

Sunnfjord - Førde

Råkane 32, 6812 Førde



Prisantydning

3.550.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	18
Nøkkelinformasjon	19
Viktig informasjon	24
Dokumenter	25
Budskjema	79



Fakta om boligen

Prisantydning:
3.550.000,- + omk.

Fellesutgifter:
459,- pr. mnd.

Byggeår:
2011

Areal:
BRA-i: 62m².
BRA-e: 5m².

Soverom:
2

Tomt:
Felles tomt, 14 100m².

Parkering:
Fast plass i felles carportanlegg. Det er installert elbil-lader på plassen.

Kommunale avgifter:
10.449,- pr. år.
Eksl. renovasjonsavgift.

Eiendomstype:
Leilighet, eierseksjon.

Adresse:
Råkane 32
Postnr Poststed:
6812 Førde





Omkostninger for kjøper

3 550 000,- (Prisantydning)
2 500,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger
88 800,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum til
prisantydning,-))
7 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

97 902,- (Omkostninger totalt)

3 647 902,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Leiligheten har gjennomgående god standard fra byggeår på overflater og innredninger. Leiligheten har en god planløsning med to soverom, kombinert bad og vaskerom, og åpen stue/kjøkken-løsning. Det er enkel adkomst inn fra bakkeplan, og det er med tilhørende utebod og platning med adkomst fra stue/kjøkken. Uteplassen vender mot vest og har gode solforhold. Parkering gjøres enkelt i felles carportanlegg som ligger like bak leiligheten. Det er montert elbil-lader på plassen.

Råkane sameige ligger fint og tilbaketrukket til på Vie i Førde. Leiligheten vender ut i felles bilfritt tun i sameiget. Fra boligen er det gangavstand til barnehage, butikk og FSS.





Boligen vender ut i rolig- og bilfritt tun midt i sameige



Hovedsoverommet er av god størrelse

Kombinert bad og vaskerom med flislagt gulv med varmekabler



Soverom nr.2 med adkomst inn til bod



Leiligheten har takoverbygd
inngangsparti



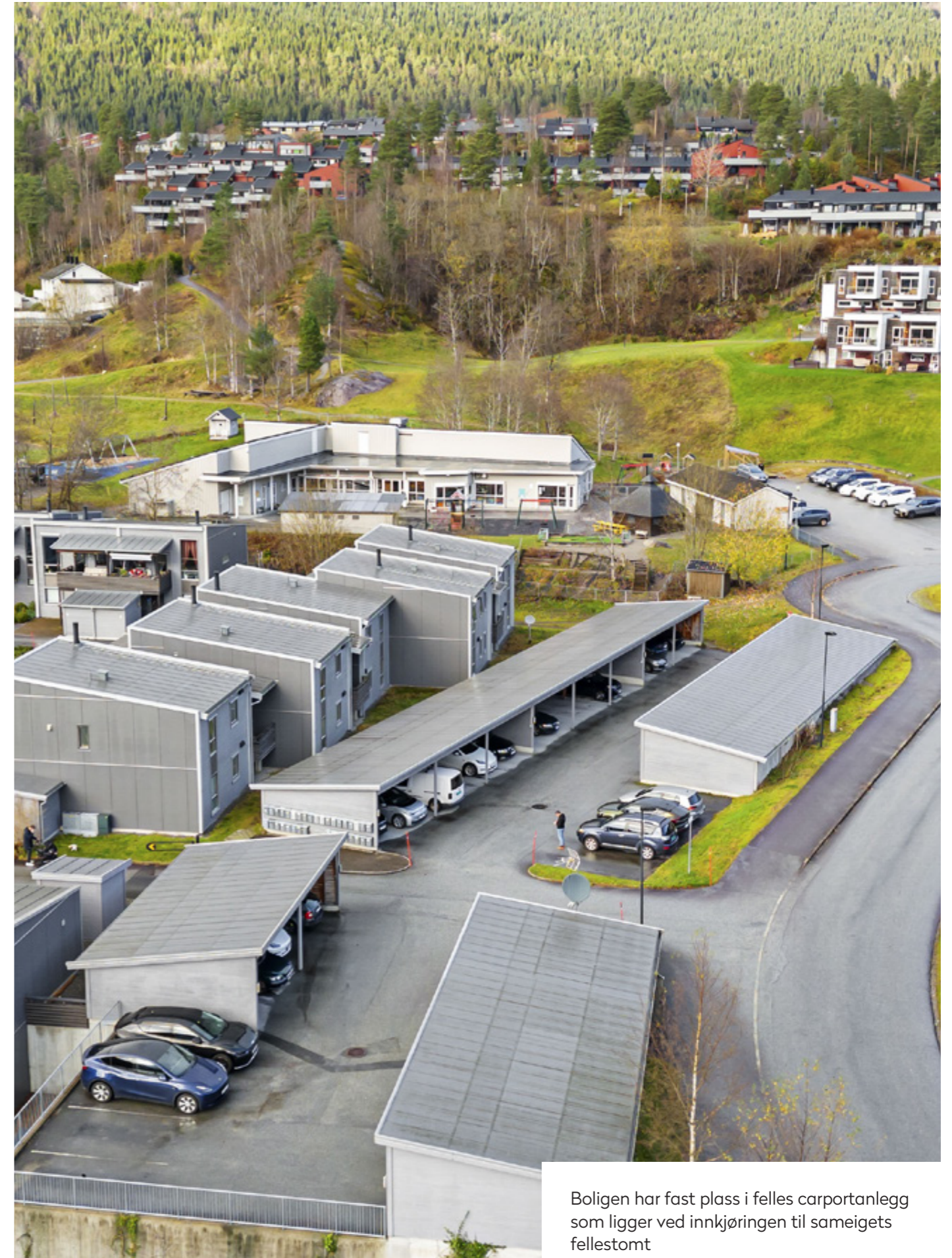
Entre med flislagt gulv med
varmekabler



Platningen har takoverbygg og dekke med belegningsstein i fasade mot vest



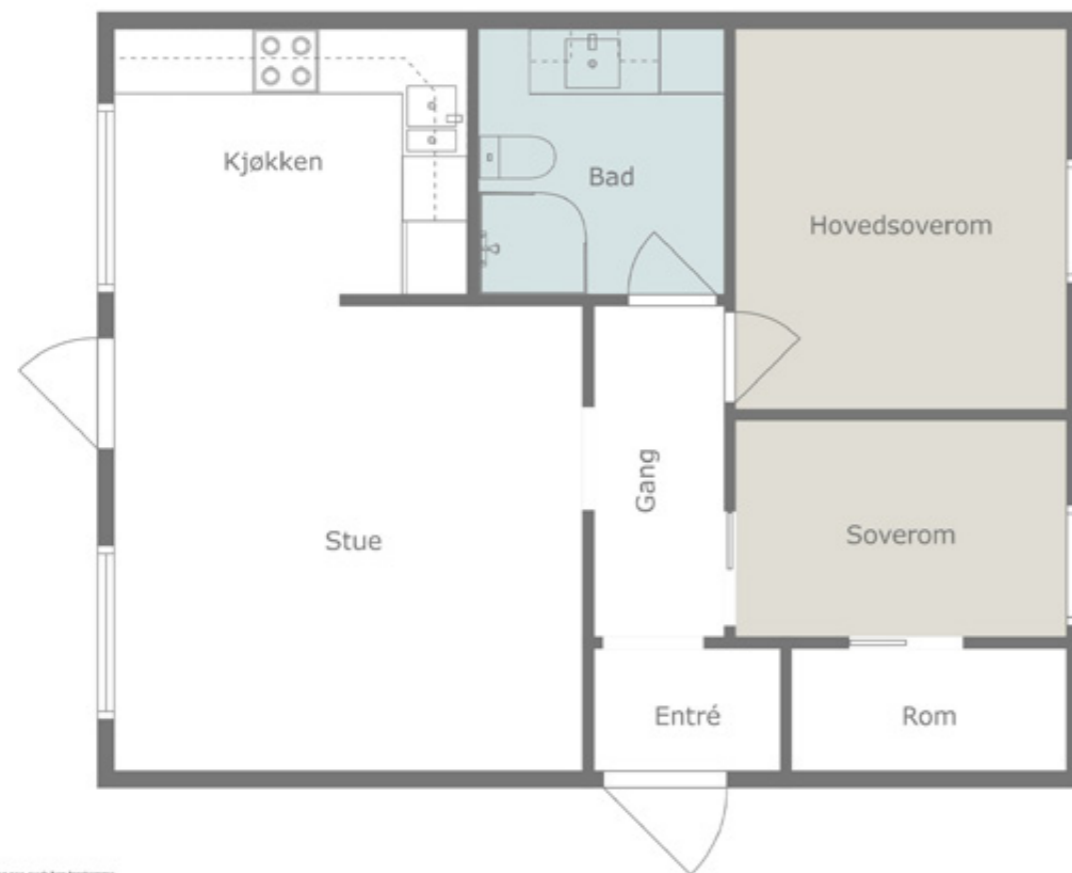
Ved inngangspartiet er det tilhørende utebod med areal på ca. 5m².



