

Sunnfjord - Førde

Falkenstein 30, 6809 Førde



Prisantydning

4.200.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	16
Nøkkelinformasjon	17
Viktig informasjon	22
Dokumenter	43
Budskjema	83



Fakta om boligen

Prisantydning:
4.200.000,- + omk.

Fellesutgifter:
2 916,- pr. mnd.

Byggeår:
2012

Areal:
BRA-i: 67m².
BRA-e: 5m².
TBA: 26m².

Soverom:
2

Tomt:
Felles tomt 2 796m².

Parkering:
Leiligheta har en fast plass i lukket felles garasjeanlegg i kjelleretasjen. Sameiet har i tillegg flere gjesteparkeringsplasser både innvendig i garasje, og ute ved naboblokka.

Kommunale avgifter:
9.625,- pr. år.

Eiendomstype:
Leilighet, eierseksjon.

Adresse:
Falkenstein 30
6809 Førde





Omkostninger for kjøper

4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

105 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 200 000,-))

114 392,- (Omkostninger totalt)

4 314 392,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Leiligheta ligger fint til i byggets 1.etg. og har fasade- og veranda som vender mot sør. Fra boligen er det flott utsikt og gode solforhold på verandaen. Innvendig er boligen delvis overflatemodernisert de siste årene og har gjennomgående god standard.

Sameiet ligger fint til i attraktivt boligområde på Falkenstein. Herfra er det gangavstand til sentrum, skule, barnehage, Førdehuset og flere fine turmuligheter.

Med leiligheta er det fast plass i felles lukka garasjeanlegg, her er det også en lukka bod på 5m2. og felles sykkelparkering. Adkomst til garasjen via trapp eller heis fra leiligheta.





Takoverbygd veranda på hele 26m2 -
uteplassen vender mot sør og har gode
solforhold



Hovedsoverommet er av god størrelse og har også utgang til verandaen

Tidløst bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv



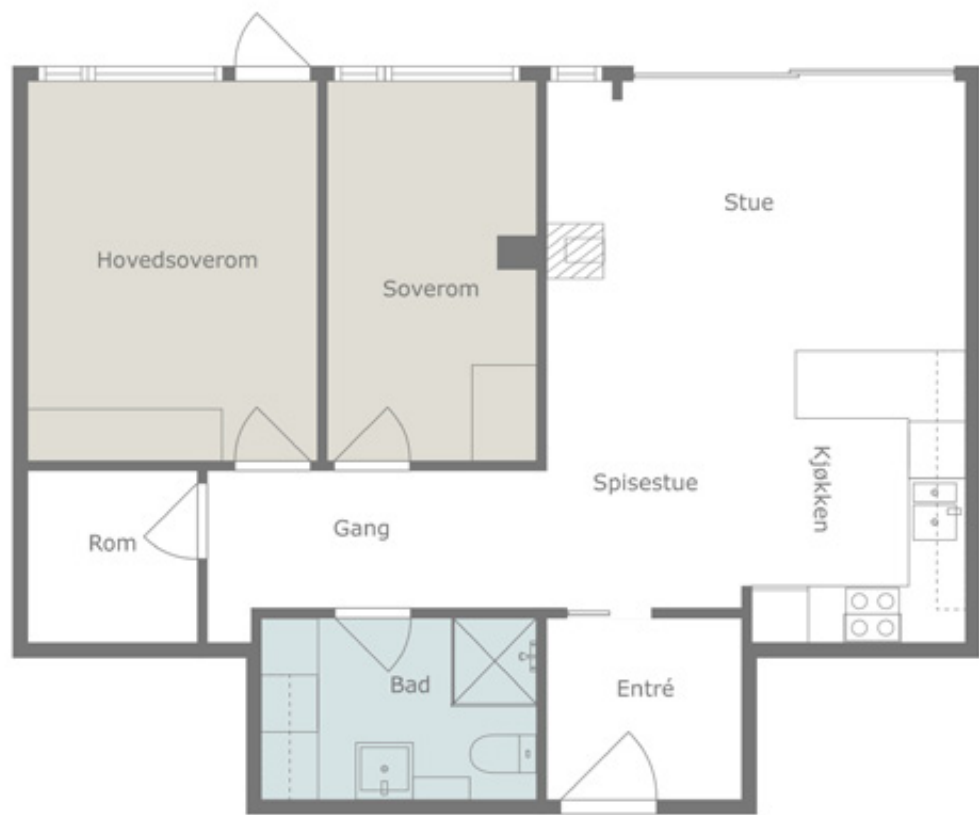
Soverom nr.2



Felles trappegang - adkomst til
garasjen via heis og trapp

Leiligheta disponerer en fast
plass i garasjen med tilhørende
bod - det er også felles
sykkelparkering i kjelleren

Plantegning



Plantegningene er ikke målt og nye avvik kan forekomme.
Røsting/retter for ikke anner for evt. feil.
Rensning og måler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Falkenstein 30
6809 Førde
1. etasje

Matrikkel

Gnr. 21 bnr. 638 snr. 2
orgnr. 999595499 i Sunnfjord
kommune, sameige Falkenstein
B5.

Beliggenhet, adkomst

Eiendommen ligger fint til i
attraktivt boligområde på
Falkenstein i Førde. Leiligheten
ligger vendt mot sørvest og har
gode solforhold og med utsikt
til nærliggende bolig- og
sentrumsområde. Kort
gangavstand til barnehager,
barne- og ungdomsskole,
Førdehuset og sentrum.

Det er kommunal adkomstvei
inn på felles tomt for sameiet.
Adkomst til leiligheta via
interne gangstier eller via
trapp/heis fra garasjekjeller.

Type, eierform og byggeår

Leilighet Eierseksjon, oppført i
2012

Bygninger og byggemåte

Tre-roms leilighet i 1.etasje, i
seksjonert lavblokk med 3
etasjeplan over kjeller med
fellesareal for garasje, bodar og
tekniske rom. Seksjonen ligger i
bygning med heis, med lett
tilkomst til leiligheten og til
sportsboden og
parkeringsplassen i kjelleren.

Leiligheten har standard fra
byggeåret i 2012 og har i
ettertid hatt vanlig vedlikehold
med enkel delmodernisering
innvendig.

Det er i tilstandsrapporten
påpekt følgende avvik:

TG1: 12 stk.

- utvendig vinduer
- utvendig dører
- innvendige overflater
- etasjeskille gulv mot grunn
- innvendige dører
- overflater gulv bad/vaskerom
- ventilasjon bad/vaskerom
- tilliggende konstruksjoner våtrom
- avtrekk stue/kjøkken
- vannledninger
- avløpsrør
- branntekniske forhold

TG2: 11 stk.

- radon
- pipe og ildsted
- ventilasjon
- varmtvannstank
- elektrisk anlegg
- overflater og innredning stue/
kjøkken
- overflater vegger og himling
bad/vaskerom
- sluk, membran og tettesjikt
bad/vaskerom
- sanitærutstyr og innredning
- utvendig bygning fellesdel
- balkonger, terrasser og rom
under balkonger

Beskrivelse av byggemåte:
Bygning-fellesdel har inngang
via felles gang med trapperom.

Fellesareal med gulvbelegg og
vegger og himlinger med malte
overflater. Kjeller med lukket
garasjeanlegg og bodar. Heis
fra kjelleren til 3.etasje.
Yttervegger av kjerneisolerte
betongelement med malte
overflater og bindingsverk med
impregneret kledning.
Etasjeskille av hulldekke.
Hovedbæresystem av stål- og
betongkonstruksjoner.
Skillevegger mellom
seksjonene av lyd- og
branncellekonstruksjon.
Takkonstruksjon med Q-dekke,
overliggende isolasjon og
takteking av PVC-folie.

Leiligheten har vindu med
malte trekarmer og 2-lags
glass. Inngangsdør fra felles
gang i treverk med malte slette
overflater. Terrassedør i
soverommet i treverk med
malte overflater og 2-lags
glass. Terrasseskyvedør i stue/
kjøkken i treverk med malte
overflater og 2-lags glass.
Betongterrasse med overbygg,
ca. 26 m2, delvis med rekkverk
av glassplater monter i
stålprofil og delvis med
skjermvegg av betong med
malte overflater, toppbeslag og
stålrekke.

Parkeringsplass i felles
garasjeanlegg har gulv av
asfaltert dekke. Vegger av
betong og systemhimling med
matter. Ledda garasjeport med
eldrift.

Arealer og fordeling per etasje Totalt BRA 72 kvm består av: - BRA-i (internt bruksareal): 67 kvm - BRA-b (innglasset balkong): - BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm - TBA (terrasse-/balkongareal) 26 kvm Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: Første etasje: - BRA: 67 m ² - BRA-i: 67 m ² (entrè, stue/kjøkken, to soverom, bad/vaskerom, bod, gang) - TBA: 26 m ² (veranda) Kjeller: - BRA-e: 5 m ² (sportsbod) 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. Internett-dekoder. Garderobeskap på soverom følger med. Innvendige overflater og innredninger	Gulv med parkett. Vegger med malte slette overflater. Himlinger med malte slette overflater. Pipe av lettklinkerelement. Vedovn med glassdør i stue/kjøkken, montert på glassplate. Innvendige dører med hvite slette overflater. Skyvedør mellom entreèn og stue/kjøkken med hvite slette overflater. Kombi garderobeskap i soverommene. VÅTROM Bad/vaskerom har vegger med keramiske fliser. Himling med malte slette plater og downlights. Gulv med keramisk flis, varmekabel og 2 sluker. Veggmontert klosett, veggmontert dusj med svingdører, baderomsinnredning med hvite slette fronter og servantplate, ett høyskap og speil med integrert belysning. Benkeskap med skuffer, laminat benkeplate, overskap og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via balansert ventilasjon. KJØKKEN Sigdal kjøkkeninnredning med malte folierte fronter og to dører med glass, laminat benkeplate og stålbeslag med oppvaskkum. Integrert platetopp og steikeovn, frittstående oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
--	---

TEKNISKE INSTALLASJONER Rør-i-rør med rørsentral i veggmontert skap i bad/vaskerom. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner, aggregatet er plassert i boden. Varmtvannstank er plassert i bad/vaskerom, ca. 120 liter. Elektrisk anlegg med skjult installasjon og fordelingsskap med automatsikringer. Downlights i stue/kjøkken. Brannslange i kjøkkenbenken og brannvarsler i stue/kjøkken. Oppvarming Vedovn. Varmekabler i gulv på bad. Parkering Leiligheta har en fast plass i lukket felles garasjeanlegg i kjelleretasjen. Sameiet har i tillegg flere gjesteparkeringsplasser både innvendig i garasje, og ute ved naboblokka. Det er også plass for parkering av sykkel i garasjen. Areal og eierform Areal: 2 796 kvm, Eierform: Felles eiet tomt Tomt og hage Sameiet sitt uteområde er pent opparbeida med natursteinsmur, gangstier med belegningsstein, lekeplass, grøntareal og asfaltert trafikk og parkeringsareal.
--

