Andre saker

Det var ingen ekstra saker til årsmøtet

Underskrifter:

Møteleder



Lars Handeland

Protokollunderskriver


Bente Bakke (May 2, 2024 14:14 GMT+2)

Bente Bakke

RENNEBAKKANE SAMEIGE HUSORDENSREGLAR

§ 1 FORMÅL

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

§ 2 HUSORDENSREGLANE

Seksjonseigar pliktar å følgje husordensreglane.

Seksjonseigar er ansvarleg for at medlemane 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. 5

§ 3 RO

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

Fest og selskap kan akseptrast unntaksvis, men det vert forventta at nærmaste naboar vert varsla i godt tid slik at dei får høve til å innrette seg deretter. På same måte vert det forventta at naboar vert varsla ved større vedlikehaldsarbeid i god tid før 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 eller fellesarealet ikkje er tillate utan styret i sameige sitt skriftleg samtykke. I einkilde 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. 5

§ 5 UTLEIGE

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

§ 6 FELLESOMRÅDER

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

VEDTEKTER

FOR

RENNEBAKKANE SAMEIGE

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 Førde kommune sine brannvernføresegner.

§ 7 HUSDYRHALD

Sjå vedtektene § 5-5

§ 8 FELLES ANLEGG

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

Det er ikkje tillate å sette opp private radio og/eller TV- og parabolantenner, varmpumpe eller andre tekniske innretningar utan samtykke frå styret i sameiget.

Seksjonseigarane plikter å sette seg inn i sameige sine prosedyre og planar ved evakuering, brannalarm m.m.

§ 9

Det er forbode å banke tepper, puter og liknande på eller utanfor balkongane.

§ 10 STYRET

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

Styret har teieplikt i alle saker som dei handsamar.

Skader.

Vasskader, lekkasjar, herverk og innbrot må meldast utan ugrunna opphald til styret, forretningsfører eller sameige sitt forsikringsselskap.

Andre skader som oppstår på sameiget sin eigedom skal meldast til styret innan 3 dagar. Ved akutte skader, herverk og brann må naudetatane kontaktast.

Vedteke på stiftingsmøte den: 6 april 2017

Årsmøte 19.06.19 : Endring § 9 - kom inn forbod mot teppebanking mm. Tidligere § 9 vart nå § 10.

Årsmøte 19.06.19: Endring av namn til Rennebakkane sameige.

KAP. 1 NAMN OG FØREMÅL

§ 1-1 Namn

Sameiget sitt namn er Rennebakkane sameige. Sameiget består av 49 bustadseksjonar på eigedommen gnr.43, bnr.235 i Førde kommune i medhald av seksjonskrav datert 10. mars 2017 og tinglyst den 17 mars 2017 med dokumentnr: 237413

§ 1-2 Føremål

Føremålet med sameiget er å:

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

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

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

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

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

§ 2-2 Rettsleg råderett

(1)Den einskilde seksjonseigar i tomannsbustadane skal disponere og vedlikehalde utomhusarealet som naturleg ligg til sin seksjon.

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

(2)Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til ein parkeringsplass som seksjonen disponerer, eller andre stadar som styret tilviser. Styret kan berre nekte samtykke dersom det føreligg ein saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehald og straum vert å dekke av den enkelte sameigar.

(3) Parkeringsplasser for personer med nedsett funksjonsevne

Personer med nedsett funksjonsevne kan kreve at styret pålegger ein annan seksjonseigar å byte parkeringsplass. Byteretten gjeld berre dersom seksjonseigaren med nedsett funksjonsevne allereie disponerer ein parkeringsplass i sameiget. Retten til å bruke ein tilrettelagt plass varer så lenge eit dokumentert behov er til stades. Retten gjeld berre parkeringsplassar som i vedtak etter plan- og bygningsloven er kravd opparbeidet til bruk av personer med nedsett funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikkje endrast uten at samtlege seksjonseigarar uttrykkeleg seier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 2-3 Godkjenning av sameigarar og leigetakarar

Overdraging av seksjon og utleige av seksjon må meldast til styret for godkjenning. Godkjenning kan berre nektast i det einskilde tilfelle når det ligg føre sakleg grunn til det.

§ 2-4 Sameiget sin panterett i den einskilde seksjon

Sameiget har for krav mot sameigaren, som følgjer av sameigeforholdet, panterett i kvar seksjon med eit beløp som er lik til ei kvar tid to gonger grunnbeløpet i folketrygda, jf. eigarseksjonslova § 31.

KAP. 3 ÅRSMØTET

§ 3-1 Ordinært årsmøte - mandat og innkalling

Årsmøtet er sameiget sitt øvste organ.