Boligen har fast plass i felles carportanlegg som ligger ved innkjøringen til sameiets fellestomt

Plantegning

Oversikt over leiligheten



Plantegningen er ikke målt og kan avvike fra beskrivelsen. Målingene er for alle rom og for ent. del. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Råkane 32
6812 Førde

Matrikkel

Gnr. 43 bnr. 276 snr. 49 i
Sunnfjord kommune

Beliggenhet, adkomst

Eiendommen ligger fint til i etablert boligområde på Vie. Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere veibeskrivelse.

Enkel adkomst til leiligheten via sameiets felles gangstier. Tunet i sameiet er bilfritt.

Nærområdet

Boligen har en fin og attraktiv beliggenhet på Vie i Førde. Boligen ligger i vestvendt helning, med gode solforhold. Her kan du bo tilbaketrukket i rolige omgivelser i bilfritt tun, 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, skole, 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, ca. 3 km unna boligen.

Byens største arbeidsplass, sentralsjukehuset finner du bare ca. 1 km unna. Fra boligen er det gåavstand til nærmeste bussholdeplass, med hyppige bussavganger inn til sentrum.

Type, eierform og byggeår

Leilighet Eierseksjon, oppført i 2011

Bygninger og byggemåte

Bygningen er oppført i 2011, og har tradisjonell konstruksjon og normal standard i forhold til byggeåret. Bygningen har i ettertid hatt vanlig vedlikehold og har konstruksjon, installasjoner, innredninger og overflater med standard fra byggeåret. Leiligheten har parkeringsplass i felles carport, og tilgang til utvendig sportsbod.

Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG0/TG1: 20 stk.

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Utvendige vinduer
- Utvendig dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendige overflater
- Etasjeskille/ gulv mot grunn
- Innvendige dører
- Sanitærutstyr og innredning bad/vaskerom
- Ventilasjon bad/vaskerom
- Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Overflater og innredning kjøkken
- Avtrekk stue/kjøkken
- Vannledninger
- Varmtvannstank
- Luft til luft varmepumpe
- Brann tekniske forhold
- Grunnmur og fundamenter
- Terrenghold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

TG2: 8 stk.

- Utvendig veggkonstruksjon
- Radon
- Overflater vegger og himling bad/vaskerom
- Overflater gulv bad/vaskerom
- Sluk, membran og tettesjikt
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

TGIU: 2 stk.

- Takkonstruksjon/loft
- Drenering

Bygningen er oppført på ringmur av ringmurselement, utstøpt med betong. Gulv mot grunnen og etasjeskille mellom seksjonene av betong. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel og fasadeplater. Skillevegger mellom seksjonene er utført som lyd- og branncellekonstruksjon. Takkonstruksjon med pulttakform, oppbygd av trekonstruksjon. Taktekking av PVC-folie. Takrenner og nedløp av galvanisert metall. Vindu

med malte trekarmer og 2- og 3-lags glass. Fra stuen er det utgang til ca. 7m² overbygd plattning av belegningsstein.

UTVENDIG SPORTSBOD

Bygningen er oppført på fundament og ringmur av betong. Gulv mot grunnen av betong. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Takkonstruksjon med pulttakform og takteking av PVC-folie. Takrenner og nedløp av galvanisert metall. Plassbygd ytterdør av malt treverk. El-anlegg er installert.

PARKERINGSPLASS I FELLES CARPORT

Bygningen er oppført på grunnmur/ringmur av betong. Planert dekke av asfalt. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Takkonstruksjon med pulttakform oppbygd av sperrekonstruksjon med takteking av PVC-folie. Takrenner og taknedløp i galvanisert metall. Lader for elbil er installert.

Arealer

Totalt BRA '67 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 62 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

- BRA: 67 m²
- BRA-i: 62 m² (entre, gang, stue / kjøkken, to soverom, bad / vaskerom, bod)
- BRA-e: 5 m² (utebod)

Carport:

Areal i carport er ikke definert som målbart areal etter NS 3940:2023 sine måleregler, og er derfor ikke medrekna i oppgitt BRA.

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

Hvitevarer på kjøkken følger med.
Fibertilkobling.
Elbil-lader.

Innvendige overflater og innredninger

Gulv med parkett, belegg og flis.
Vegger med malte slette plater, malt betong og malte profilerte trefiberplater. Himlinger med malte trefiberplater og malt betong. Dører av trefiber med slette malte overflater.

VÅTROM

Flislagt gulv med varmekabler, vegger med malte plater og flislagt overflate i dusjonen, og himling med malte

trefiberplater.

Baderomsinnredning med profilerte fronter og servantplate, vegghengt klosett, svingbare dusjdører av glas, vegghengt dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er basert på avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter, laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkumme av metall og frittstående hvitevarer. Ventilator i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast. Varmtvannstank på 200 liter, plassert i boden. Utvendig hagekran ved kjøkkenvinduet. Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer. Fiber er installert.

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe. Varmekabler i gulv på bad, gang, stue/kjøkken og soverom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Parkering

Fast plass i felles carportanlegg. Det er installert elbil-lader på plassen. Sameiet har ellers flere gjesteparkeringsplasser på egen tomt.

Areal og eierform

Areal: 14 100 kvm,
Eierform: Felles eiet tomt

Tomt og hage

Uteområdet som ligger inn til seksjonen er opparbeidd med plattning med belegningsstein og ett mindre grøntareal. Sameiet sitt fellesareal er normalt opparbeidd med grøntareal og lekeplasser, asfalterte parkeringsplasser, gang- og trafikkareal.

Eier

Endre Benjaminsen

Vei, vann og avløp

Kommunal vei til tomtegrensen.

Sameiet er tilkobla kommunalt vann- og avløpsnett via privat stikkledninger.

Reguleringsplan

Sameiet ligger i område som er regulert til småhusbebyggelse. Se link til reguleringsplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/328>

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 12.05.2014.

Diverse opplysninger

Sameie: Råkane Sameiget, Orgnr.: 997771168
Andel fellesgjeld: 2500,-
Total fellesgjeld: 140 000,-
Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler. Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Vedtekter, regler, regnskap ol.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsopgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregne trappevask, dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Prisantydning

3 550 000,-
Fellesutgifter: 459,- pr. mnd
Inkl. felles forsikring, brøyting, div. driftskostnader og forretningsførsel.
Fellesutgiftene faktureres en gang pr. år.