Eier Kjell Svidal AS Vei, vann og avløp Kommunal veg til tomtegrensen. Sameiet har asfalterte internveier på felles tomt. Sameiet er tilkobla kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Reguleringsplan Eiendommen ligger i område regulert til boligformål. Tinglyste rettigheter og servitutter Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler. Tinglyste servitutter på eiendommen: 2012/472595-2/200 Bestemmelse iflg. skjøte 14.06.2012 Rettighetshaver:FØRDE KOMMUNE Org.nr: 971031484 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Gjelder denne registerenheten med flere 2012/472595-3/200	Bestemmelse iflg. skjøte 14.06.2012 Rettighetshaver:SUNNFJORD ENERGI AS Org.nr: 916501420 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Gjelder denne registerenheten med flere Ferdigattest Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.06.2012. Prisantydning 4 200 000,- / Fellesutgifter: 2 916,- pr. mnd Inkl. internettabonnement, felles forsikring, vaktmestertjenester og div. andre driftskostnader. Det betales i tillegg kr 1900,- pr. år for trappevask. Beregnet totalkostnad 4 200 000,- (Prisantydning) Omkostninger 8 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt)) 202,- (Pantattest kjøper) 545,- (Tingl.gebyr pantedokument) 545,- (Tingl.gebyr skjøte) 105 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 200 000,-)) ----- 114 392,- (Omkostninger totalt) ----- 4 314 392,- (Totalpris inkl. omkostninger)
---	--

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Tilstandsrapport Utført av : Bjarte Roska Takstdato : 08.05.2025 Markedsverdi : 4 200 000,- Teknisk verdi : 4 250 000,- Formuesverdi : 624 541,- Sekundær formuesverdi : 2 498 164,- Formuesverdi pr. : 31.12.2023 Energimerking Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B Kommunale avgifter Kr. 9 625 pr. år Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, feiing. Renovasjonsavgift til SUM kommer i tillegg. Oppgjør Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Meglerns vederlag og utlegg Markedspakke inkl. foto (Kr.19 900) Visninger (900,- pr. stk.) (Kr.900) Oppgjørshonorar (Kr.3 900) Eierskiftegebyr trekkes i

oppgjør – SELGER
Panterett med urådighet –
Statens Kartverk (Kr.545)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4
200 000,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.8 500)

Arealangivelser i salgsoppgaven

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

Andre opplysninger

Det er ikke innhentet særskilte
opplysninger om evt. pålegg
fra e-verk 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. Boligen er klar for
snarlig overtagelse.

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
Foretaksregistrert orgnr:
992225173
Ansvarlig megler:
Ole Rune Døskeland

Visning

Husk påmelding til visning.
Dersom det ikke er påmeldte til
ppsatt visning, vil denne bli
avlyst.

Salgsoppgave datert

10.07.2025

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 nødvending 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

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Falkensteinsvegen 30, 6809 FØRDE
-  SUNNFJORD kommune
-  # gnr. 21, bnr. 638, snr. 2

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 08.05.2025

Oppdragsnr.: 18923-1369

Referansenummer: CJ1290

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarte Roska

Vår ref: Bjarte Roska



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarte Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under namnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniører som utfører takstopppdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breiddekompetanse innanfor 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.

Falkensteinsvegen 30, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 638
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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rapportansvarlig

Bjarte Roska
Uavhengig Takstingeniør
bjarte@fordetakstkontor.no
907 44 376



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Tre-roms leilegheit i 1.etasje, i seksjonert lågblokk med 3 etasjeplan over kjellar med fellesareal for garasje, boder og tekniske rom. Seksjonen ligg i bygning med heis, med lett tilkomst til leilegheita og til sportsboda og parkeringsplassen i kjellaren. Leilegheita har standard frå byggeåret i 2012 og har i ettertid hatt vanleg vedlikehald med enkel delmodernisering innvendig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

Gå til side

Bygning - fellesdel
Inngang via felles gang med trapperom.
Fellesareal med golvbelegg og veggar og himlingar med måla overflater.
Kjellar med lukka garasjeanlegg og boder.
Heis frå kjellaren til 3.etasje.
Ytterveggar av kjerneisolerte betongelement med måla overflater og bindingsverk med impregnert kledning.
Etasjeskilje av holdekke.
Hovudbæresystem av stål- og betongkonstruksjonar.
Skiljeveggar mellom seksjonane av lyd- og branncellekonstruksjon.
Takkonstruksjon med Q-dekke, overliggande isolasjon og taktekinga av PVC-folie.

Leilegheit
Vindauge med måla trekarmar og 2-lags glas.
Inngangsdør frå felles gang i treverk med måla slette overflater.
Terrassedør i soverommet i treverk med måla overflater og 2-lags glas.
Terrasseskyvedør i stove/kjøkken i treverk med måla overflater og 2-lags glas.
Betongterrasse med overbygg, ca 26 m2, delvis med rekkverk av glasplater montert i stålprofil og delvis med skjermvegg av betong med måla overflater, toppbeslag og stålrekke.

INNVEDIG

Gå til side

Golv med parkett
Veggar med måla slette overflater.
Himlingar med måla slette overflater.

Pipe av lettklinkerelement.
Vedomn med glasdør i stove/kjøkken, montert på glasplate.
Innvendige dører med kvite slette overflater.
Skyvedør mellom entreen og stove/kjøkken med kvite slette overflater.
Kombi garderobeskap i soveromma.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom
Veggar med keramisk flis.
Himling med måla slette plater og downlights.
Golv med keramisk flis, varmekabel og 2 slukar.
Veggmontert klosett, veggmontert dusj med svingdører, baderomsinnreiing med kvite slette frontar og servantplate, eit høgskap og speil med integrert belysning. Benkeskap med skuffer, laminat benkeplate, overskap og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN

Gå til side

Sigdal kjøkkeninnreiing med malte folierte frontar og to dører med glas, laminat benkeplate og stålbeslag med oppvaskkum. Integrert platetopp og steikeomn, frittstående oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rør-i-rør med rørsentral i veggmontert skap i bad/vaskrom.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinnar, aggregatet er plassert i boda.
Varmtvastank plassert i bad/vaskerom, ca 120 liter.
Sentralstøvsugar, plassert i boda.
Elektrisk anlegg med skjult installasjon og fordelingsskap med automatsikringar.
Downlights i stove/kjøkken.
Brannslange i kjøkkenbenken brannvarslar i stove/kjøkken.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

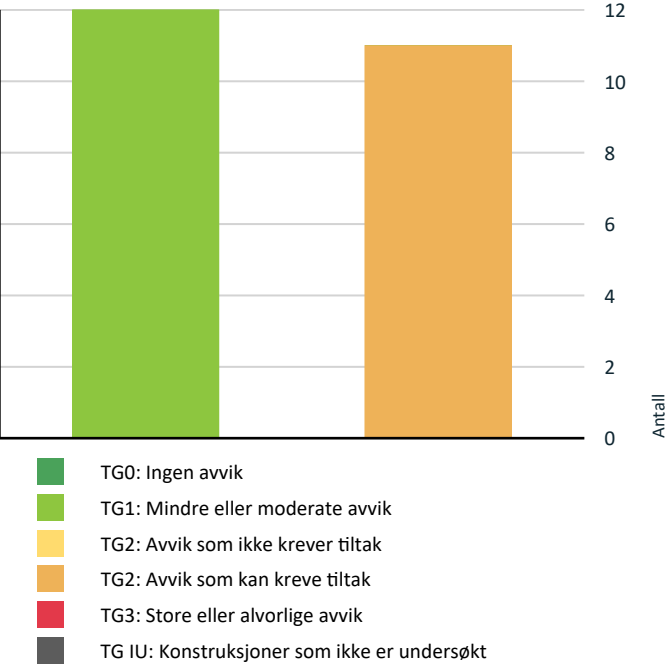
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. For tilleggsdel, som garasjeplass og sportsboder m.m, vert det berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift.

For leilegheiter i større seksjonerte sameige og burettslag, vert sameiga/burettslaga sine felles bygningsdeler unntaksvis kommentert med TG då vedlikehald normalt er knytta til felleskostnaden. Vindauge, ytterdører og altan/terrasse/balkong som tilhøyrer bustaden vert likevel kommentert med TG.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Bygning fellesdel	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar
Registrert byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Bygning fellesdel

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Inngang via felles gang med trapperom.
Fellesareal med golvbelegg, veggar og himlingar med måla overflater.
Kjellar med lukka garasje og boder.
Heis frå kjellaren til 3.etasje.
Grunnmur av betong.
Ytterveggar av kjerneisolerte betongelement med måla overflater og bindingsverk med impregnert kledning.
Etasjeskilje av holdekke.
Hovudbæresystem av stål- og betongkonstruksjonar.
Skiljeveggar mellom seksjonane med lyd- og branncellekonstruksjon.
Takkonstruksjon med Q-dekke, overliggande isolasjon og taktekinga av PVC-folie.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG er sett med omsyn til at sameiget ikkje har utarbeidd tilstandsrapport for fellesdelen av bygningane.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
For å få TG 1 må sameiget få utarbeidd tilstandsrapport og vedlikehaldsplan for sameiget sin fellesdel.

TG 1 Vinduer

Vindauge med måla trekarmar og 2-lags glas.

TG 1 Dører

Inngangsdør frå felles gang, i treverk med måla slette overflater.
Terrassedør i soverommet i treverk med måla overflater og 2-lags glas.
Terrasseskyvedør i stove/kjøkken i treverk med måla overflater og 2-lags glas.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongterrasse med overbygg, ca 26 m2, delvis med rekkverk av glasplater montert i stålprofil og delvis med skjermvegg av betong med måla overflater, toppbeslag og stålrekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Svinnriss i terrassegolvet.
Fugeskum i innvendig hjørne mellom ytterveggen og skjermveggen mot naboseksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Flikking av riss og eventuelt overflatebehandling av terrassedekke.
Fjerning av fugeskum og montere krabbelist.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Golv med parkett
Veggar med måla slette overflater.
Himlingar med måla slette overflater.
(Naturlege bruksmerker i overflatene.)

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv av betongdekke.
Etasjeskilje av betongdekke med nedfora himling.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikkje dokumentasjon for at bygningen er oppført med radonsperre og heller ikkje at radonmåling er utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Radonmåling vert anbefalt.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Pipe av lettklinkerelement med sotluke i det eine soverommet.
Vedomn i stova med glasdør, montert på glasplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje montert eldfast plate på golvet under sotluka.
Det er ikkje forskriftsmessig avstand på minimum 30 cm frå sotluka til skapet ved pipa som er av brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere eldfast plate på golvet under sotluka.
Flytte skapet som står inn til pipa.



Montere eldfast plate på golvet under sotluka.

TG 1

Innvendige dører

Innvendige dører med kvite slette overflater.
Skyvedør mellom entreèn og stove/kjøkken med kvite slette overflater.

Andre innvendige forhold

Kombi garderobeskap i soveromma.
Sentralstøvsugar.

Sportsbod i kjellaren

Golv av betong.
Veggar av bindingsverk med einsidig platekledning av osb-plater og malte betongveggar.
Himling med malt holdekke.
Dør med trekvit panel.
Ventilert via felles avtrekksvifte.
El. anlegg er installert.



VÅTROM

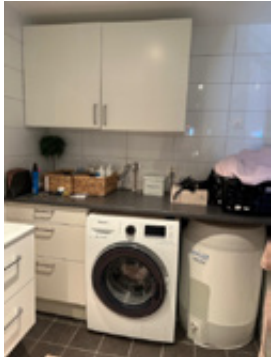
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med ny baderomsinnreiing, elles standard frå byggeåret.



Ny baderomsinnreiing.



Innreiing for vaskeromsfunksjon frå byggeåret.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2

Overflater vegger og himling

Veggar med keramisk flis.
Himling med måla slette plater og downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merke etter skruerhol på veggflisene over baderomsinnreiinga.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette og flikke hol etter skruer.