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

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

Styret innkallar skriftleg til ordinært årsmøte med varsel på minst 8 og høgst 20 dagar. Innkallinga skal innehalde opplysningar om tid og stad for møtet, samt dagsorden, samt forslag som skal handsamast på møtet. Med innkallinga skal også følgje styret sin eventuelle årsrapport med revidert rekneskap.

For at forslaget som krev to tredjedels fleirtal eller meir skal kunne handsamast på årsmøtet, må hovudinnhaldet i forslaget vere skildra i innkallinga. Innkalling skjer skriftleg. Som skriftleg reknast også elektronisk innkalling.

§ 3-2 Ekstraordinært årsmøte

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

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

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I årsmøtet har kvar seksjon ei stemme. Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld på førstkomande årsmøte med mindre det går fram at noko anna er meint. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameigarmøtet skal desse sakene handsamast:

1. Godkjenning av eventuelle årsrapport
2. Godkjenning av årsrekneskapen
3. Orientering om driftsbudsjett.
4. Godtgjersle til styret.
5. Val.
6. Andre saker som er nemnde i innkallinga.

Det ekstraordinære årsmøtet skal berre handsame saker som er nemnde i innkallinga til møtet.

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

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

§ 3-5 Fleirtalskrav ved ulike vedtak på årsmøtet

(1) Vedtak på årsmøtet vert gjort med vanleg fleirtal av dei avgjevne stemmene hvis ikkje anna fleirtalskrav er fastsett i lov om eigarseksjonar eller vedtektene. Ved val kan årsmøtet på førehand fastsette at den som får flest stemmer skal reknast som valt. Vedtektene kan ikkje fastsette strengare fleirtalskrav enn det som er fastsett i lova.

(2) Det krevst eit fleirtal på minst to tredjedeler av dei avgjevne stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygnigane eller tomte som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiget
- b) omgjerding av fellesarealer til nye brukseiningar eller utviding av eksisterende brukseiningar.
- c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjoner i sameiget som tilhøyre eller skal tilhøyre seksjonseigarane i fellesskap, eller andre rettslige disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning
- d) samtykke til at føremålet for éin eller fleire brukseiningar endrast frå bustadføremål til anna føremål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

§ 3-6 Fleirtalskrav for særlege bumiljøtiltak

(1) Tiltak som har samband med seksjonseigaren 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 felleskostnadane, vert vedteke med vanleg fleirtal av dei avgjevne stemmene på årsmøtet. Dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på meir enn fem

prosent av dei årlege felleskostnadane, krevast det fleirtal på minst to tredjedeler av dei avgjevne stemmene på årsmøtet.

(2) Dersom tiltakene etter (1) fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket vert vedteke, kan tiltaket berre gjennomførast dersom disse seksjonseigarane uttrykkeleg seier seg einige.

§ 3-7 Vedtak som krev samtykke frå alle seksjonseigarane

Alle seksjonseigarane må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkeleg seie seg einige dersom sameiget skal kunne gjere vedtak om

- a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedommen
- b) oppløysning av sameiget
- c) tiltak som medfører vesentleg endring av sameiget sin karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseigaren sine bu- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for dei enkelte seksjonseigarane.

§ 3-8 Vedtak som krev samtykke frå dei seksjonseigarane det gjeld

Følgande vedtak krev samtykke frå dei seksjonseigarane det gjeld:

- at eigarane av bestemte seksjonar plikter å halde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som avgrensar den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om ei anna fordeling av felleskostnadane enn det som følger av pkt. 5.

§ 3-9 Inhabilitet

Ingen kan delta i ei avstemning om

- a) eit søksmål mot seg sjølv eller sine nærstående
- b) sitt eige eller sine nærstående sitt ansvar overfor sameiget
- c) et søksmål mot andre eller andre sitt ansvar ovanfor sameiget dersom eigen interesse i saka er vesentleg og kan stride mot sameiget sine interesser
- d) pålegg eller krav etter eigarseksjonslova §§ 38 og 39 som er retta mot ein sjølv eller sine nærstående.

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

KAP. 4 STYRET M.M.

§ 4-1 Styret - samansetting

Sameiget skal ha eit styre. Styret vert valt av og mellom sameigarane. Styret skal ha inntil 5 medlemmer med 2 varamedlemmer. Eit av medlemmene skal vere leiar. Styreleiaren vert vald særskilt. Styret vel sjølv nestleiar mellom styremedlemmene.

Styremedlemmer og varamedlemer tenestegjer i eitt år. Tenestetida er slutt ved avslutninga av det ordinære årsmøtet i det år tenestetida går ut. Styremedlemmene kan veljast på nytt.

§ 4-2 Styret si verksemd

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

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

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring.