Beregnet total kostnad

3 550 000,- (Prisantydning)
2 500,- (Andel av fellesgjeld)

3 552 500,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
88 800,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum til prisantydning)
7 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfridd))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

--
97 902,- (Omkostninger totalt)

--
3 647 902,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Tilstandsrapport

Utført av : Ole Christian Åsen
Takstdato : 07.11.2024
Markedsverdi : 3 600 000,-
Teknisk verdi : 3 750 000,-

Formuesverdi : 545 118,-
Sekundær formuesverdi : 2 071 449,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Energiforbruk og energimerking

Selger opplyser at de hadde et forbruk i 2023 på ca. 11 400kWh

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

Forsikring

Tryg
Polisenummer: 4860856

Kommunale avgifter

Kr. 10 449 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift.
Renovasjonsavgift til SUM kommer i tillegg og er på ca. 4000,- for inneværende år.

Oppgjør

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

Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke (Kr.18 900)
Tilrettelegging (Kr.8 500)
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)
Visninger (900,- pr. stk.)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.2 000)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (Kr.45 000)

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 eller brann/feievesen.

Budgivning

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

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

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

Megler vil heller ikke formidle

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

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

Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper

har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få

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

Oppdragsansvarlig

Fjordane Eiendomsmegling AS
Fjellvegen 10
6800 Førde
Foretaksregistret orgnr:
#organisasjonsnummer.fi
Ansvarlig megler:
Christoffer Sæle Merkesvik

Visning

Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning, vil denne bli avlyst.

Salgsoppgave datert

08.11.2024

Viktig informasjon

NB!

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30

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

Tilstandsrapport

Leilighet
Råkane 32, 6812 FØRDE
SUNNFJORD kommune
gnr. 43, bnr. 276, snr. 49

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 07.11.2024

Oppdragsnr.: 21700-1141

Referansenummer: IW7589

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Christian Åsen

Vår ref: Ole Christian Åsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Førde Takstkontor AS

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



Rapportansvarlig

Ole Christian Åsen

Uavhengig Takstingeniør

ole.christian@fordetakstkontor.no

918 21 807



Råkane 32, 6812 FØRDE
Gnr 43 - Bnr 276
4647 SUNNFJORD

Førde Takstkontor AS
Storehagen 7
6800 FØRDE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21700-1141

Befaringsdato: 23.10.2024

Side: 3 av 23

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 2011 og har tradisjonell konstruksjon og normal standard i høve til byggeåret. Bygningen har i ettertid hatt vanleg vedlikehold og har konstruksjon, installasjoner, innreiingar og overflater med standard frå byggeåret. Behov for vedlikehold ut over avvik kommentert i rapporten kan difor ikkje utelukkast som følgje av naturleg elde og slitasje.

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: 2011

UTVENDIG

Bygningen er oppført på ringmur av ringmurselement, utstøpt med betong. Golv mot grunnen og etasjeskilje mellom seksjonane av betong. Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel og fasadeplater. Skiljevegg mellom seksjonane er utført som lyd- og branncellekonstruksjon. Takkonstruksjon med pulttakform, oppbygd av trekonstruksjon. Taktekking av pvc-folie. Takrenner og nedløp av galvanisert metall. Vindu med malte trekarmar og 2- og 3-lags glas. Inngangsdør med malt overflate. Altandør med malt overflate og 2-lags glas. Frå stova er det utgang til ca 7m2 overbygd platting av belegningsstein.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Golv med parkett, belegg og flis. Veggjar med malte slette plater, malt betong og malte profilerte trefiberplater. Himlingar med malte trefiberplater og malt betong. Dører av trefiber med slette malte overflater.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom.

Fliselagt golv med varmekabel, veggjar med malte plater og fliselagt overflate i dusjona, og himling med malte trefiberplater. Baderomsinnreiing med profilerte frontar og servantplate, vegghengt klosett, svingbare dusjdører av glas, vegghengt dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er basert på avtrekk frå balansert ventilasjonsanlegg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med malte slette frontar, laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkumme av metall og frittstående kvitevarer. Ventilator i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmekabel i golva i stova, kjøkkenet og i vindfanget. Luft til luft varmpumpe i stova. Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast. Varmtvastank på 200 liter, plassert i boda. Utvendig hagekran ved kjøkkenvinduet. Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringssskap med automatsikringar. Fiber er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	62 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilegheit

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

Utvendig sportsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikkje framlagt teikningar av boda.

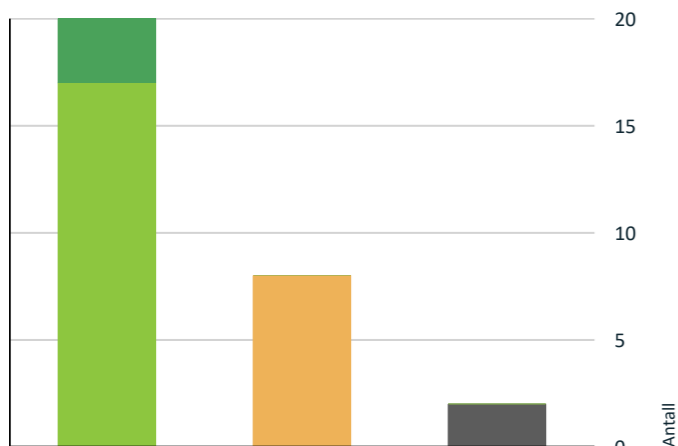
Parkeringsplass i felles carport

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikkje framlagt teikningar av carporten.

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 for leilegheita er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. For boda og carporten vert det berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift. Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG3 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet kan det vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønsmessig fordeling, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak.

Skjematuret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk

Oppsummering av avvik

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

Leilegheit

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

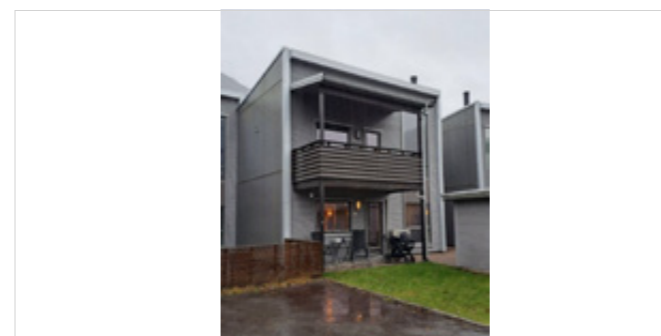
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILEGHEIT



Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bustad

Tilbygg / modernisering

2022 Ny varmepumpe

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av pvc-folie.
Taktekkinga er kontrollert frå bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av galvanisert metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel og fasadeplater.
Skiljevegg mellom seksjonane er utført som lyd- og branncellekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dei nederste kledningsborda har liten avstand til terrenget, og vil med omsyn til det ha auka vedlikehaldsbehov. Mellom kledningsbord av trepanel og terrenget bør det vere avstand på minimum 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell skifting av kledning bør avstanden mellom kledningen og terrenget aukast, eventuelt bør nedre del av kledningen erstattast med fuktbestandig materiale.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med pulttakform, oppbygd av trekonstruksjon. Leilegheita ligg i 1.etasje i horisontaldelt kjedehus, og takkonstruksjonen er gjenkledd. Takkonstruksjonen kunne difor ikkje kontrollerast.

TG 1 Vinduer

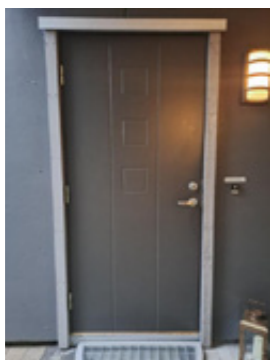
Vindu med malte trekarmar og 2-lags glas.
Fastfelt i vindua i eit soverom og i stova med 3-lags glas.
(Treg vridar på eit soveromsvindu og nokre restar av byggskum i karmene på kjøkkenvinduet)
Elles normal bruksslitasje.