Merke i veggflisene over baderomsinnreiinga.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1

Overflater Gulv

Golv med keramisk flis, varmekabel og 2 sluker.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2

Sluk, membran og tettesjikt

2 plastslukar med synleg slukmansjett og klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje framlagt dokumentasjon for utføring av tettesjiktet under flislagde overflater.
Tettesjiktet har med omsyn til alder oppnådd om lag halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vanleg vedlikehald.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2

Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett, veggmontert dusj med svingdører, ny baderomsinnreiing med kvite slette frontar, servantplate og speilskap med integrert belysning.
Vaskeromssone med benkeskap med skuffer, laminat benkeplate, overskap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerke i skuffefrontane på benkeskapet i vaskeromssona.
Det er ikkje synleg eller dokumentert drenering frå innebygd toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flikking av fukskade frontar.
Framskaffe dokumentasjon for godkjent drenering frå innebygd toalettsisterne.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1

Ventilasjon

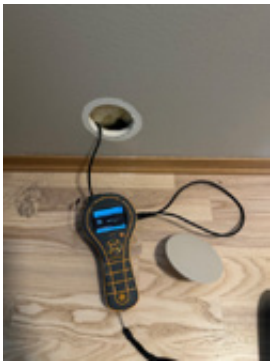
Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktkontroll av lukka veggkonstruksjon mot dusjen er utført i gangen. TG er sett med omsyn til at det ikkje vart registrert avvik. Ein gjer likevel merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein garanti for at det ikkje kan vere avvik i andre område av tilliggande konstruksjonar.



Fuktkontroll uten avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2

Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnreiing med slette folierte frontar og to dører med glas, laminat benkeplate og stålbeslag med oppvaskkum.
Integrert platetopp og steikeovn, frittstående oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Folien på frontane er ettermontert og er trekt over slitasjemerker og nokre fuktmerker på frontane under oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald ved behov.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1Avtrekk

Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1Vannledninger

Rør-i-rør med rørsentral i veggmontert skap i bad/vaskrom.



TG 1Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Avløpsrøra er ikkje synlege. TG er utelukkande basert på alder.

TG 2Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinnar, aggregatet er plassert i boda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsaggregatet har passert halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vanleg tilsyn og vedlikehald med regelmessig skifting av filter.



TG 2Varmtvannstank

Varmtvasstank plassert i bad/vaskerom, antatt ca 120 liter.

Vurdering av avvik:

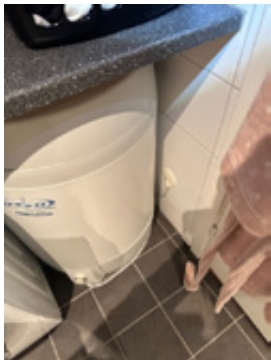
- Det er avvik:

Varmtvasstanken har passert halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vanleg tilsyn og vedlikehald.



TG 2Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med skjult installasjon og fordelingsskap med automatsikringer.
Downlights i stove/kjøkken.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

- varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei
- Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja
5. 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 for leilegheita inkluderer ikkje ei fagmessig vurdering av el. anlegget. For el. anlegg som ikkje har hatt kontroll i løpet av dei siste 5 åra, vert det på generelt grunnlag sett TG 2 og anbefalt kontroll. Ein eventuell tilstandskontroll må utførast av godkjent installatør eller ved el.tilsyn.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent



TG 1Branntekniske forhold

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

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

Brannslange i kjøkkenbenken.
Brannvarslar i stove/kjøkken.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei



Bygninger på eiendommen

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Registrert byggeår.

Standard

Normal.

Vedlikehold

Normalt.

Beskrivelse
Golv av asfaltert dekke.
Veggar av betong.
Systemhimling med matter.
Ledda garasjeport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/67 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, 2 Soverom, 2 Bod, Bad/vaskerom, Gang

Andre bygg: Parkeringsplass i felles garasjeanlegg

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Tre-roms leilegheit i seksjonert sameige på Falkenstein i Førde. Sameiget er utbygd med 16 bustadseksjonar, fordelt på to lågblokker som vart oppført i 2012. Leilegheita har funksjonell planløsning og normal standard for byggeåret. Seksjonen ligg med fasade og overbygd terrasse mot sørvest, i område med gode soltilhøve og med utsyn til nærliggande bustad- og sentrumsområde. Sameiget sitt fellesareal er pent opparbeidd med natursteinsmurar, grøntareal, leikeplass og asfaltert gang- og trafikkareal. Attraktivt område med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomskule og til sentrum.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkgata 55 ,6813 FØRDE	52 m²	2017	1 sov	14-04-2025	3 400 000	3 670 000	3 670 000	70 577
2	Storehagen 3 A ,6800 FØRDE	64 m²	2017	2 sov	27-02-2024	4 225 000	4 100 000	4 100 000	64 063
3	Angedalsvegen 8 ,6800 FØRDE	76 m²	2011	2 sov	30-03-2023	4 450 000	4 450 000	4 450 000	58 553
4	Parkgata 47 C ,6813 FØRDE	65 m²	2017	2 sov	23-02-2025	3 780 000	3 760 000	3 760 000	57 846
5	Lindbøen 2 ,6809 FØRDE	67 m²	2007	2 sov	01-10-2024	3 800 000	3 800 000	3 800 000	53 521
6	Angedalsvegen 8 ,6800 FØRDE	75 m²	2011	2 sov	02-06-2024	4 300 000	4 100 000	19 762 4 119 762	52 149
7	Falkensteinsvegen 23 ,6809 FØRDE	89 m²	2012	3 sov	03-10-2024	4 250 000	4 150 000	4 150 000	46 629

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnad i sameige. (Byggforsikring, internett, drift og vedlikehald av felles delen.)	Kr.	34 992
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 250 000
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Parkeringsplass i felles garasjeanlegg	Kr.	280 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 530 000

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

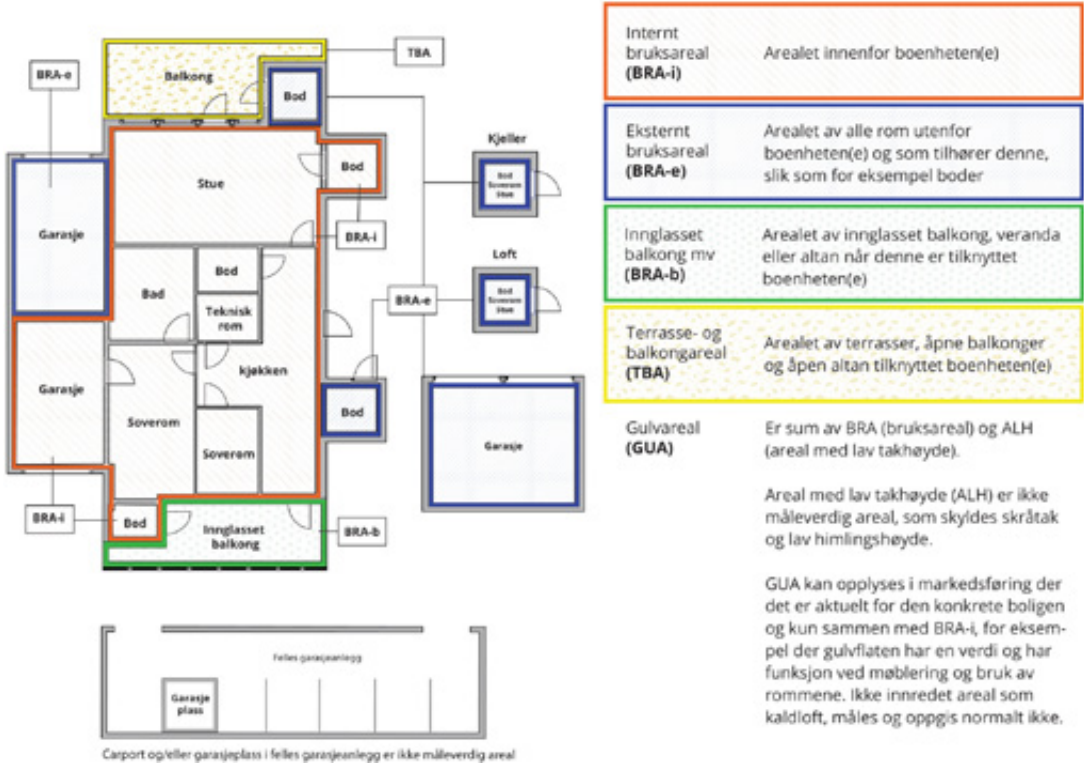
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2012	Opplysningar innhenta via Eiendomsverdi.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Forsikringsdokument for felles bygningsforsikring er ikkje kontrollert.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	29.04.2025	Matrikelopplysningar	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	29.04.2025	Kontroll av reguleringsplan	Gjennomgått		Nei
Førretningsfører	29.04.2025	Div. opplysningar per telefon	Gjennomgått		Nei
Teikningar		Seksjoneringsdokument	Gjennomgått		Nei
Mellombels bruksløyve	07.06.2012	Del av tiltak/Blokk A	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.05.2025	Innhenta frå meklar.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrn bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/CJ1290>

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

Førdeane Egedoms megling

Oppdragsnr.

Adresse

Fjellvegen 10

Postnr.

6800

Sted

Førde

Er det dødsbo?

☒ Nei

☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

 år

 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☒ Nei

☐ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

KJELL SVIDAL AS

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

1.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Skiftet badromsinnredning

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2025

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Tømmeren 1 Vest AS

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei

☐ Ja

3.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien? Siste målte radonverdi
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. 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 Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringselendom, 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 06.05.2025 Sted Førde

Signatur selger 1:

Håkon Sundt

Signatur selger 2:

Sameige Falkenstein B5

Årsrekneskap 2024

Konto	2024	2023	*) Spesifikasjon av poster	2024	2023
Inntekter					
Innbetaling fellesutgifter	493593	389299			
Innbetaling strøm	1800	3000			
Renteinntekter	8191	9388			
Sum inntekter	503584	401687			

Kostnader		
Styrehonorar	16000	16000
Vaktmestertjenester	5000	5000
Kommunale avgifter	25186	24774
Strøm i fellesareal	30009	30787
Heiskostnader	63139	29717
Port-/låsservice	22215	8257
Snøbrøyting	22180	33351
Forsikring redusert med utbytte	62463	88816
Filter til ventilasjonsanlegg	16858	16835
Kostn til framtidig vedl.hold	50000	50000
Forretningsfører	20000	20000
Dugnadspenger	19985	19980
Internett	57408	57408
Andre kostnader *)	70938	22644
Sum kostnader	481381	423569

Årets over-/underskudd	22203	-21882
-------------------------------	--------------	---------------

Balanse	31.12.2024	31.12.2023
Eigendelar		
Brukskonto	123682	113804
Vedlikeholdskonto	56539	444696
Kortsiktige fordringer *)	38548	11957
Sum eigendelar	218769	570457

Eigenkapital og gjeld		
Eigenkapital 1.1.	85257	107139
Årets over-/underskudd	22203	-21882
Eigenkapital 31.12.	107460	85257
Vedlikeholdsfond	50000	430404
Kortsiktig gjeld *)	61309	54796
Sum gjeld	111309	485200
Sum eigenkapital og gjeld	218769	570457

Førde, den/..... 2025

Signatur styre:

Andre kostnader		
Utlegg for sameige	13171	8491
Transpol AS (vedl over drift)	9218	0
Skifte pakning mm 3 vindu	9748	0
Egenandel forsikring	22000	0
Andre kostnader	16801	14153
Sum	70938	22644