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

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

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

§ 4-3 Stemmereglar - inhabilitet

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

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

§ 4-4 Revisor

Sameiget skal ha revisor. Revisor vert vald av årsmøtet og tenestegjer inntil ein annan revisor vert vald av årsmøtet. Når sameige har 21 eller flere seksjonar skal det ha statsautorisert- eller registrert revisor.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSAR

§ 5-1 Fellesutgifter

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

Styret eller årsmøtet fastset på grunnlag av budsjett à kontobeløp som vert innbetalt på forskot kvar månad til dekking av fellesutgiftene.

Det kan fastsettast av årsmøtet at det også skal innbetalast til eit vedlikehaldsfond.

Felleskostnad	Fordeling	Tekst
Drift og vedlikehald parkeringskjellar/carporter	nytte	fordeling kvar seksjon som har bod/parkeringsplass i kvar blokk
Drift og vedlikehald varmesentral m.m	nytte	fordeling med 1/49 del på kvar seksjon
Drift og vedlikehald gjesteparkering blokk E	brøk	fordeling mellom alle seksjonseigarane byggjesteg I- III
Drift og vedlikehald av heis	brøk	fordeling mellom seksjonseigarane i blokk A og B
Drift og vedlikehald av løfteplattform, inkl utskifting	brøk	fordeling mellom seksjon 30 og 31 i blokk E
Drift og vedlikehald av interne fellesareal blokk	brøk	fordeling mellom seksjonseigarane i blokk A - E

§ 5-9 Eigarseksjonslova

Lov om eigarseksjoner av 16.06.2017 nr 65 gjeld dersom ikkje noko anna er fastsett i ovannemnde vedtekter.

Endra 25.04.19 (ekstraordinært årsmøte)

Endra 19.06.19 (årsmøte)

Manglande betaling av utlikna del av sameiget sin skyldnad etter påkrav er å sjå som vesentleg misleghald og kan gi sameiget rett til å krevje seksjonen seld, jf eigarseksjonslova § 38.

§ 5-2 Innvendig vedlikehald

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

Innvendige bygningsmessige endringar og installasjonar skal føreleggast styret til godkjenning.

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

§ 5-3 Vedlikehald av fellesareal

Vedlikehald av fellesareal er sameiget sitt ansvar med unntak bruk av fellesareal nemnd i § 2-2.

§ 5-4 Vedlikehaldsfond

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

§ 5-5 Frosting av glas og solskjerming

Det skal vere ei einsarta utforming for alle seksjonane når det gjeld type og fargeval. Det må søkast til styret om frosting av glas på verandaer/terrasser og solskjerming. Styret kan godkjenne etter retningslinjer vedteke av årsmøtet, ved tvil må det takast opp på årsmøtet for godkjenning.