TG 1 Dører

Inngangsdør med malt overflate.
Altandør med malt overflate og 2-lags glas.
(Altandøra har nokre bruksmerker utvendig som bør flikkast)
Elles normal bruksslitasje med omsyn til alderen.

Tilstandsrapport



Inngangsdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stova er det utgang til ca 7m2 overbygd platting av belegningsstein.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Golv med parkett, belegg og flis.
Veggar med malte slette plater, malt betong og malte profilerte trefiberplater.
Himlingar med malte trefiberplater og malt betong.
(Det manglar nokre golvlister i eit soverom etter fjerning av garderobeskap)
Elles normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunnen av betong.
Etasjeskilje mellom seksjonane av betong.

TG 2 Radon

I NGU sine temakart for aktsomheitssoner for radon er området merka med faregrad "moderat til lav"
Link til temakart : <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at bygningen er utført med radonsperre og det er ikkje utført radonmålingar.

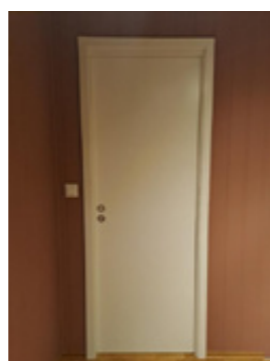
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon frå utbygger på at bygningen er oppført med radonsperre, eventuelt utføre radonmåling.

TG 1 Innvendige dører

Dører av trefiber med slette malte overflater.
Dørene har normal bruksslitasje.
(Eigar har opplyst at dørbled med fuktmerke i badet er skifta etter synfaringa. Dette er ikkje kontrollert)



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med standard frå byggeåret.
Det er ikkje lagt fram dokumentasjon for utføringa av våtrommet.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggar med malte plater og fliselagt overflate i dusjsona.
Himling med malte trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muggsopp i elastiske fuger i dusjsona.
Døra er i våtsona og vil være utsett for fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Regelmessig reingjering med desinfiserande vaskemiddel for å unngå muggsopp.
Det må takast bruksmessig omsyn til avviket. Sjå i tillegg punkt under "innvendige dører".

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt golv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Golvet tilfredstiller ikkje kravet til nivåskilnad på minimum 25 mm frå topp slukrist til topp membran ved dør. Nivåskilnaden er målt til ca 19mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet vil med normalt bruk fungere med registrert avvik. Tiltak er difor ikkje vurdert.
Ved ei eventuell framtidig rehabilitering bør avviket utbetrast.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av smørjemembran med ukjent utføring.
Det er synleg slukmansjett langs klemringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Smørjemembranen har oppnådd rundt halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Normal brukstid for smørjemembran er ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald etter behov.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnreiing med profilerte frontar og servantplate, vegghengt klosett, svingbare dusjdører av glas, vegghengt dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på avtrekk frå balansert ventilasjonsanlegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking og fuktkontroll av lukka konstruksjon mot dusjsona er utført frå tilliggande kjøkken.
TG er basert på at avvik ikkje vart registrert. Ein gjer likevel merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein garanti for at det ikkje er avvik i andre tilliggande konstruksjonar.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

JKE kjøkkeninnreiing med malte slette frontar, laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkumme av metall og frittstående kvitevarer.
Komfyrvakt er installert.
(Nivåskilnad i benkeplateskøyten og nokre fuktmerke i underkant av benkeplata ved vasken)
Elles normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Sanitæranlegg med rør-i-rør system og fordelarskap med stoppekran i badet/vaskerommet.
Utvendig hagekran ved kjøkkenvinduet.
TG1 er sett med omsyn til alder, og kontroll av synleg del av røra.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje registrert stakepunkt på avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved skifting av avløpsrør bør stakepunkt etablerast. Eventuell staking før skifting av røropplegget vert utført, vil kunne utførast gjennom tilknytt sanitærutstyr.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert i boda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget har oppnådd over halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Ventilasjonsanlegg for bustadhus har normalt ei forventa brukstid på 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald/service etter behov.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter, plassert i boda.
Tanken har fast tilkopling og er plassert i rom med sluk.
Tanken er ikkje merka med alder, antatt frå byggeåret.



TG 1 Luft til luft varmepumpe

Luft til luft varmepumpe i stova.
Pumpa vart montert i 2022.

Tilstandsrapport



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

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

I tillegg til badet er det varmekabel i golva i stova, kjøkkenet og i vindfanget.
Fiber er installert.

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

Inntak og sikringskap

2. 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

Tilstandsrapporten inkluderar ikkje ei fagmessig vurdering av el.anlegget. Ein eventuell tilstandsrapport må utarbeidast av godkjent installatør eller ved el.tilsyn.
TG2 er sett med omsyn til at anlegget ikkje har vore kontrollert i løpet av dei siste 5 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er installert.

1. Er det mangler på brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukkaren er skifta etter synfaringa. Bilete er vist fram som dokumentasjon.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I NVE sine temakart er grunntilhøva definert som "moglegheit for samanhengande førekomst av marin leire."

TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Alle ytterveggene er over terrenget.
Antatt naturlig drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på ringmur av ringmurselement, utstøpt med betong.

TG 0 Terrengforhold

Arealet rundt bygningen har naturlig avrenning ut frå bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkeledninger for vatn og avløp ligg skjult og er difor ikkje kontrollert.
TG1 er sett med omsyn til alder og normal brukstid.

Bygninger på eiendommen

Utvendig sportsbod



Anvendelse

Sportsbod

Byggeår

2011

Standard

Normal

Vedlikehold

Ved visuell gjennomgang av bygningen vart følgjande avvik registrerte ut over naturleg elde og slitasje:

Kuppelen for innvendig taklampe er fjerna.
Hengslene på inngangsdøra er rusta.
Dei nederste kledningsborda har liten avstand til terrenget, og vil med omsyn til det ha auka vedlikehaldsbehov. Mellom kledningsbord av trepanel og terrenget bør det vere avstand på minimum 30 cm.

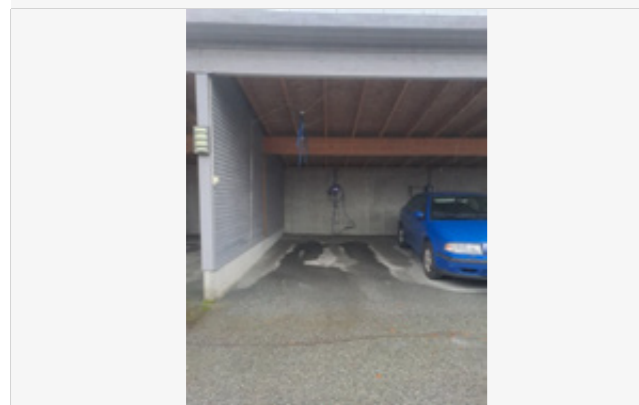
Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Beskrivelse

Bygningen er oppført på fundament og ringmur av betong.
Golv mot grunnen av betong.
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.
Takkonstruksjon med pulttakform og takteking av pvc-folie.
Takrenner og nedløp av galvanisert metall.
Plassbygd ytterdør av malt treverk.
El.anlegg er installert.

Parkeringsplass i felles carport



Anvendelse

Parkeringsplass

Byggeår

2011

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Beskrivelse

Seksjonen har parkeringsplass i felles carport.

Bygningen er oppført på grunnmur/ringmur av betong.

Planert dekke av asfalt.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Takkonstruksjon med pulttakform oppbygd av sperrekonstruksjon med takteking av pvc-folie.

Takrenner og nedløp av galvanisert metall.