Kortsiktige fordringer		
Egenandel forsikring inkl rente	13485	11957
Forskuddsbetalt forsikring	25063	0
Sum	38548	11957

Kortsiktig gjeld		
Netto gjeld til beboere	9759	9759
Snøbrøyting	6425	12884
Port- / låsservice	0	4491
Mva på nye luftfilter	0	3395
Styre- og vaktmesterhonorar	21000	21000
Førde Takservice AS	2125	0
Egenandel forsikring	22000	
Strøm i fellesarialet	0	3267
Sum	61309	54796

Sameige Falkenstein B5

BUDSJETT 2025

Inntekter og utg.	Budsjett
Innbetaling fra sameiere	591000
Innbet.strøm i bod	3000
Renteinntekter	2000
Sum inntekter	596000
Styrehonorar	16000
Vaktmestertjenester	5000
Kommunale avgifter	30000
Strømforb fellesareal	35000
Heiskostnader	45000
Port- / låsservice	25000
Snøbrøyting	35000
Forsikring	55000
Filter til ventilasjon	18000
Avsetning vedl.fond	100000
Forretningsfører	24000
Dugnadspenger	20000
Internett	60000
Andre kostnader	70000
Sum driftskostnader	538000
Budsjettert overskot	58000

Innkalling til ordinært årsmøte

Sameige Falkenstein B5

Årsmøte 12. mars 2025 kl 19.00

På kyrkjelydshuset i Førde

Dagsorden:

- 1.0 Konstituering
- 1.1 Godkjenning av innkalling
- 1.2 Tal frammøtte, og tal fullmakter
- 1.3 Val av møteleiar
- 1.4 Val av referent
- 1.5 Val av to til å skrive under protokollen
- 1.6 Godkjenning av dagsorden

Ved avstemming har seksjonseigar og fullmektig med fullmakt frå seksjonseigar rett til å stemme. Ei stemme pr seksjon.

2.0 Styret si årsmelding for 2024

Sjå vedlegg.

Forslag til vedtak:

Styret si årsmelding for 2024 vert godkjent.

3.0 Årsrekneskap 2025

Sjå vedlegg.

Forslag til vedtak:

Årsrekneskap for 2025 vert godkjent.

Det vert utbetalt samla styrehonorar for 2025 på kr. 16 000.

4.0 Budsjett for 2025

Sjå vedlegg (dette er også sendt ut tidlegare).

Forslag til vedtak:

Budsjett for 2025 vert teke til vitande.

5.0 Innkomne saker

5.1 Tema rundt leikeplassen. Få tilbakemelding frå bebruarane om ynskjer.

6.0 Orientering frå styret

- 6.1 Vedlikehaldsarbeidet 2024
- 6.2 Planlagte vedlikehaldstiltak i 2025 og framover
- 6.3 Uteområde

7.0 Val

styreleiar	Hallstein Muri	ikkje på val
styremedlem	Ingebjørg Erikstad	på val – tek ikkje attval
styremedlem	Gisle Stafsnes	på val
vamedlem	Ingeborg Grimelid	ikkje på val
vamedlem	Herdis Høyer Haugland	ikkje på val

01.03.2025

Hallstein Muri	Gisle Stafsnes	Ingebjørg Erikstad
styreleiar	nestleiar	styremedlem

VEDTEKTER
FOR
SAMEIGE FALKENSTEIN

Vedtatt i sameigarmøte
den 10. januar 2013
i medhald av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Endra på årsmøte 10.03.2020
Endra på sameigarmøte 09.03.2022

KAP. 1 NAMN OG FORMÅL

§ 1-1 Namn

Sameiget sitt namn er Sameige Falkenstein, gnr 21 bnr 638 i Førde Kommune, overteke frå Gravdal Prosjektutvikling AS etter at eigedommen er seksjonert i samsvar med krav om oppdeling i eigarseksjonar datert 1.11.2011.

Sameige består av 16 seksjonar fordelt på to hus. I tillegg kjem fellesanlegg og fellesareal.

§ 1-2 Formål

Formålet med stifting av sameiget er å:

1. ivareta drifta av sameiget.
2. administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal
3. ivareta andre saker av felles interesse for sameigarane.

I tilfelle tvil om ei sak er av felles interesse, vert avgjer på det tatt med alminneleg fleirtal på sameigemøte.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Kvar seksjon kan ikkje skiljast frå den totale deltakarinteresse i sameige. For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk som gjev uttrykk for sameigeandelen sin størrelse.

Den enkelte sameigar har einerett til bruk av si brukseining og rett til å nytte fellesareala til det dei er meint til eller vanleg brukt til.

Brukseininga må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukarane av andre seksjonar. Fellesareala må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimelig hindrast i den bruk som er avtalt eller forventa.

§ 2-2 Rettsleg råderett

Med unntak som er fastsett i eigarseksjonslova og desse vedtekter, har den enkelte sameigar, som eigar over seksjonen, full rettsleg råderett over sin seksjon, som rett til overdraging, utleige og pantsetjing, sjå likevel § 2-3. Kvar seksjon inneheld ein hovuddel (bustad) og tilleggsdelar (utebod og garasjeplass). Tomta og alle deler av bygningane som ikkje (etter oppdelinga) er omfatta av seksjonens hovud- og tilleggsdel, er fellesareal.

§ 2-3 Godkjenning av sameigarar og leigetakarar

Ved sal eller utleige av seksjon, skal dette meldast til styret for godkjenning. Godkjenning kan berre nektast i det enkelte tilfelle når det føreligg sakleg grunn til det.

§2-4 Husdyrhald

Det er tillat å halde husdyr utan at styret førehandsgodkjenner det. Husdyrhaldet må ikkje vere til sjenanse eller ulempe for andre sameigarar. Dersom det kjem gjentekne grunngjevne klager på eit husdyrhald, kan styret forlange dyret fjernet frå sameige.

KAP 3 VEDLIKEHALD

§ 3-1 Brukseining

Det ligg på kvar enkelt sameigar å sørkje for å koste på innvendig vedlikehald av brukseining, som inventar, utstyr, apparat, tapet, vegg-, golv-, og himlingsplater, sluk og vatn- og fukstspærre i våtrom, skiljevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmar, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsleidningar omfattast av vedlikehaldsplikta så langt dei er synlege i eller lett tilgjengelege frå brukseininga, og ikkje er bygget inn i etasjeskiljar og andre bærande konstruksjonar, eller også betene andre brukseiningar. Byggje inn, eller andre hindringar utført av noverande eller tidligare sameigar, fritar ikkje for vedlikehaldsplikt.

Sameigaren er ansvarleg for elektriske leidningar til og med brukseininga sin sikringsboks. Sameigaren er ansvarleg for å halde brukseininga oppvarma, slik at rør ikkje frys.

Seksjonseigar har sjølv fullt ansvar for vedlikehald av eventuelle bygningsendringar som er kosta fullt ut av seksjonseigar, og som berre er til nytte for seg, herunder vinterhage, mv. Slike tiltak skal likevel alltid godkjennast av styret og ev kommunen.

Vedlikehaldsplikten omfattar også sluk, golvbelegg, utgangsdør og innsida av balkongar og terrasser og andre areal seksjonseigaren har einerett til å bruke. Vedlikehaldsplikten omfattar også rydding av snø.

Sameigaren er ansvarleg for at brukseininga er utstyrt med påbode brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmesseg stand. Styret skal, ein gang i året og før sameigemøte, kontrollere at brannvernustyr er i stand.

Sameigaren har plikt til å gjennomføre forsvarleg vedlikehald, slik at det ikkje oppstår skade på fellesareal eller andre brukseiningar, eller ulempe for andre sameigarar.

Innvendig bygningsmessige endringar og installasjonar skal leggst fram for styret.

Ved manglande indre vedlikehald frå den enkelte sameigar si side kan styret etter varsel til sameigar foreta det vedlikehald som er nødvendig for å bevare eigdommen sin verdi eller å avverje ulemper. Dette for sameigar si rekning.

§ 3-2 Fellesareal

Alt vedlikehald av fellesareal og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, heile bygningskroppen med vegger, trapperom, gangar, rør og leidningar, kviler på sameigarane i fellesskap (sameige). Dette omfamnar ikkje areal som er underlagt ein eller fleire sameigarar sin eksklusive bruksrett og derav følgjande vedlikehaldsansvar. Utsifting av vinduer og inngangsdører til seksjonane kviler på sameiget.

Montering av tekniske installasjonar, markiser på fasader og endring av desse, skal godkjennast av styret.

KAP 4 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eigendomens drift som ikkje gjelder den enkelte brukseining, så som vedlikehaldskostnader, forsikringar, administrasjonskostnader, skatter og offentlege avgifter, med meir. Kvar sameigar pliktar å betale inn til sameige den forholdsmessige del av sameiget sine utgifter i samsvar med det som til ei kvar tid er bestemt.

Styret skal passe på at alle felleskostnader blir dekkja av sameiget etter kvart som dei forfell, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldande mot dei enkelte sameigarar for sameigarane sin felles forplikting.

Til dekning av sin part av felleskostnadene skal den enkelte sameigar, på forskot kvar månad, betale eit a kontobeløp fastsatt av styret. Beløpet skal betalast inn innan den 15. i mnd. Endring av a kontobeløp kan tidlegast tre i kraft etter ein månads varsel. Styret har rett til å endre a-kontobeløp dersom det oppstår uventa utgifter.

Berekna samla årlege utgifter skal fordelast på denne måten:

- Forsikring deles etter sameigebrøken.
- Andre utgifter deles likt på alle brukseiningane.

I dei utebodene kor straumen er tilkopla fellesstraum, skal det betalast ein ekstra kostnad på 600 kroner pr. år, dersom det blir kopla til fast elektrisk installasjon (f.eks. fryser, kjøleskap mm).

Sameigarmøtet kan vedta med alminneleg fleirtall avsetning til fond til dekning av framtidige vedlikehaldsutgifter, påkostningar eller andre fellestiltak på eigdommen. Fondet skal ikkje overstige 500 000 kroner. Dei beløp sameigarane skal betale til fondet blir kravd inn samtidig med den månadlege betalinga til dekning av felleskostnader.

For sameigaranes felles ansvar og skyldnad overfor utanforståande, hefter den enkelte sameigar etter same prinsipp som fordeling av felleskostnader..

Ved for sein betaling av fellesutgifter eller annan økonomisk forplikting, blir det sendt ut ein purrenota/inkassovarsel. Det blir i tillegg rekna eit gebyr på 250 kroner.

KAP 5 LOVBESTEMT PANTERETT

Dei andre sameigarane har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som følgjer av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning blir bestemt gjennomført.

KAP 6 SAMEIGEMØTET

§ 6-1 Ordinært sameigemøte – mandat og innkalling

Sameiget si øvste myndigheit er sameigemøtet (årsmøte).

Ordinært sameigemøte vert halde 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 sameigemøtet.

Styret kallar skriftleg inn til sameigemøte med minst 8 og høgst 20 dagars varsel. Innkallinga skal opplyse om tid og stad for møtet, og i tillegg dagsorden, slik som forslag som skal handsamast på møtet. Styret si årsberetning og revidert rekneskap skal også følgje med i innkallinga.

For at forslag som krev 2/3 fleirtall eller meir skal kunne handsamast på sameigemøtet må hovudinnhaldet i forslaget vere forklart/skildra i innkallinga.