§ 5-6 Husordensreglar

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

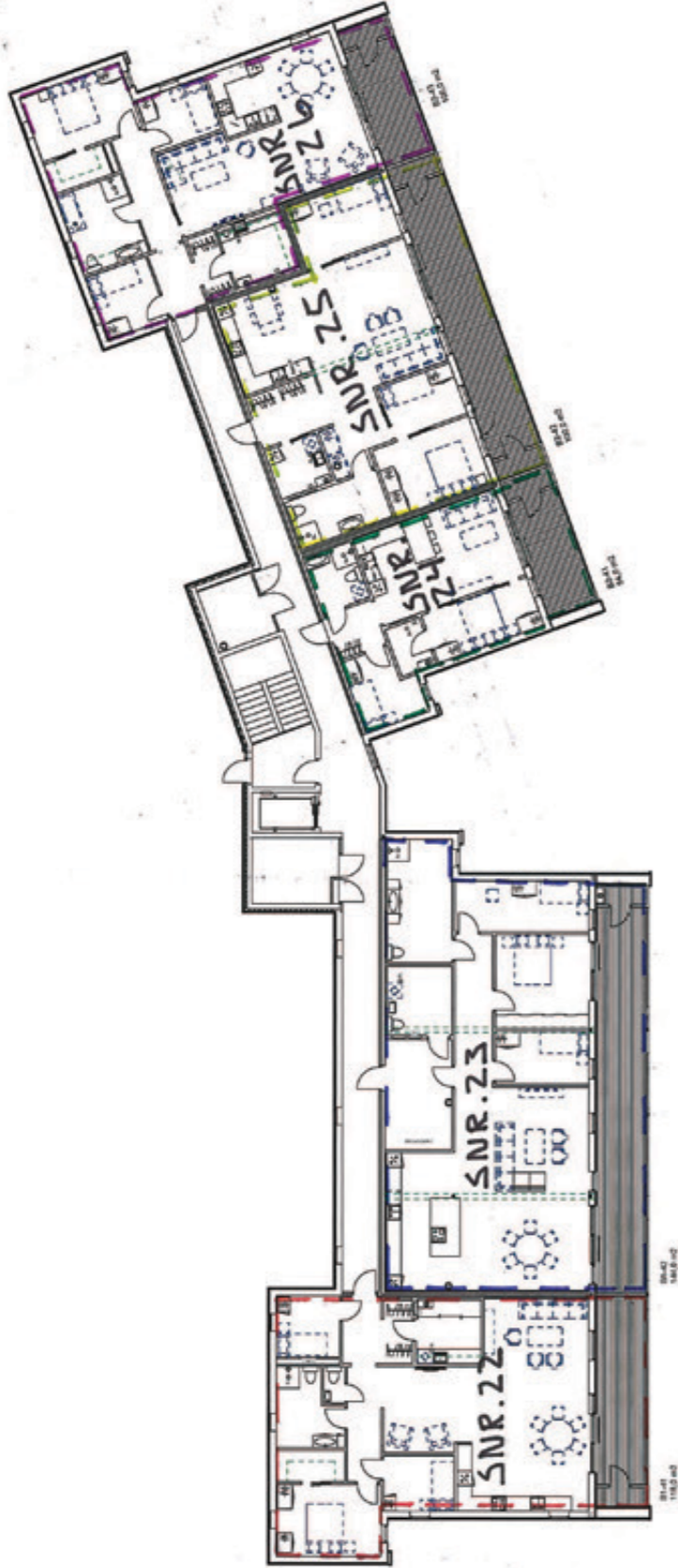
§ 5-7 Pålegg om sal

Dersom ein sameigar til tross for åtvaring vesentleg mislegheld sine plikter, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 38.

§ 5-8 Fråflytting

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

GNR 43 BNR. 235
I FØRDE KOMMUNE
PLAN 4 BUSTAD
VEDLEGG 8 AV 21



130304.8B04	arki	Åsen & Øvreid Arkitektur AS	Nedre Bøbakke	Plan 4 Detaljregulering	130304.8B04
-------------	------	-----------------------------	---------------	-------------------------	-------------

GNR. 43 BNR. 235
I FØRDE KOMMUNE
SITUASJONSPLAN
VEDLEGG 21 AV 21



FELLES UTEOPPHALDSAREAL PR 17.11.2015:

Regulert fellesområde f. BUT1:	ca 526 m ²
Grøntområde aust for blokk A:	ca 285 m ²
Grøntområde aust for blokk B1/B2:	ca 785 m ²
Samankopling mellom blokk A og B:	ca 37m ²
Uteplass mellom blokk B1/B2, vest:	ca 83 m ²
Grøntområde aust for blokk C2:	ca 330 m ²
Totalt:	ca 2145 m²

2146 m² : 54 bueningar = 39,7 m² pr buening

Horisental skala 1:500

PLANEN ER I MÅLESTOKK 1:500 VED UTТАK I A3-FORMAT

SIGNATUR	
	BYGG
	ALTAN/MELLOMBYGG
	FELLES TILKOMST OG UTEPLASS
	FELLES UTEOPPHALDSAREAL
	ANNA FELLES GRØNTOMRÅDE
	PRIVAT UTEOPPHALDSAREAL
	PRIVAT UTEPLASS
	GATETUN
	VEGAREAL
	SIDETERRENG TIL VEG
	ANNA VEGAREAL GRØNT
	EKSIST. MUR / PROSJEKTERT MUR
	EKSIST. HØGSPENTKABEL
	EIGEDOMSGRENSE I GRUNNKARTET
	PLANGRENSE

Elkvilstand 1 meter

E: 3 ark konstruksjon og innretning vest for blokk A	03.08.2016	KJVP
D: Nye etasjehødder blokkar. Veg 1 senka 10 cm, Just. hauger ute	19.05.2016	KJVP
C: Blokk A, B1/B2, E flyta aust, utvide allanar, justert, uterast.	17.11.2015	KJVP
B: Gjørveg til D1 og D2 endra til gatast.	14.09.2015	KJVP
A: Veg 2 avkorta i sør, felles p-plass nord for blokk C1 og E serna	12.12.2014	KJVP

Revisjon	Dato	Stasjon
Målestokk	1:500	
Kartblad		
Forf. at: Åsen & Øvreid Arkitektur AS		
Date	29.10.2014	

Nedre Bøbakke
Situasjonsplan
Illustrasjon til detaljregulering, ID 143220130003

Førde kommune	Revisjon
Teknings nr.: 1307.K01	E

Planarbeidet er utført av:
Flataker Landskap, Pb 5109, 6021 Ålesund, i samarbeid med ARKI AS, 6800 Førde