Ladar for el.bil er installert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

62 m²/62 m²

Leilegheit : Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Vindfang, Gang, Bod

Andre bygg: Utvendig sportsbod, Parkeringsplass i felles carport

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

Vestvendt tre-roms leilegheit i 1.etasje i seksjonert bustadsameige på Vie i Førde, i attraktivt bustadområde med gode soltilhøve og gangavstand til barnehagar, skular, høgskulen, butikkar, sjukehuset og avstand til sentrum på ca 3km.

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggåret 2011 og leilegheita har normal standard i høve til byggåret. Seksjonen har utvendig sportsbod og parkeringsplass i felles carport med ladar for el.bil.

Sameiget sitt fellesareal er normalt opparbeidd med tunplass med belegningsstein, grøntareal og leikeplassar, asfalterte parkeringsplassar, gang- og trafikkareal.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Råkane 2 ,6812 FØRDE 58 m ² 2013 2 sov	10-05-2021	3 180 000	3 700 000		3 700 000	63 793
2 Råkane 30 ,6812 FØRDE 59 m ² 2011 2 sov	10-05-2023	3 650 000	3 650 000		3 650 000	61 864
3 Råkane 32 ,6812 FØRDE 59 m ² 2011 2 sov	02-02-2022	3 450 000	3 550 000		3 550 000	60 169
4 Råkane 5 ,6812 FØRDE 58 m ² 2013 2 sov	23-10-2023	3 500 000	3 450 000		3 450 000	59 483
5 Råkane 36 ,6812 FØRDE 56 m ² 2011 1 sov	04-06-2024	3 350 000	3 200 000	2 500	3 202 500	57 188

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Seksjonen sin andel av felleskostnader. (Felleskostnader vil kunne variere)	Kr.	5 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 500

Teknisk verdi bygninger		
Leilegheit		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Leilegheit	Kr.	2 500 000

Utvendig sportsbod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Utvendig sportsbod	Kr.	60 000

Parkeringsplass i felles carport		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Parkeringsplass i felles carport	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 730 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000

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

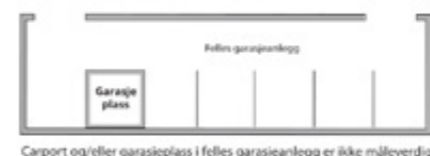
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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 bodar
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilegheit

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1.Etasje	62			62	
SUM	62				
SUM BRA	62				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt med laser.
TBA er ca areal for overbygd platting av belegningsstein.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
Kommentar: Montering av varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utvendig sportsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1.Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikkje framlagt teikningar av boda.

Kommentar:

Parkeringsplass i felles carport

Romfordeling

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

Kommentar

Parkeringsplass i carport er ikkje definert som målbart areal etter NS 3940:2023 sine måleregler, og er difor ikkje tatt med i BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikkje framlagt teikningar av carporten.

Kommentar:

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	59	3
Utvendig sportsbod	0	5
Parkeringsplass i felles carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Ole Christian Åsen	Takstingeniør
	Endre Benjaminsen	Rekvirent
	Amalie Fredriksen	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	43	276		49	14100 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Råkane 32

Hjemmelshaver

Benjaminsen Endre

Kommentar

Tomteareal for matrikkelen er sameiget sitt samla areal.

Eierandel

1 / 56

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tre-roms leilegheit i etablert tett utbygd bustadområde på Vie i Førde, med avstand til sentrum på ca 3 km og med gangavstand til barnehagar, skular, høgskulen, butikkar og sjukehuset.

Adkomstvei

Leilegheita ligg i 1.etasje og har tilkomst via sameiget sitt fellesareal.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via sameiget sine private stikkleidningar.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via sameiget sine private stikkleidningar.

Regulering

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Link til reguleringsplan:

<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/328>

Om tomten

Uteområde som ligg inn til seksjonen er opparbeidd med platting med belegningsstein og eit mindre grøntareal.

Sameiget sitt fellesareal er normalt opparbeidd med grøntareal og leikeplassar, asfalterte parkeringsplassar, gang- og trafikkareal.

Tinglyste/andre forhold

For tinglyste tilhøve syner ein til grunnboka.

Link til kartverket:

<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4647/43/276/0/49>

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende				
Kommentar Forsikringsdokumenta er ikkje kontrollert.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eigenerklæring	24.10.2024	Eigenerklæringsskjema er kontrollert, men er ikkje vedlagt i tilstandsrapporten, då det blir vedlagt i salsoppgåva til meklaren.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.10.2024	Opplysningar frå matrikkelen.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	24.10.2024	Kontroll av reguleringsplan/kommuneplan/situasjonskart art.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	24.10.2024	Opplysningar frå grunnboka.	Gjennomgått		Nei
Huseigar/revkirent	23.10.2024	Omvising/opplysningar om eigedommen.	Gjennomgått		Nei
Huseigar/revkirent	24.10.2024	Teikningar og leveransebeskriving, vedtekter i sameiget, opplysningar om felleskostnadar.	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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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/IW7589>

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.	
2240119	
Selger 1 navn	
Endre Benjaminsen	
Gateadresse	
Råkane 32	
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EB

1

- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
- 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

Document reference: 2240119

Document reference: 2240119

Initialer selger: EB

2

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

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).

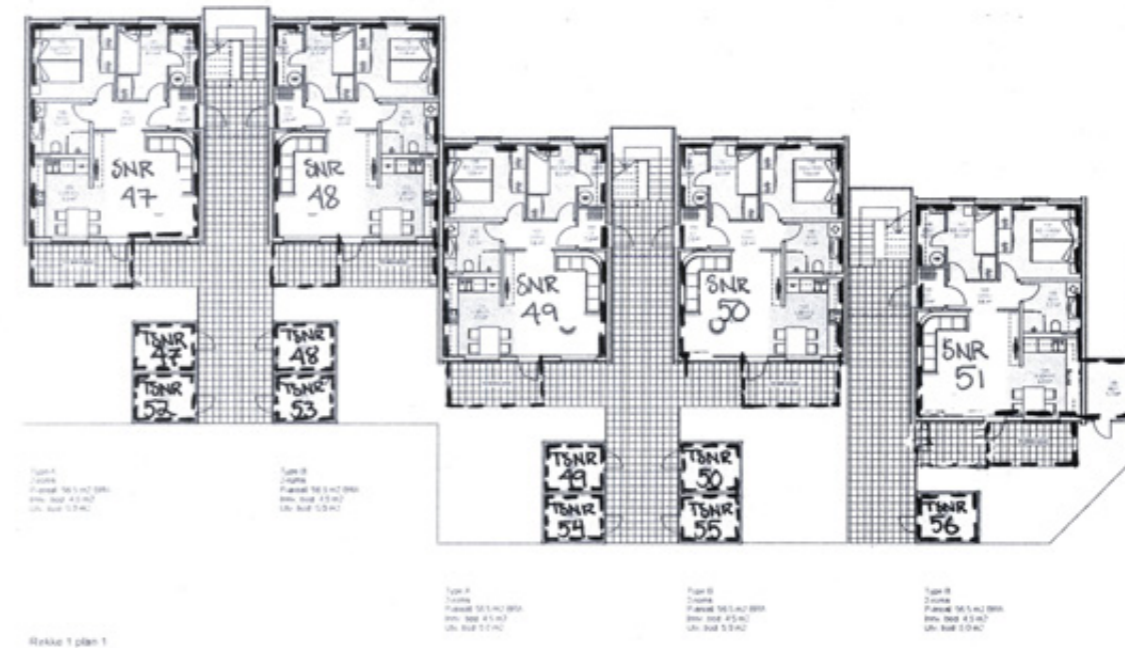
Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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
Endre Benjaminsen	0a70f89ef3176834d1c88a9 7dae5c2056f866272	24.10.2024 13:52:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2240119



Sameiget Råkane
Gnr. 43, bnr. 276 i Førde kommune
Planteikning: snr. 47, 48, 49, 50, 51
plan 1-
Side 26 av 30

- 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>



Arki arkitektur as
Angedalsvegen 2
6800 FØRDE

Dykkar referanse:
29.04.2014

Sakshandsamar:
Tore Gjelsvik
Tlf. 57612729

Vår referanse:
12/1913-37-TGJ-43/276

Dato:
13.05.2014

Ferdigattest for 56 bueiningar på gbnr. 43/276, Råkane

Ferdigattest er gjeve for:

Gnr.: 43	Bnr.: 276	Fnr.:	Snr.: 1-56
Byggestadsadresse: Råkane 1-53			
Type tiltak/bygg: Bustader i rekkje			
Saksnr.:10/846 og 12/1913	Søkn.dato: 26.5.10	Vedtak gjort av: Teknisk forvaltning	Vedtaksdato: 17.9.10

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

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

Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

Ferdigmelding, samt kontrollerklæringar frå Åsen & Øvrelid as og Dale Rør as, alle datert. 29.4.14.