Blir det ikkje kaldt inn til sameigarmøte som skal haldast etter loven, vedtekter eller vedtak i sameigarmøtet, kan ein sameigar eller eit styremedlem krevje at tingretten snarast, og for sameigaranes felles kostnad, kallar inn til sameigarmøte.

§ 6-2 Ekstraordinært sameigemøte

Ekstraordinært sameigemøte skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når minst to sameigarar som til saman har minst ein tiendedel av stemmene, krev det, og samtidig oppgjer kva saker dei ønskjer handsama.

Styret kallar skriftleg inn til ekstraordinært sameigemøte med minst 8 og høgst 20 dagars varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameigemøtet kallast inn med ein frist på minst 3 dagar. Innkallinga skal opplyse om tid og stad for møtet, og dei saker som skal handsamast. Hovudinnhaldet i forslaga må vere forklart/skildra for at desse skal kunne handsamast. Det ekstraordinære møtet skal berre handsame saker som er nemnt i innkallinga til møtet.

§ 6-3 Stemmerett – fullmakt

Alle sameigarane har rett til å møte på sameigarmøte. Kvar sameigar har ei stemme for kvar seksjon vedkomande eig i sameige. Forutan eigar har eit husstandsmedlem, styremedlemmer og leigetakarar av ein seksjon møte- og talerett i sameigemøtet. Sameigar har rett til å møte ved fullmektig (fullmektig må vere myndig). Fullmektig skal legge fram skriftleg og datert

fullmakt. Fullmakta blir rekna å gjelde på førstkommande sameigemøte med mindre det går fram at anna er meint. Fullmakta kan når som helst trekkjast tilbake.

Sameigar har rett til å ta med rådgjevar. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom sameige tillet det.

§ 6-4 Oppgaver og arbeidsform

På ordinært sameigemøte skal handsamast:

1. Konstituering, med to personar til å skrive under protokoll for møte saman med møteleiar
2. Årsberetning frå styret.
3. Styret si rekneskapsoversikt for føregåande kalenderår og eventuelt godkjenne dette.
4. Budsjett.
5. Val av styremedlem og fastsetjing av godtgjersle til styret og revisor.
6. Andre saker som er særskild lista opp i innkallinga.

Sameigemøtet vert leia av styret si leiar eller den sameigemøtet vel. Det skal under møteleiar sitt ansvar førast protokoll over alle saker som er handsama, og alle vedtak som blir treft på sameigemøtet.

Protokollen skal lesast opp ved avslutning av møtet, og underskrivast av møteleiar og to av dei som er til stades av sameigarane (valt på sameigemøtet til å skrive under protokollen). Protokollen skal haldast tilgjengeleg for sameigarane.

§ 6-5 Stemmeregler

Med unntak som følgjer lova eller er særskilt er bestemt, treffast vedtak av sameigarane med alminneleg fleirtal i forhold til dei gjevne stemmer. Kvar seksjon har ei stemme. Blanke stemmer blir rekna som ikkje gitt. Ved stemmelikskap blir saka avgjort ved loddtrekning.

Det krev 2/3 av dei gjevne stemmene i vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningane eller tomten som etter forholda i sameiget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehald, og som sjåast på som vesentlege.
2. Omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar.
3. Rive eller byggje om bygg som sameiget eig.
4. Sal, kjøp, bortleie eller leige av fast eigendom, slik som seksjon i sameiget som høyrer til eller skal høyre til sameigarane i fellesskap.
5. Andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går utover vanleg forvaltning
6. Samtykke til endring av formål for brukseiningar, og til reseksjonering som medfører auke av det samla stemmetall.
7. Sal eller bortleige av mindre deler av eigdommen når det ikkje i nemneverdig grad endrar utnyttinga av den enkelte brukseining, eller fører til ulempe som har noe og seie for den einskilde sameigar.

8. Tiltak som har samanheng med sameigaranes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameigarane på meir enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
9. Endring i vedtektene.

Vedtak om sal eller bortleige av heile eigedomen eller vesentlege delar av eigedomen sine fellesareal krev at gjevne stemmer er samrøystes.

Ingen kan som sameigar eller fullmektig delta i avstemming på sameigemøte om rettshandel overfor seg sjølv eller sitt eige ansvar. Heller ikkje kan nokon delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkomande har særlege personlege eller økonomiske interesser i saka. Det same gjeld for avstemming om pålegg om sal eller krav om å fråvike etter eigarseksjonslova §26 eller 27.

KAP. 7 STYRET

§ 7-1 Styret – samansetning

Til å syte for drifta av sameiget, vel sameigarane på sameigemøtet eit styre med tre medlemmer og to varamedlemmer. Leiar blir velt på sameigarmøte, nestleiar blir velt av styret. Eit medlem si funksjonstid er to år. Alle kan stå på attval over fleire periodar.

Alle medlemmer av styret har møteplikt i styremøte og sameigemøte, med mindre det føreligg gyldig fråfall.

Styret skal ha ei styreansvarsforsikring.

§ 7-2 Styrets arbeid/verksemd

Styremøtet blir leia av styret si leiar, eller ved fråvær, av den styret vel. Styreleder skal sørge for at det haldast styremøter så ofte som det trengs. Eit styremedlem eller forretningsfører kan krevje at styret blir kalla saman.

Styret kan treffe vedtak, og sette i gang, eit kvart tiltak som ikkje etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal avgjerast av sameigarmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedommen og elles stå for forvaltninga av sameigarane sine felles saker i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fatta av sameigemøtet.

Styrets har også som oppgåve å tilsette diverse funksjonærar, gi instruks til dei, fastsette godtgjersle og føre tilsyn med at dei oppfyller sine plikter.

I felles saker og ved sal, pantsetting eller bortfeste, representerer styret sameigarane og forpliktar dei med underskrift av styreleiar og eit styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll frå styremøta. Den skal underskrivast/godkjennast av dei styremedlemmer som er frammøtte.

§ 7-3 Stemmeregler

Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av styremedlemane er til stades. Vedtak treffast med alminneleg fleirtal. Ved like tal stemmer gjer møteleiar si stemme utslaget. Dei som stemmer for eit vedtak, må lika vel utgjere meir enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremedlemer eller forretningsfører må ikkje delta i handsaming eller vedtak av noko spørsmål som vedkomande sjølv eller nærstående har ei framtrедande personleg eller økonomisk særinteresse i.

§ 7-4 Forretningsfører

Styret skal sørge for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Styret vel forretningsfører og fastset godtgjersle til forretningsfører.

KAP. 8 ANDRE BESTEMMELSER

§ 8-1 Forsikring – sameigars erstatningskrav

Styret er ansvarleg for at begge blokkene er forsikra med felles forsikring. Forsikringspremie blir fordelt på sameigarane etter sameigebrøken. Innbuforsikring må kvar sameigar sjølv syte for.

Ved skader som skyldast ein sameigar si aktløyse, eller som ein sameigar på annan måte er erstatningsansvarleg for, skal sameigaren si forsikring nyttast så langt den rekk, inkludert mulig eigenandel, før sameiget si forsikring blir nytta.

Ved skade som skyldast sameigaren sin aktlause og som blir dekkja av sameiget si forsikring, skal sameigaren betale eigenandelen og andre direkte utlegg som ikkje blir dekkja av forsikringa, og som er ein følgje av skaden.

Ved skade på bygningsendringar som kun er til nytte for seksjonseigar (vinterhage, e.l.), og som er kosta fullt ut av seksjoneigar, og der sameige si forsikring vert vurdert nytta, kan dette skje føresett at sameigar dekkjer eigenandelen på forsikringa.

Føreseгна gjeld uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i ei brukseining. Føreseгна gjeld også når skaden er vald av nokon av sameigar sin husstand eller annen brukar (ved bruksoverlating eller utleige).

Når erstatningsansvaret er ein følgje av sameigeforholdet, kan sameigets legalpanterett etter eigarseksjonslova § 25 brukast.

§ 8-2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter ein samla plan vedtatt av sameigarmøtet. Skal noe slikt arbeid utførast av sameigarane sjølv, må det berre skje etter førehandgodkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringar av bygningane som etter vedtektene og eigarseksjonsloven krev sameigemøtets samtykke, må ikkje settast i gang før samtykke er gitt. Dette gjelder sjølv om bygningsmyndighetene har gitt løyve til å sett i gang. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennast av styret før byggemelding kan sendast.

§ 8-3 Ordensreglar

Sameigemøtet kan vedta, og endre ordensreglar, med alminneleg fleirtal. Sameigar/sameigar sin husstand eller annen brukar (ved bruksoverlating eller utleige) pliktar og følgje dei vedtekter og ordensreglar som til ei kvar tid er gjeldande, og er innforstått med at brot på desse er brot på sameigar sine plikter overfor sameiget.

Styret har rett til og gjere praktiske endringar av gjeldande ordensreglar.

§ 8-4 Mislighald/Pålegg om sal

Dersom sameigar/sameigar sin husstand eller annen brukar (ved bruksoverlating eller utleige) til tross for åtvaring mislegheld sine plikter, kan styret pålegge sameigar og selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 26.

Åtvaring skal gis skriftleg og opplyse om at vesentleg mislighald gir styret rett til og krevje seksjonen seld. Pålegget om sal skal gis skriftleg og opplyse om at seksjonen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er ettercome innan en frist som ikkje skal settast kortare enn seks månader frå pålegget er mottatt.

§ 8-5 Fråviking

Medfører sameigar/sameigar sin husstand eller annen brukar (ved bruksoverlating eller utleige) sin oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller er oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for andre av eigedommen sine brukarar, kan styret krevje fråviking av seksjonen etter føresegn i tvangsfullbyrdingslova kap. 13 jf eigarseksjonslova § 26 og 27.

§ 8-6 Gjeldande lovverk

Lov om eigarseksjonar er gjeldande i den utstrekning anna ikkje er bestemt i desse vedtektene.

ORDENSREGLAR

FOR

SAMEIGE FALKENSTEIN

§ 1 FORMÅL

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

§ 2 ORDENSREGLANE

Sameigar pliktar å følgje ordensreglane.

Sameigar er ansvarleg for at medlemmer i sin husstand eller andre brukarar (ved bruksoverlating eller utleige) overheld ordensreglane.

Brot på ordensreglane kan medføre erstatningsplikt og er å sjå på som misleghald, jf. vedtektene kap. 8.

§ 3 RO

Alle bebuarar har rett til å forvente at det er ro i bustader og fellesområde frå kl. 2300 til kl. 0600 på kvardagar og til kl. 1000 på helge- og heilagdagar.

Fest og selskap kan aksepterast unntaksvis, men det blir forventat at naboar blir varsla slik at dei får høve til å innrette seg deretter. På same måte blir det forventat at naboar blir varsla ved større vedlikehaldsarbeid før oppstart.

§ 4 BUSTADEN

Fellesrom

Sameigar eller bebuar i det enkelte bygg pliktar i fellesskap å sørgje for reinhald og orden i trapper og kjellarrom. Den enkelte sameigar plikter og rydde etter seg ved bruk av fellesrom.

Det er ikkje høve til å bruke straum eller vatn frå noko fellesanlegg over lengre tid utan å underrette/søkje til styret.

Fasaden

Sameiget minner om at utskifting eller andre tiltak som påverkar fasaden av bygningane, samt større bygningsmessige endringar av bustaden/seksjonen ikkje er tillate utan styret sitt skriftleg samtykke. I einskilde tilfelle vil slike tiltak også krevje godkjenning frå sameigemøtet før arbeidet kan setjast i gang.