Arki Arkitektar As
Angedalsvegen 4
6800 FØRDE

Dykkar referanse:

Sakshandsamar:
Sissel Vedvik
Tlf. 57612819

Vår referanse:
15/2540-50-SV-
GBNR-43/235

Dato:
10.05.2019

Ferdigattest - Nedre Bøbakkane

Ferdigattest er gjeve for:

Gnr.: 43	Bnr.: 235	Fnr.:	Snr.:
Byggestadsadresse: Rennebakkane 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, og 16			
Type tiltak/bygg: 6 frittliggende bustadblokker, og 3 to-manns bustader			
Saksnr.: 15/2540	Søkn.dato: Søknad om rammeløyve datert 05.10.2015	Vedtaksdato: Vedtaksdato: rammeløyve datert 25.11.2015	Vedtaksdato: Vedtaksdato: rammeløyve datert 25.11.2015
Kontrollansvarleg for utføringa har gjennomført sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Kontrollansvarleg har med dette stadfesta for kommunen at kontroll er gjennomført med tilfredstillande resultat, i samsvar med dei løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.			
<i>Bygget eller tiltaket må ikkje nyttast til anna føremål enn det løyvet fastset (jf pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl. § 20-1).</i>			

Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

Søknad om ferdigattest datert 09.04.2019, avfallsplan datert 02.04.2019, gjennomføringsplan datert 09.04.2019, og e-post frå Ronny Østenstad datert 10.05.2019.

Andre merknader:

Det er ikkje gjennomført synfaring i saka. Ferdigattesten er skriven på bakgrunn av motteken dokumentasjon.

Klage:

Vedtaket kan klagast på til fylkesmannen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen melding om vedtaket kom fram til vedkommande part. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen, jf. forvaltningslova §§ 29 og 30.

Klagen skal sendast skriftleg til kommunen, jf. forvaltningslova § 32. Vis til vedtaket de klagar over, den eller dei endringar de ønskjer, og dei grunnane de vil vise til i klagen.

Dersom klagen kjem seint, slik at det kan vere uklårt for oss om de har klaga innfor fristen, må de også opplyse om kva dato denne meldinga kom fram.

Klagetilgangen vil vere avgrensa til det som ikkje er avgjort i rammeløyve eller igangsettingsløyve.

De har etter forvaltningslova § 18 rett til å gjere deg kjent med dokumenta i saka dersom ikkje anna følgjer av føresegner i §§ 18 til 19.

Det vert gjort merksam på at søksmål etter tvistelova ikkje kan reisast utan at retten til klage er nytta og klagen er avgjort av klageinstans, jf. forvaltningslova § 27 b. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klagen er sett fram, og det ikkje skuldast forsømming frå klagar si side at klageinstansen si avgjer ikkje føreligg.

Med helsing

Odd Harry Strømsli
Plan- og byggesjef

Sissel Vedvik
byggesakshandsamar

Dette brevet er elektronisk godkjent av Førde kommune om det ikkje er signert.

Kopi til:

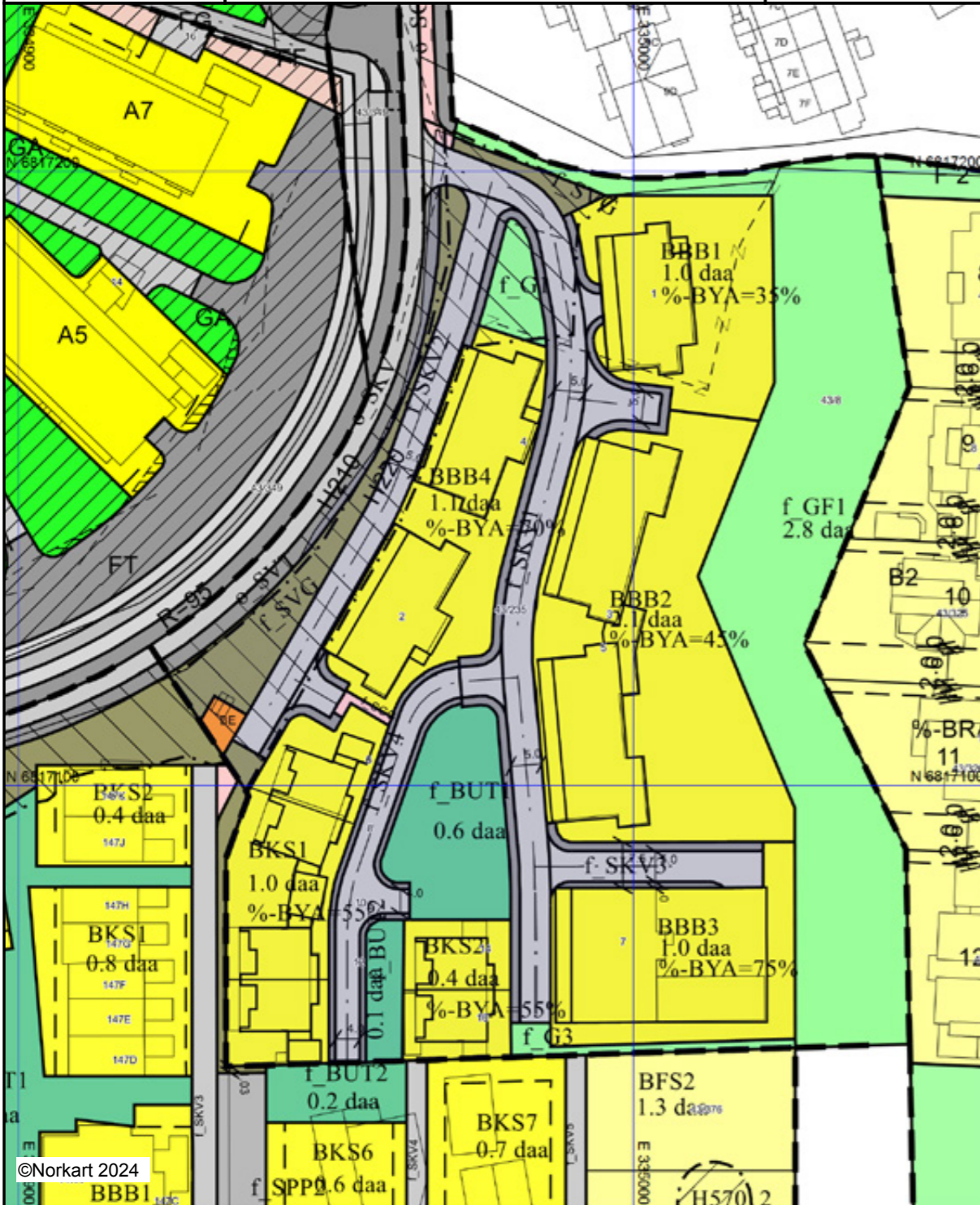
Åsen & Øvreid As Fjærevegen 9 6800 FØRDE



Sunnfjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/235/0/23
Adresse: Rennebakkane 3
Utskriftsdato: 08.07.2024
Målestokk: 1:1000



©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 avviki 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

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)		Planlagt bebyggelse
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Regulert senterlinje
	Frittliggende småhusbebyggelse		Frisiktslinje
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)		Regulert kantkjørebane
	Område for jord- og skogbruk		Regulert fotgjengerfelt
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)		Målelinje/Avstandslinje
	Kjøreveg		Avkjørsel
	Annen veggrunn		Påskrift feltnavn
	Gang-/sykkeveg		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)		Påskrift areal
	Park		Påskrift utnytting
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)		Påskrift bredde
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg		Påskrift radius
	Frisiktszone ved veg		Påskrift plantilbehør
	Bevaring av bygninger og anlegg		Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)		
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Felles lekeareal for barn		
	Felles grøntanlegg		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)		
	Grense for restriksjonsområde		
	Grense for bevaringsområde		
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Energianlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Uteoppholdsareal		
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Gang/sykkeveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)		
	Grønnstruktur		
	Friområde		
	Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsliv		
	Landbruksformål		
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Angitthensynsgrense		
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrænse		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendomsgrense som skal oppheves		
	Byggegrense		



Førde kommune

Reguleringsføresegner - Detaljplan

Plan: Bøen - del av gbnr. 43/8		Planid: 143220170002
		Arkiv nr.: L12.1702
Utarbeidd av: Flataker Landskap	Oppdragsgjever:	Sign.:
Vedtak/Stadfesting: Sak BY-048/19 – 26.09.2019	Dato org. føresegner: 20.03.2019	
	Siste revisjon: 06.09.2019	
Avskrift	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:
Rev.	06.09.2019	
Endra §§ 1.1, og 3.5. Fjerna § 3.4	03.06.2022	AH

1 AREALBRUK

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova, som **detaljregulering**.