Andre merknader:

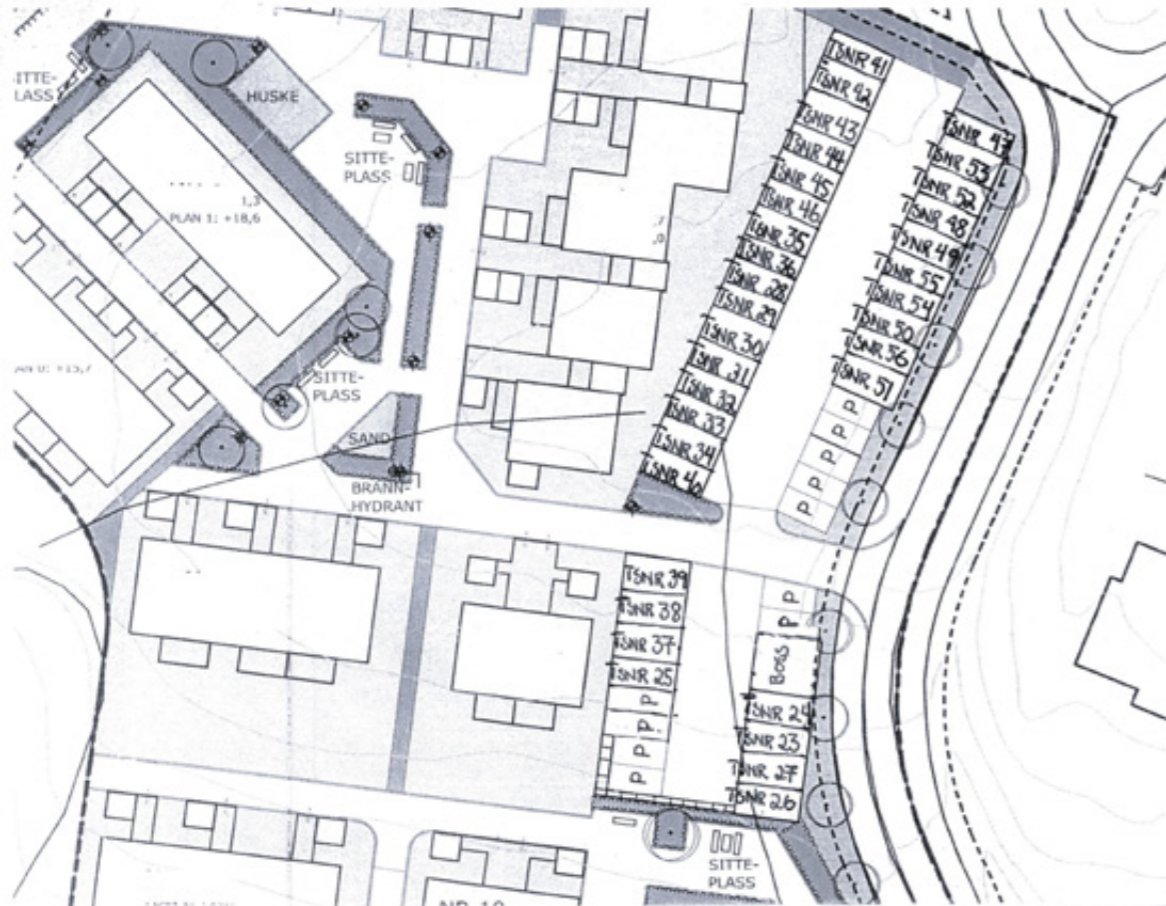
Med helsing

Tore Gjelsvik
Ingeniør

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

Kopi til:

Åsen & Øvrelid as Postb. 506 6803 FØRDE



Sameiget Råkane
Gnr. 43, bnr. 276 i Førde kommune
Garasjeplassar i nordenden av eigedomen
Tsnr. 23 -56
Side 29 av 30



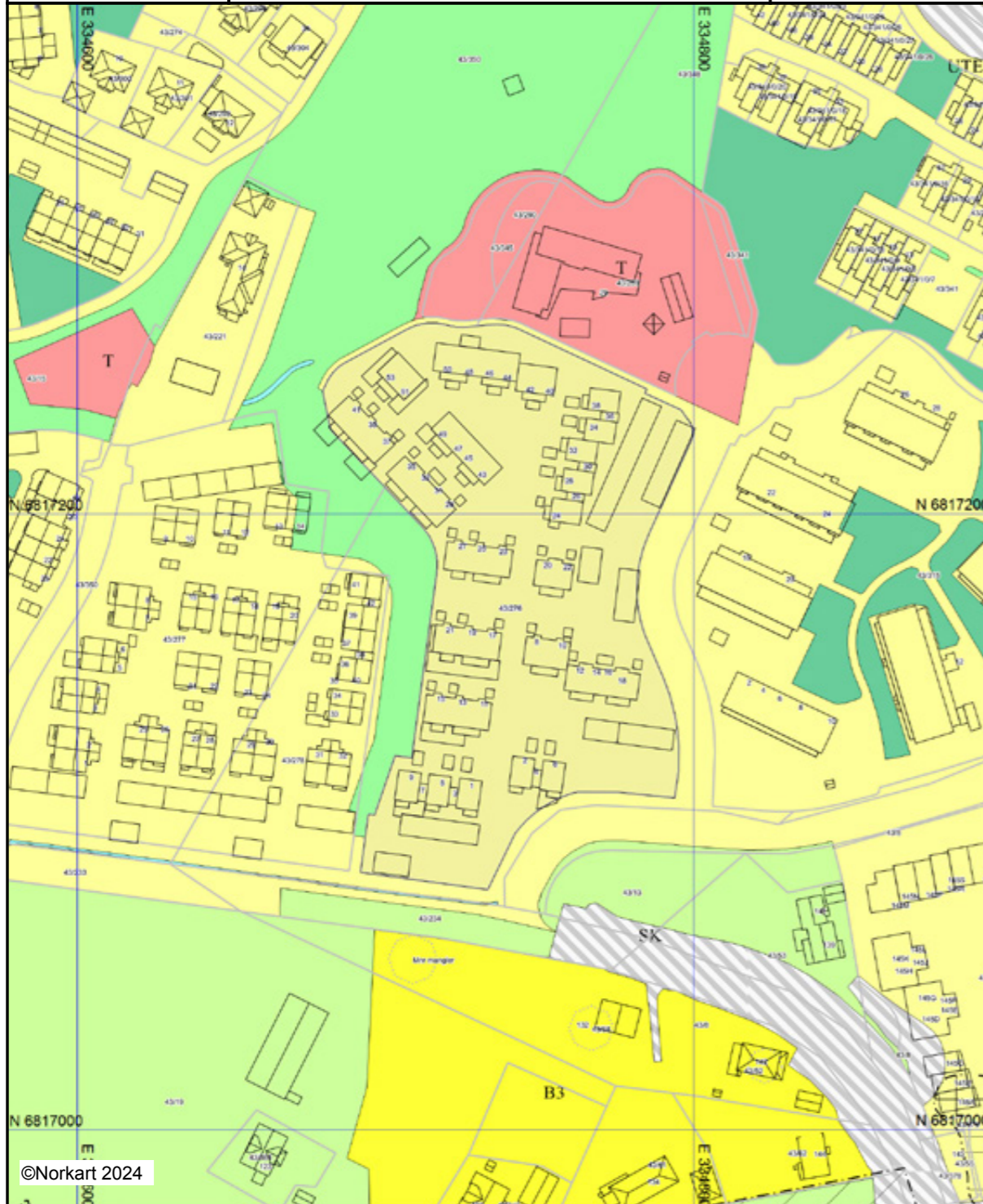
Sunnfjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/276/0/49
Adresse: Råkane 32
Utskriftsdato: 25.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)**
- Boligbebyggelse - nåværende
 - Boligbebyggelse - fremtidig
 - Tjenesteyting - nåværende
 - Uteoppholdsareal - nåværende
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk**
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)**
- Friområde - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv**
- LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass**
- Naturområde vann - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)**
- Faresone - Flomfare
 - Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
 - Støysone - Gul sone iht. T-1442
 - Angitthensynsone - Hensyn landbruk
 - Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
 - Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
 - Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)**
- Faresone grense
 - Angitthensyngrense
 - Infrastrukturgrense
 - Båndlegginggrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
- Planområde
 - Planområde
 - Grense for arealformål
 - Påskrift arealformål/arealbruk
 - Påskrift områdenavn