Sameigar er også ansvarleg for inngangsparti, altanar inkl. sluker, garasjar/carportar og uteboder som sameigar har einerett til å bruke, slik at vatn/snø ikkje trengjer inn i bygningane.

Vedlikehald

Sameigar skal kunne dokumentere overfor styret i sameiget at vedlikehaldsarbeid er utført på ein fagleg forsvarleg måte. For tiltak på det elektriske anlegget i bustaden er elektroentreprenøren forplikta til å gi sameigar samsvarserklæring ved installasjon av nye

anlegg og ved endringar i eksisterande anlegg. Sameigar skal sjå til at han tar imot samsvarserklæringa og eventuell underlagsdokumentasjon, og er plikta til å oppbevare dette for seinare kontroll. Ein viser elles til kapittel 3 i vedtektene.

§ 5 UTLEIGE

Sameigar skal syte for at dei som bur i bustaden til ei kvar tid har fått eit eksemplar av sameiget sine vedtekter og ordensreglar. Sjå elles §2-3 i vedtektene.

§ 6 FELLESOMRÅDER

Fellesområda står til fri disposisjon for sameigar/bebuar.

Alle blir oppmoda om å verne om fellesområda, slik som fellesrom, leikeplassar, garasjeanlegg, parkeringsplassar, grasplenar og vegetasjon elles. Forlat alltid fellesområda slik du sjølv ønskjer å finne dei.

Sigarettsneipar og anna avfall skal ikkje kastast på fellesområda. Det er ikkje tillate å legge ut mat til fuglar eller dyr.

På sameiget sin eigedom er det ikkje tillat å sette til oppbevaring køyretøy, båtar, tilhengarar og liknande for lengre tid.

Styret kan etter åtvaring, fjerne feilparkerte gjenstander for eigars rekning.

Parkering må skje innanfor dei oppmerka felt, både i garasje og ute.

Avfallshandtering

Sameigarane skal til ei kvar tid rette seg etter gjeldande kommunalt regelverk for handtering av hushaldningsavfall, papir og anna restavfall. Hushaldningsavfall skal forsvarleg pakkast inn og kastast i søppeldunkane. Esker og liknande av papp og papir skal brettast flatt, saman og kastast i papirdunkane. Anna avfall plikter sameigar eller bebuar sjølv å levere til godkjent oppsamlingsplass.

Fyrverkeri

Fyrverkeri er berre tillate i samsvar med kommunen sitt regelverk på område. Det blir vist til Førde kommune sine brannvernsføresegner.

§ 7 HUSDYRHALD

Det er tillat og halde husdyr under føresetnad av at eigaren held dyret under tilsyn slik at det ikkje er til plage eller sjenanse for andre av eigedommen sine brukarar. Ekskrementposar skal brukast.

§ 8 FELLES ANLEGG

Sameiget sine felles anlegg for tv/internett er til bruk for sameigarane. Det er ikkje tillat å sette opp parabolantenner for private radio og/eller tv utan samtykke frå styret.

§ 9 STYRET

Styret har teieplikt i alle saker som blir handsama.

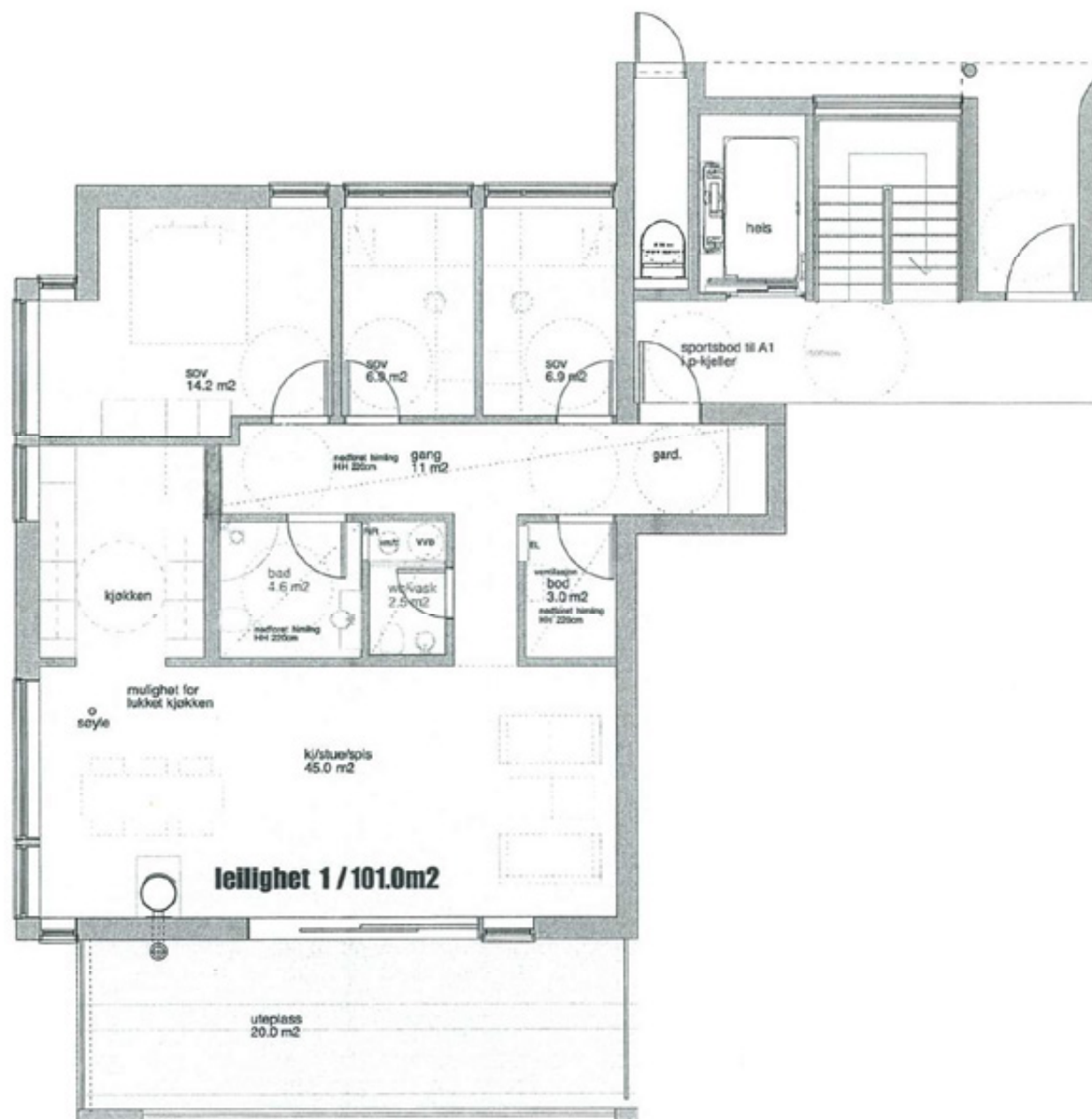
Saker som sameigar vil at styret skal fatte vedtak om skal skriftleg meldast til styret.

Klager

Klager på sameigar/sameigar sin husstand eller andre brukarar (ved bruksoverlating eller utleige) skal skriftleg meldast til styret. Sameigar skal møte i styremøte når klaga blir handsama. Om nødvendig kan fleire partar kallast inn.

Skader

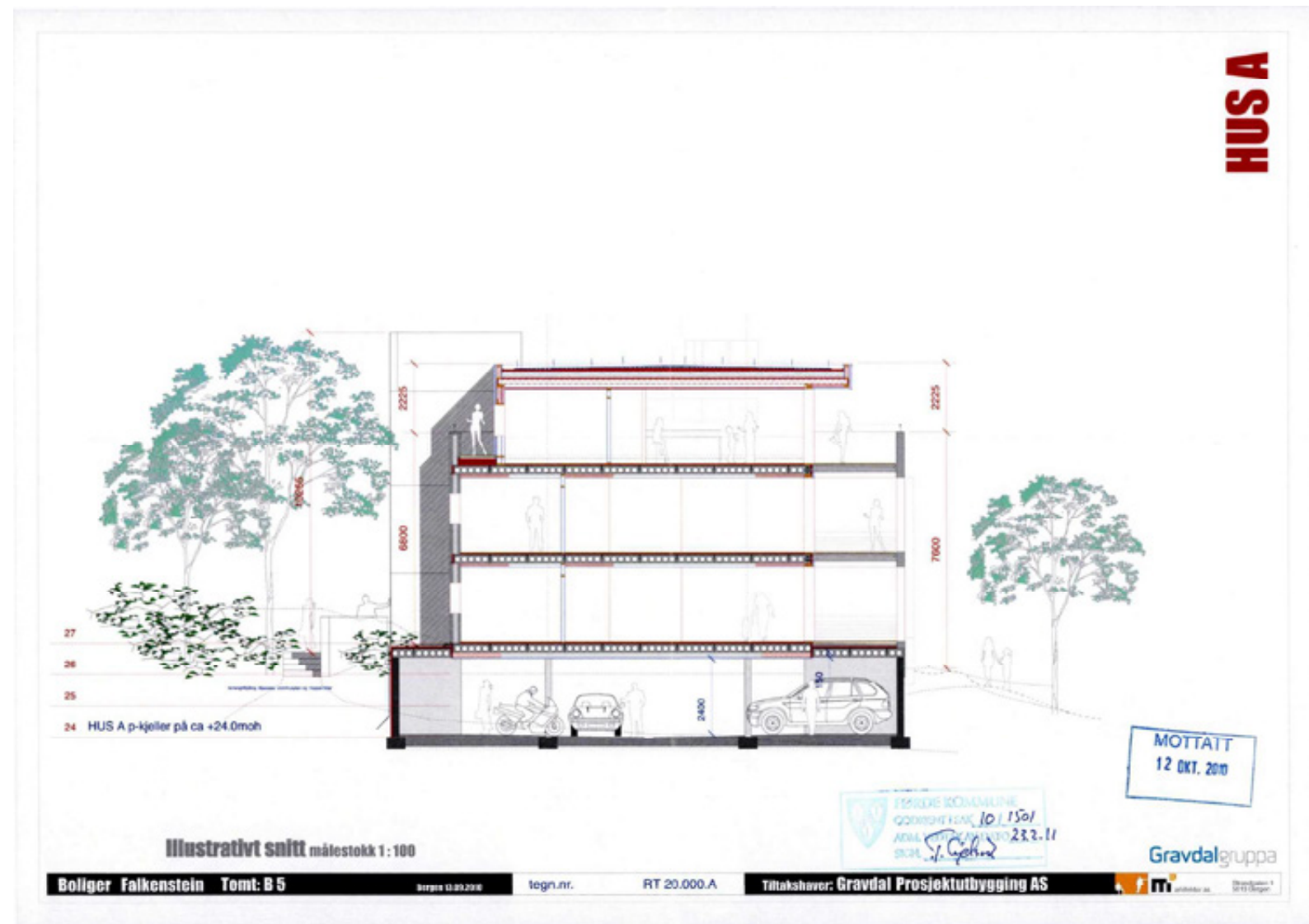
Vasskader, lekkasjar, hærverk og innbrot må meldast utan ugrunna opphald til styret eller forretningsfører. Andre skader som oppstår på sameiget sin eigedom skal meldast til styret innan 3 dagar.