Planen viser følgjande arealformål:

Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

- Bustader, frittliggande småhus BFS (sosikode 1111)
- Bustader, konsentrert småhus BKS (sosikode 1112)
- Bustader, bustadblokk BBB (sosikode 1113)
- Renovasjonsanlegg, felles f_BRE (sosikode 1550)
- Uteoppshaldsareal, felles f_BUT (sosikode 1600)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

- Køyreveg, offentleg o_SKV (sosikode 2011)
- Køyreveg, felles f_SKV (sosikode 2011)
- Gang- og sykkelveg, offentleg o_SGS (sosikode 2015)
- Gangveg/gangareal, felles f_SGG (sosikode 2016)
- Annan veggrunn teknisk, offentleg o_SVT (sosikode 2018)
- Annan veggrunn grøntareal, felles f_SVG (sosikode 2019)
- Parkering, felles f_SPP (sosikode 2080)

Landbruks-, natur og friluftsområde (pbl § 12-5 nr 5)

- Landbruksformål (sosikode 5110)

Sikringssone

- Frisiktsone ved veg (sosikode 140)
- Andre sikringssoner, kulturminne (sosikode 190)

Støysone

- Raud sone jf T-1442 (sosikode 210)
- Gul sone jf T-1442 (sosikode 220)

Bandleggingsone

- Bandlegging etter lov om kulturminne (sosikode 730)

2 FELLESEFØRESEGNER

2.1 Utnyttingsgrad

Tillate utbygd areal (%-BYA) vert definert etter rettleiar H-2300B Grad av utnytting. Maks takhøgde er oppgjeve under dei einiskilde byggjeområda i føresegnene. Parkering inngår i utrekningsgrunnlaget.

2.2 Tilgjengeleg bueining og universell utforming

Det er krav om tilgjengeleg bueining for 30% av bustadane og privat uteoppshaldsareal for desse skal vere universelt utforma. Det skal i byggesaka leggast fram dokumentasjon på kva bueiningar som stettar krava.

2.3 Parkering

Parkeringsdekning skal vere i tråd med Førde kommune si norm for parkering.

2.4 Situasjonsplan

Det skal i byggesaka leggast fram situasjonsplan som viser utforming av dei ubebygde delane av tomta. Dette gjeld utforming og lokalisering av kvartalsleikeplass, tunleikeplass, tilkomst og parkering, overvasshandtering, samt høgdesetting av bygningar og vegar.

2.5 Bygningar og estetikk

Dei estetiske sidene ved tiltaka skal utgreiast i byggesaka. Bygningar skal gjevast ei estetisk god utforming slik at volum, fasadar, fasadeelement, inndeling av vindauge og synlege materiale harmonerer med omgjevnadane. Perspektivteikning eller 3D-modell som viser bygningane i terrenget, samt sol/skuggetilhøve for uteområda, skal vere del av byggesaka.

2.6 Felles uteoppshaldsareal

Felles uteoppshaldsareal skal vere i tråd med norm for uteoppshaldsareal for Førde kommune.

Område f_BUT1 er felles for bueiningane i BBB1 og BKS1-BKS5. I området skal det inngå kvartalsleikeplass på 500 m2 og tunleikeplass på 100 m2.

Områda f_BUT2 og f_BUT 3 er felles for bueiningane i BKS6, BKS7 og BFS2 og skal romme tilsaman 100 m2 tunleikeplass.

Bueiningane i BKS4 skal a direkte tilkomst til felles uteoppshaldsareal via trapp.

2.7 Privat uteoppshaldsareal

Privat uteoppshaldsareal skal vere i tråd med norm for uteoppshaldsareal for Førde kommune. Bueiningane i BKS4 plan 2 skal ha uteoppshaldsareal som tilfredsstillar krava for blokk/leiligheit.

2.8 Geologi

Geoteknisk notat Nedre Bøbakkane av Åsen & Øvreid AS datert 14.03.2018 skal leggest til grunn for prosjektet.

3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Bustader, frittliggende småhus BFS

Område BFS1

Område BFS1 omfattar eksisterande bustadhus, maks takhøgde kote +31. Maks utnyttingsgrad: %-BYA=40%

Område BFS2

I område BFS2 kan det først opp frittliggjande eine- og tomannsbustader med maksimalt 3 plan.

Maks utnyttingsgrad pr tomt: %-BYA=40%

Maks takhøgde: 11,0 m over f_SKV5

Ved saltak: maks 2 plan pluss innreidd loft

Ved flatt tak / pulttak: maks 3 plan der plan 3 skal vere tilbaketrekt minst 2m frå veggiv

Terrengtet på austside bygg skal fyllast opp til minimum golvnivå plan 2.

3.2 Bustader, konsentrert småhus BKS

Område for bustader konsentrert er merka BKS1 – BKS7 på plankartet.

Maks utnyttingsgrad BKS1, BKS2, BKS6, BKS7: %-BYA=75 %

Maks utnyttingsgrad BKS3, BKS4, BKS5: %-BYA=70 %

Maks takhøgde:

BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS5: kote +33,0

BKS6: kote +38,0

BKS7: kote +41,0

3.3 Bustader, lågblokk BBB1

Område merka BBB1 på plankartet kan nyttast til lågblokk med inntil 3 plan. Nederste plan kan nyttast til parkering og bustad.