Årsregnskap 2023

Råkane Sameiget

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 997 771 168

BankID Signing
Ole Sivert Roti
2024-04-18

BankID Signing
Eva Brulnad
2024-04-18

BankID Signing
Simon Fleten Mo
2024-04-20

BankID Signing
Knut Bjørkhaug Welle
2024-04-22

RESULTATREGNSKAP

RÅKANE SAMEIGET

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	
Annen driftsinntekt		401 763	339 192
Sum driftsinntekter		401 763	339 192
Lønnskostnad	1	6 636	6 636
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	57 000	38 000
Annen driftskostnad		258 664	161 127
Sum driftskostnader		322 300	205 763
Driftsresultat		79 463	133 429
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		184	103
Annen rentekostnad		14 794	12 962
Resultat av finansposter		-14 610	-12 859
Resultat før skattekostnad		64 853	120 570
Årsresultat		64 853	120 570
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	3	64 853	120 570
Sum overføringer		64 853	120 570

BankID Signing
Ole Sivert Roti
2024-04-18

BankID Signing
Eva Brulnad
2024-04-18

BankID Signing
Simon Fleten Mo
2024-04-20

BankID Signing
Knut Bjørkhaug Welle
2024-04-22

BALANSE

RÅKANE SAMEIGET

EIENDELER	Note	2023	
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	473 285	530 285
Sum varige driftsmidler		473 285	530 285
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		473 285	530 285
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	19 921
Andre kortsiktige fordringer		2 668	2 867
Sum fordringer		2 668	22 788
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		163 651	170 403
Sum omløpsmidler		166 319	193 191
Sum eiendeler		639 604	723 476

BALANSE

RÅKANE SAMEIGET

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	3	477 770	412 917
Sum opptjent egenkapital		477 770	412 917
Sum egenkapital		477 770	412 917
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		140 000	300 000
Sum annen langsiktig gjeld		140 000	300 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 617	2 666
Annen kortsiktig gjeld		7 217	7 893
Sum kortsiktig gjeld		21 834	10 559
Sum gjeld		161 834	310 559
Sum egenkapital og gjeld		639 604	723 476

Førde, 18.04.2024
Styret i Råkane Sameiget

Ole Sivert Roti
styreleder

Simon Fleten Mo
nestleder

Knut Bjørkhaug Welle
styremedlem

Eva Bruland
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Inntektsføring

Inntektsføring skjer på faktureringstidspunktet.

Fordringer

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

BankID Signing
Ole Sivert Roti
2024-04-18
BankID Signing
Eva Brulnad
2024-04-18
BankID Signing
Simon Fleten Mo
2024-04-20
BankID Signing
Knut Bjørkhaug Welle
2024-04-22

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNSSKOSTNADER

	2023	
Lønninger	6 000	
Arbeidsgiveravgift	636	
Sum	6 636	6 636

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløvsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	568 285	568 285
= Anskaffelseskost 31.12.23	568 285	568 285
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	95 000	95 000
= Bokført verdi 31.12.23	473 285	473 285
Årets ordinære avskrivninger	57 000	57 000
Økonomisk levetid	10 år	

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	0	0	0	412 917	412 917
Årets resultat				64 853	64 853
Pr 31.12.2023	0	0	0	477 770	477 770

BankID Signing
Ole Sivert Roti
2024-04-18
BankID Signing
Eva Brulnad
2024-04-18
BankID Signing
Simon Fleten Mo
2024-04-20
BankID Signing
Knut Bjørkhaug Welle
2024-04-22

VEDTEKTER
FOR
RÅKANE SAMEIGET

Samrøystes vedteke 26/04/2012 på ordinært sameigemøte

Endringar påført jamfør Sameigemøte 24.04.2013 og 08.03.2017.

KAP. 1 NAMN OG FØREMÅL

§ 1-1 Namn

Sameiget sitt namn er Råkane Sameiget består av 56 bustadseksjonar av eigedomen gnr. 43, bnr.276 i Førde kommune. Eigedomen vert seksjonert i medhald av seksjonskrav datert 1/9-2011 og tinglyst den

§ 1-2 Føremål

Føremålet med sameiget er å:

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

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

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

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

Brukseininga må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av andre seksjonar. Fellesareala må ikkje nyttast

slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk som er avtalt eller føresett.

§ 2-2 Rettsleg råderett

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

Den einkilde seksjonseigar disponerer og vedlikeheld utomhusarealet som naturleg ligg til sin seksjon.

Fellesarealet utanfor det som naturleg ligg til den einkilde seksjon, inklusiv felles tilkomstvegar, vil seksjonseigarane ha felles ansvar for med omsyn til vedlikehald og drift (snøbrøyting, utelys etc). Kostnadene med denne drifta vert delt mellom eigarane av seksjonane.

§ 2-3 Felleskostnader

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

§ 2-4 Godkjenning av sameigarar og leigetakarar

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

Godkjenning kan berre nektast i det einkilde tilfelle når det ligg føre sakleg grunn til det.

§ 2-5 Sameiget sin panterett i den einkilde seksjon

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

KAP. 3 SAMEIGARMØTET

§ 3-1 Ordinært sameigarmøte - mandat og innkalling

Sameigarmøtet er sameiget sitt øvste organ.

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

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

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

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

§ 3-2 Ekstraordinært sameigarmøte

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

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

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett i samsvar med sameigebrøkane. Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld

på førstkomande sameigarmøte med mindre det framgår at noko anna er meint. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake.

§ 3-4 Oppgåver og arbeidsform

På det ordinære sameigarmøtet skal desse sakene handsamast:

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

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

Sameigarmøtet vert leia av styreleiaren med mindre sameigarmøtet vel ein annan 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 sameigarmøtet. Protokollen vert lesen opp før avsluttinga av møtet og vert underskriven av møteleiaren og minst ein av sameigarane som er til stades og vald på sameigarmøtet. Protokollen skal heldast tilgjengeleg for sameigarane.

§ 3-5 Stemmereglar- inhabilitet

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

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

1. Ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningane eller tomta som etter forholda i sameiget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald.
2. Omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar.