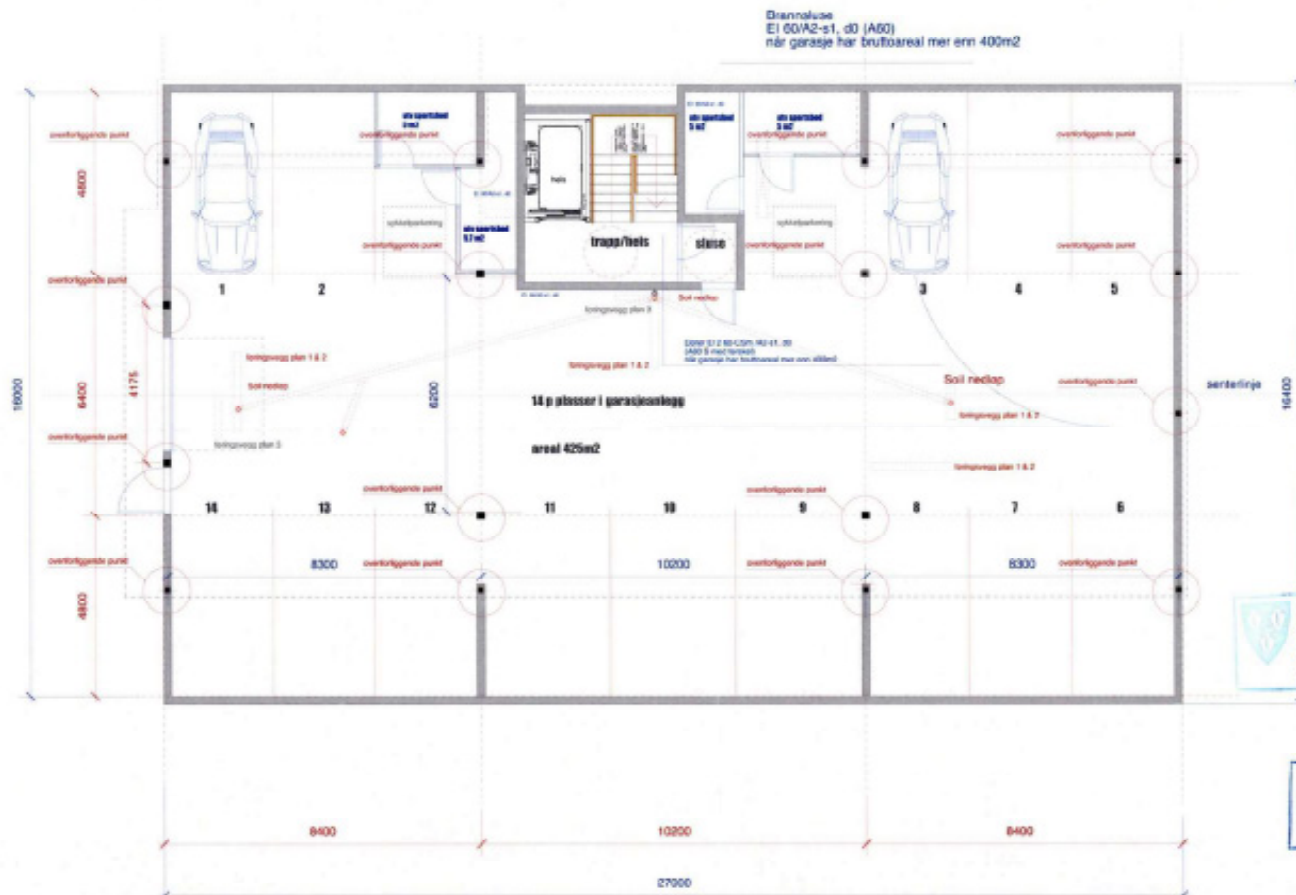
SEKSJON 1

GNR 21 BNR 638

Leilighetsbygg A



HUSA

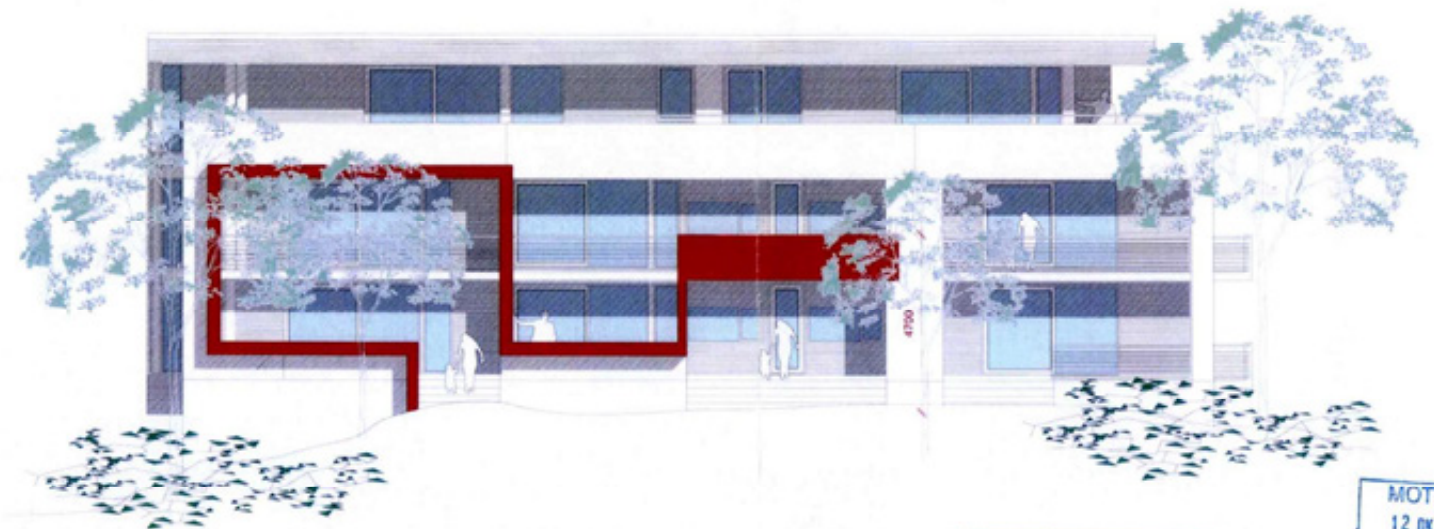


plan U / parkering målestokk 1:100

Gravidalgruppa

MOTTATT
12 OKT. 2010

HUSA



Fasade mot vest målestokk 1:100

Gravidalgruppa

MOTTATT
12 OKT. 2010

HUS A



Fasade mot øst målestokk 1:100

Boliger Falkenstein Tomt: B 5

Bergen 13.09.2010

tegn.nr.

RT 30.003 HUS A

Tiltakshaver: Gravidal Prosjektutbygging AS



Gravidalgruppa



MOTTATT
12 OKT. 2010

HUS A



Fasade mot sør målestokk 1:100

Boliger Falkenstein Tomt: B 5

Bergen 13.09.2010

tegn.nr.

RT 30.002 HUS A

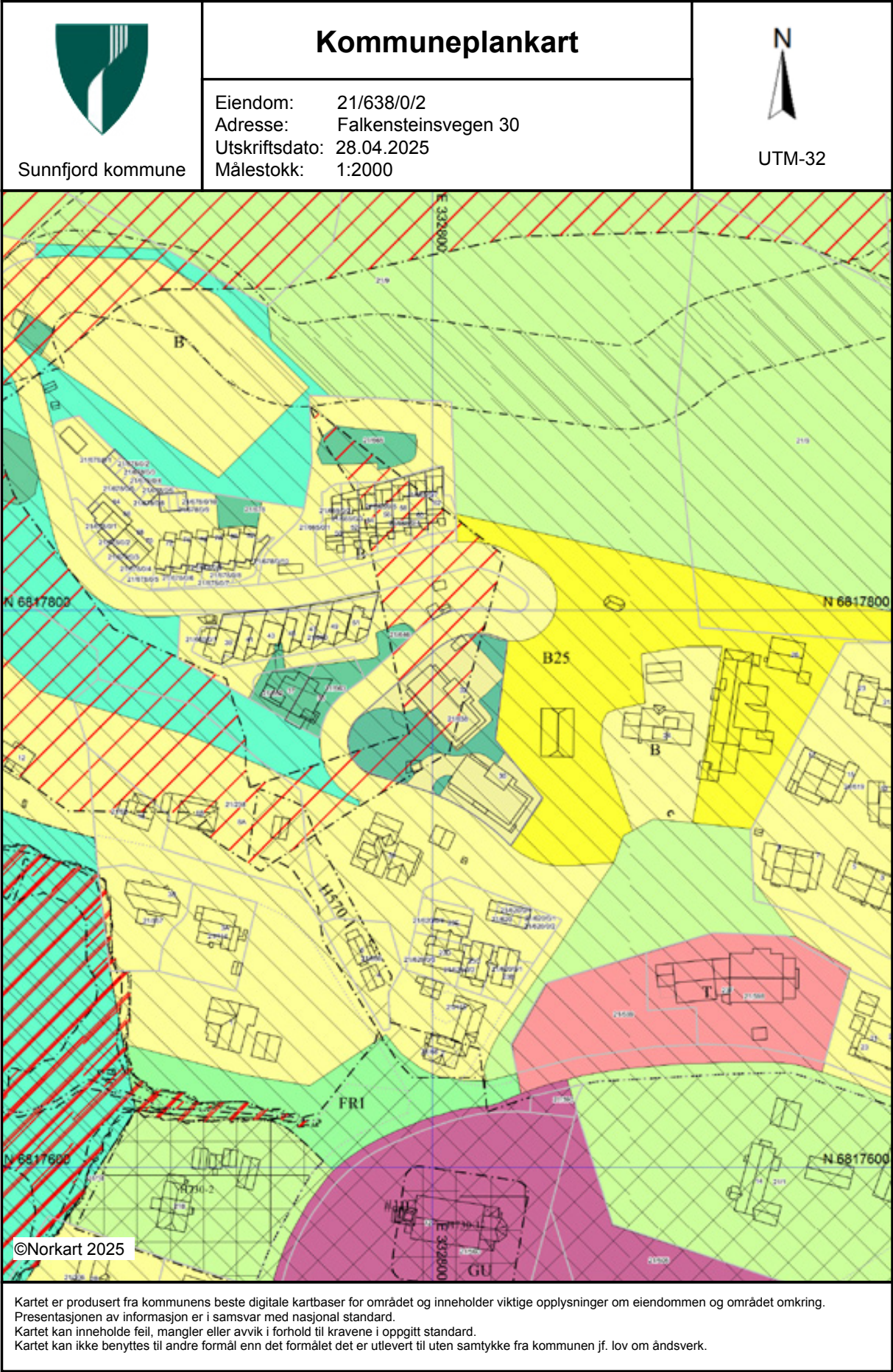
Tiltakshaver: Gravidal Prosjektutbygging AS