Balkong kan krage inntil 1,0 m utom byggegrense.

Maks utnyttingsgrad: %-BYA=100%

Maks takhøgde: kote +36,0

3.4 Renovasjon

f_BRE1 er felles for BBB1, BKS3, BKS4 og BKS5

f_BRE2 er felles for BBB1, BKS1, BKS2, BKS6, BKS7, BFS2 og bustadhus tilknytta gbnr 43/8.

I områda merka f_BRE1 og f_BRE2 kan det først opp bosshus.

4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Offentleg køyreveg o_SKV

I regulert vegggrunn o_SKV1 er det tillate med anlegg og innretningar som er naudsynte for drift og vedlikehald av veganlegget, samt leidningar for vatn, avløp o.l.

4.2 Felles og privat køyreveg

Køyrevegane f_SKV1 – f_SKV5 skal opparbeidast som vist på plan.

f_SKV1 er felles for alle bueiningane innanfor planområdet og for gbnr 43/8

f_SKV2 og f_SKV3 er felles for bueiningane i BBB1 og BKS1 - BKS5

f_SKV4 er felles for bueiningane i BKS6

f_SKV5 er felles for bueiningane i BKS7 og BFS2

a_SKV (Veg15) er privat tilkomst til gbnr 43/53, jf. rekkefølgekav.

4.3 Offentleg gang- og sykkelveg

o_SGS er offentlig gang- og sykkelveg og skal opparbeidast med linjeføring som vist i plankartet,

jf rekkefølgekav. Det er krav til etablering av autovern der avstand mellom køyreveg og gang- og sykkelveg er mindre enn 3,0 m.

4.4 Annan vegggrunn

Annan vegggrunn er areal til grøft, murar og skråningar. Slike areal skal jordslåast og tilstellast i samband med veganlegga.

4.5 Felles parkeringsområde

Parkeringsområde f_SPP1 og f_SPP2 skal opparbeidast som vist på planen og er felles for bueiningane i områda BBB1 og BKS1-5, jf rekkefølgekav.

5 KULTURMINNE

5.1 Generelt

Tiltakshavar har plikt til å vise varsemnd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

5.2 Fjerning kulturminne

1 id 230973 og #2 id 230974:

Kulturminna kan fjernast utan ytterlegare arkeologiske undersøkingar.

5.3 Bevaring kulturmiljø Id 180145: Område vist med påskrift H570_1 er automatisk freda

kulturminne. Det er ikkje tillate å gjere inngrep i lokaliteten.

6 OMSYNSZONE

6.1 Sikringssone, frisktsoner ved veg

Frisiktsoner er markerte med frisktline og skrå skavur på plankartet. I frisktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisktsona.

6.2 Støysone – raud sone etter T-1442 Område merka H210_1 på plankartet er raud sone etter T-1442.

6.3 Støysone – gul sone etter T-1442 Område merka H220_1 på plankartet er gul sone etter T-1442, følgjande gjeld:

- Alle bueiningar innanfor gul sone skal vere gjennomgåande og ha ei stille side
- Minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruksformål i kvar bueining skal ha vindauge mot stille side
- Minimum 1 soverom skal ha støynivå lågare enn grenseverdien for gul sone

▪ Støykrav for uteopphaldsareal skal vere tilfredsstillt

7 REKKEFØLGJEKRAV

7.1 VA-anlegg, gang- og sykkelveg og tilkomst gbnr 43/53

VA-anlegg, gang- og sykkelveg frå krysset Vievegen x Vieåsen til tilkomstveg f_SKV1, og tilkomst gbnr 43/53 skal vere opparbeidd i tråd med planen før nye bustader i planområdet kan takast i bruk.

7.2 Parkering

Før bustadane i området kan takast i bruk, skal tilhøyrande bil-/sykkelparkering vere ferdig opparbeidd. Ein kan tilrettelegge for mellombels parkering dersom utbyggingsrekkefølga gir trong for det.

7.3 Felles uteopphaldsområde

Før bustader kan takast i bruk, skal felles uteopphaldsareal i form av tunleik vere opparbeidd, enten permanent eller på mellombels areal.

7.4 Ombruk av matjord

Overskot av matjord innanfor planområdet skal nyttast til opparbeiding av nytt landbruksareal, eller forbetring av eksisterande landbruksareal andre stadar i nærleiken. Matjorda skal ikkje blandast med underliggande jordsmonn med lågare moldinnhald. Ombruk av matjord skal vere gjennomført ved slutføring av kvart byggesteg i den grad det er mogleg.

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.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- 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.

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

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

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”

Rettt skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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 bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er tatt.
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:



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

Adresse:

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