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

Vedtak om sal eller bortfeste av heile eller vesentlege deler av eigedomen samt vedtak som medfører vesentlege endringar av sameiget sin karakter krev samtykke frå alle sameigarane.

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noko stemmegjeving på sameigarmøtet om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om eige eller nærstående sitt ansvar.

KAP. 4 STYRET M.M.

§ 4-1 Styret - samansetting

Sameiget skal ha eit styre. Styret vert valt av og mellom sameigarane. Styret skal ha 4 medlemmer med 2 varamedlemmer. Eit av medlemmene skal vere leiar. Styreleiaren vert valt av sameigarane. Styret vel sjølv nestleiar mellom styremedlemene.

Styremedlemar og varamedlemene tenestegjer i to år. Ved første val vert to av styremedlemene og eit av varamedlemene valt for eitt år slik at to styremedlem og eitt varamedlem står på val kvart år. Tenestetida er slutt ved avslutninga av det ordinære sameigarmøtet i det år tenestetida går ut. Styremedlemene kan attveljast.

§ 4-2 Styret si verksemd

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

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

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring.

Det styret si oppgåve å tilsette, seie opp og avskjedige forretingsfører eller andre funksjonærar, gi 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 styremedlemene.

§ 4-3 Stemmereglar - inhabilitet

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

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

§ 4-4 Revisor

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

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSAR

§ 5-1 Fellesutgifter

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

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

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

§ 5-2 Utvendig vedlikehald

Den einskilde sameigar skal halde det ytre området som naturleg tilhøyrer si brukseining, inkludert sjølve brukseininga, ved like slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for dei andre sameigarane.

Den einskilde sameigar har ansvar for å måle si brukseining innanfor det tidsrommet som styret har fastset. Viss ein ikkje overheld tidsfristane vil sameige syte for at det vert målt for eigar si rekning. Det skal målast i den fargekoden som er bestemt i sameigemøte.

Seksjonseigar skal søkje styret om bygging/oppsetting av levegg, terrasse/platting og andre strukturar av større volum og som reiser seg i høgda (med unntak av beplantning). Søknad skal innehalde teikningar og beskriving. Leveggen skal byggast etter teikning vedteke av sameigemøte. Levegger, terrasse og beplatning skal vere i rimeleg avstand til kantstein og asfaltkant og ikkje vere til hinder for snørydding med meir. Seksjonseigar skal sjølv ta alle kostnader ved vedlikehald/fjerning av platting, heller, plen etc. ved tilkomst for reparasjonar/vedlikehald av installasjonar, røyr under bakken med meir.

Utvendig solskjerming skal godkjennast av styret, og vere av typen som er vedteke i sameigemøte.

§ 5-3 Innvendig vedlikehald

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

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

§ 5-4 Vedlikehald av fellesareal

Vedlikehald av fellesareal er sameiget sitt ansvar.

§ 5-5 Vedlikehaldsfond

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

§ 5-6 Husordensreglar

Sameigarmøtet kan med vanleg fleirtal fastsette husordensreglar. Sjølv om det vert fastsett forbod med dyrehold, kan brukar av seksjonen halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyreholdet 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 § 26.

§ 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 kreve fråflytting av seksjonen etter bestemmelsane i tvangsfullføringslova.

§ 5-9 Køyretøy

Tunet i sameiget skal vere fri for motorisert ferdsel. Det er lov til å køyre inn i tunet ved av- og pålessing. Parkering skal skje på tilviste parkeringsplassar.

§ 5-10 Eigarseksjonslova

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

HUSORDENSREGLAR – RÅKANE SAMEIGE

Husordensreglar samrøystes vedekte 04-11-2011 i ekstraordinært sameigemøte

Bebuarane pliktar og sørgje for alminneleg ro og orden i og utanfor leilegheitene. Det skal vere ro alle dagar mellom kl. 23.00 og 07.00, då må bebruarane vise særleg omsyn slik at andre sin nattesøvn ikkje blir forstyrra.

Støyande reiskapar, omfatta, men ikkje avgrensa til t.d. hammar og drill, er tillatne i følgjande tidsrom;

Måndag til fredag: 08.00-19.00

Laurdag: 10.00-18.00

Sundagar: 13.00-18.00

HUSNUMMERSKILT I RÅKANE SAMEIGE

Husnummerskilt som vart vedteke for Råkane sameige 4-11-2011 er av typen firkanta som har svarte tal/bokstavar og ramme på kvit reflekterande bakgrunn.

Desse skilta fører Jernia i Førde (Førde Torg). Kvar bueining skal sjølv kjøpe husnummerskilt til si leiligheit.

Skilta kostar om lag 350 pr. stk.

I og med at desse skiltnummera ikkje har høgare serie enn nr 50, har Råkane nr 51 og 53 fått dispensasjon til å nytte andre husnummerskilt.

POSTKASSETYPE RÅKANE SAMEIGE

Vedteke på ekstraordinært sameige 04.11.11

Styret fremja forslag om at alle kan velje den postkassa dei sjølv ynskjer, så lenge den ser ordentleg ut, og er av omtrent same størrelse som dei sameige vedtok å nytte tidlegare.

Vedteke på Sameigemøte 24.04.2013.

Eksempel på postkasse:

Forhandlar: Biltema



Type: 14076 Grå

Kr: 139,-

ENERGIATTEST

MATERIALLISTE RÅKANE SAMEIGE

Rekkverk/gjerde 1

Levegg 1

Impregnert standard av type 2''x 3'' (48mm x 73mm) eller 2'' x 4'' (48mm x 98mm)

Impregnert toppbord av type 2''x 6'' (48mm x 148mm)

Impregnert tett kledning 19 x 148mm

Rekkverk/gjerde 2

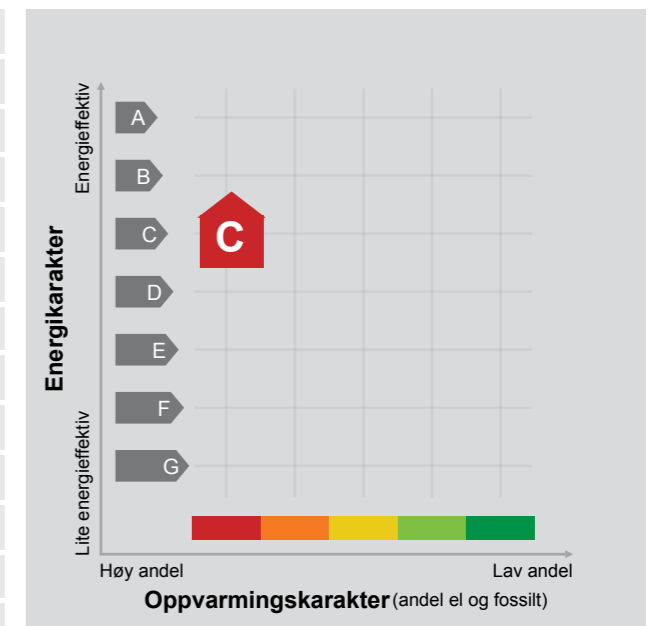
Levegg 2

Same som over med i staden for tett kledning skal ein nytte impregnerte lekte 23mm x 48mm med sprik som vist på teikning.

Måling til ytterveggar

Jotun fjærgrå 9125, lys grå, transparent.

Adresse	Råkane 32
Postnummer	6812
Sted	FØRDE
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	276
Seksjonsnummer	49
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300163747
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-47913
Dato	07.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 mot-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:

Adresse:

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____
Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr _____
Egenkapital: _____ Kr _____
Totalt: _____ Kr _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

Mob. 41 58 91 70
csm@fjordmegler.no



FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS
Fjellvegen 10
6804 Førde
Telefon +47 57 72 01 00
www.fjordmegler.no