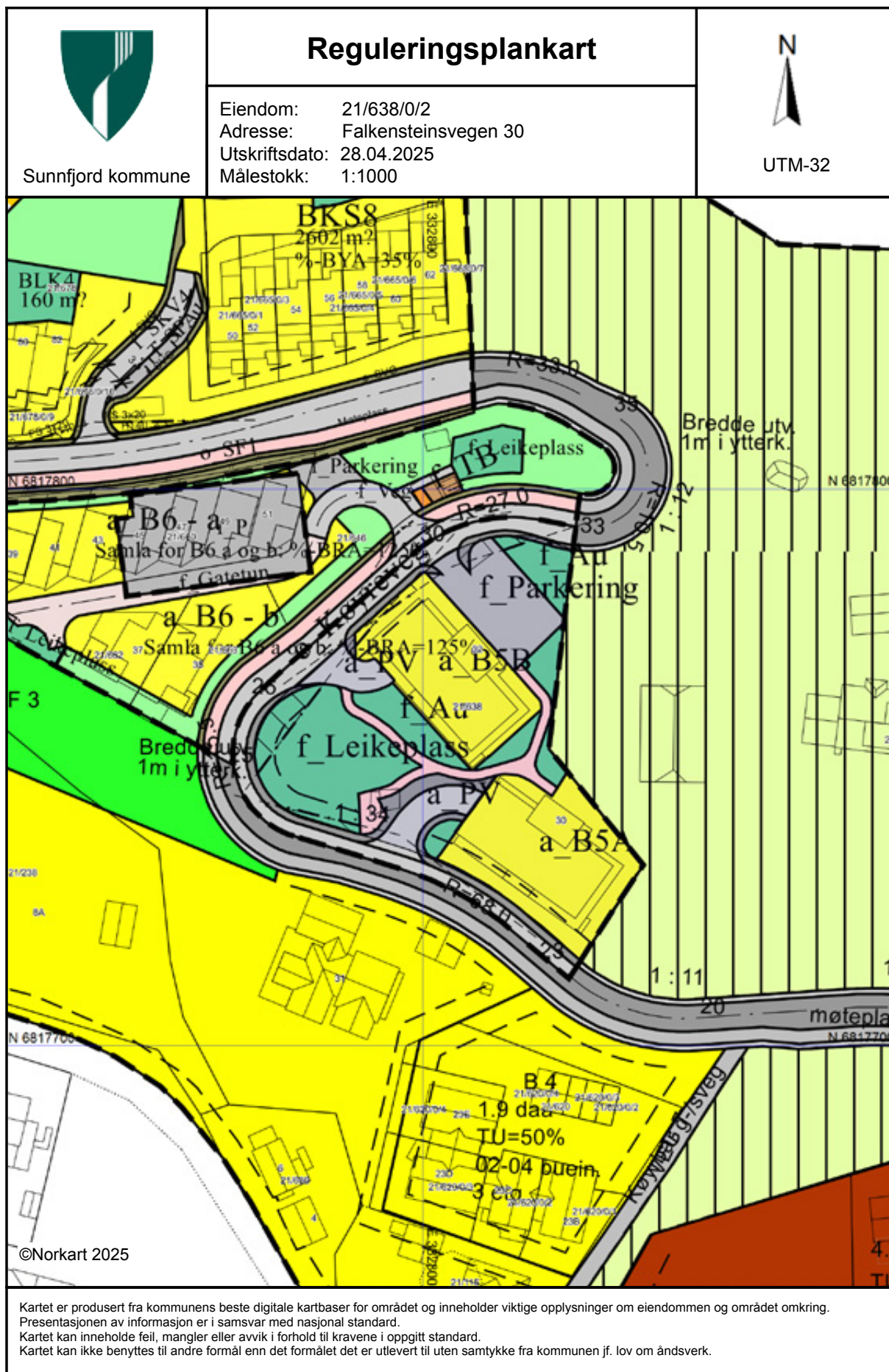


Gravidalgruppa



MOTTATT
12 OKT. 2010





Tegnforklaring		
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)		Formålsgrense
Område for boliger med tilhørende anlegg		Byggegrense
Område for særskilt angitt almennyttig formål		Bebyggelse som forutsettes fjernet
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)		Regulert senterlinje
Landbruksområder		Frisiktslinje
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 23)		Regulert kantkjørebane
Kjøreveg		Regulert parkeringsfelt
Annen veggrunn		Regulert fotgjengerfelt
Gang-/sykkelveg		Regulert støttemur
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)		Sikringsgjerd
Anlegg for lek		Målelinje/Avstandslinje
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)		Avkjørsel
Bevaring av anlegg	Abc	Påskrift feltnavn
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 27)	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Grense for bevaringsområde	Abc	Påskrift areal
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 28)	Abc	Påskrift utnyttning
Boligbebyggelse	Abc	Påskrift bredde
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Abc	Påskrift plantilbehør
Tjenesteyting	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Renovasjonsanlegg		
Lekeplass		
Annet uteoppholdsareal		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg		
Veg		
Kjøreveg		
Fortau		
Gatetun		
Gang-/sykkelveg		
Annen veggrunn - tekniske anlegg		
Annen veggrunn - grøntareal		
Tekniske bygg/konstruksjoner		
Parkeringsplasser med bestemmelser		
Parkeringshus/-anlegg		
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)		
Grønnstruktur		
Naturområde		
Friområde		
Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsliv		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR		
Naturformål		
Reguleringsplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag		
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)		
Faresone - Ras- og skredfare		
Faresone - Flomfare		
Sikringsone - Frisikt		
Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø		
Båndlegging for regulering etter PBL		
Båndlegging etter lov om kulturminner		
Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL2008 § 13)		
Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anlegg		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt		
Sikringsonegrense		
Angitt hensynsgrense		
Båndlegginggrense nærværende		
Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008		
Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
Planens begrensning		
Faresonegrense		

Returneres til
Gravdal Bustadprosjekt as
Postboks 147
6801 Førde506 sogn og fi.
Postboks 119
6801 FørdeSkjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenumr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1432	Førde	21	638		1	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ JaBeskaffenhets
☒ 1 Bebygg ☐ 2 UbebyggBruk av grunn
Bolig ☒ B eiendom ☐ Fritids-
F eiendom ☐ Forretning/
V kontor ☐ I industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A AnnetType bolig
☐ Frittligg ☐ Tomanns-
FB enebolig ☐ TB bolig ☐ Rækkehus ☒ Blokk-
RK kjede ☐ BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 3.700.000,00 ☒ Ja ☐ Nei
Utløst til salg på det frie markedOmsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave(helt eller delvis)
☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-
oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag²⁾

kr 300.000,00 Første gangs overdraging - er i sin helhet ikke tatt i bruk.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾ 996393283 Navn Gravdal Bustadprosjekt as Ideell andel 1/1Doknr: 472595 Tinglyst: 14.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾ 150253 Navn Helga Erdal Brenne Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei Ideell andel 1/2140848 Navn Baard Brenne ☒ Ja ☐ Nei 1/2☐ Ja ☐ Nei☐ Ja ☐ Nei☐ Ja ☐ Nei☐ Ja ☐ Nei☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eigar plikter å gi Førde Kommune org.nr. 971 031 484 og Sunnfjord Energi as org. nr. 916 501 420 rett til å legge kabler og ledninger over tomten, samt føre vedlikehold av disse. Visar for øvrig til vedlegg som synar trasear for vegar og ledningar.

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁷⁾

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato Førde 12/6.12.

Fødselsnr./Org.nr. 996393283 Underskrift [Signature] Gjenta med blokkbokstaver

Gravdal Prosjektutvikling as

v/ Sverre Martin Stensæth

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato [Blank] Ektefelles/registrert partners underskrift [Blank] Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift [Signature] Gjenta med blokkbokstaver

Bente Andenæs

Adresse Hornesvegen 79, 6800 Førde

2. Vitnes underskrift [Signature] Gjenta med blokkbokstaver

Kari Indrebø

Adresse Innlegda 9A, 6800 Førde

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfesterennummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Følgende salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Følgende kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601185886
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 963923511

Navn FØRDE KOMMUNE

Adresse Postboks 338, 6801 FØRDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. 979918461

Navn GRAVDAL PROSJEKTUTVIKLING AS

Bruksenhet Adresse Postboks 147, 6801 FØRDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr

1432 21 638

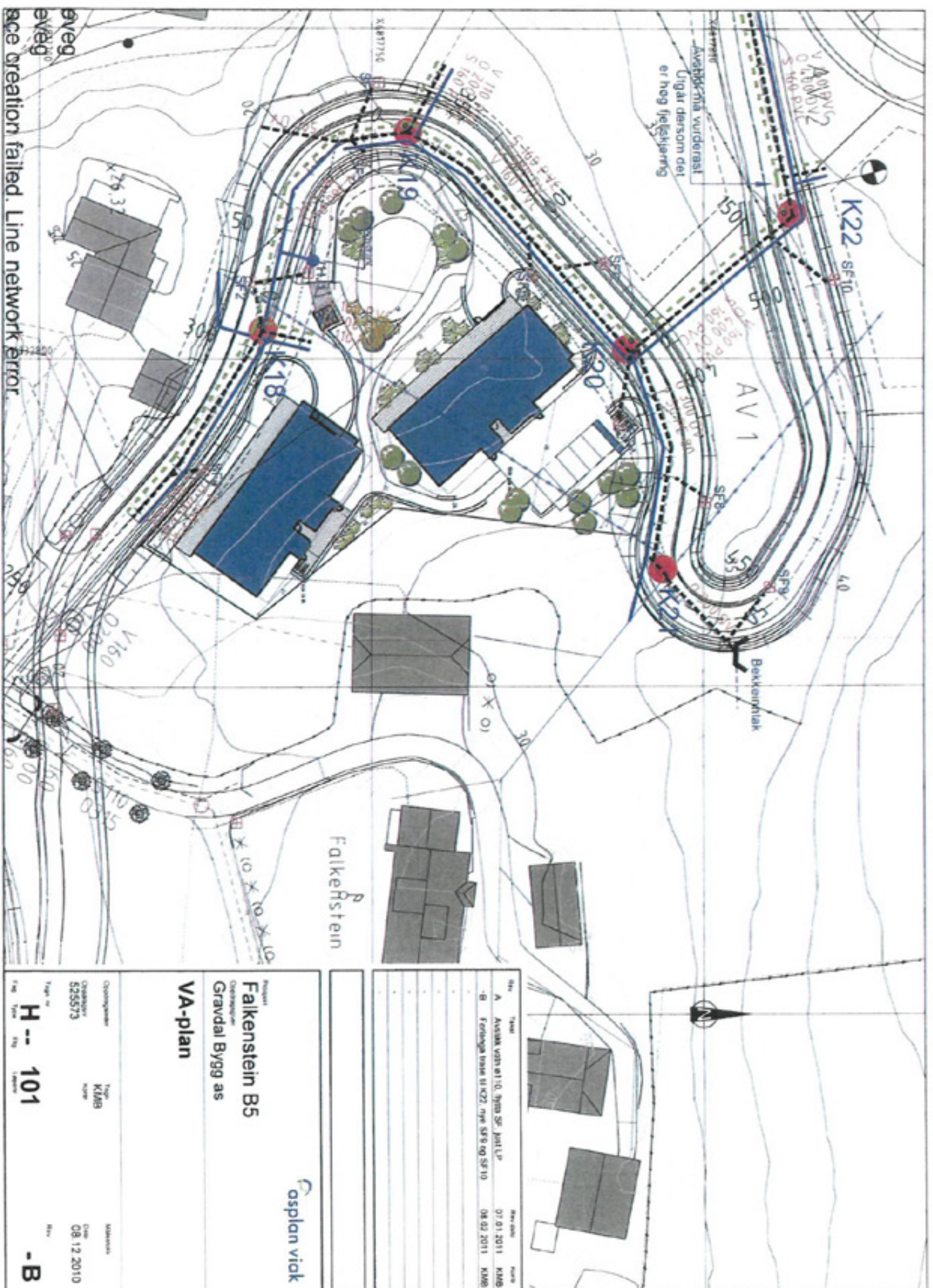
Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1432	21	638	0	1	101 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	2	68 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	3	92 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	4	101 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	5	68 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	6	92 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	7	104 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	8	110 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	9	101 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	10	68 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	11	92 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	12	101 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	13	68 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	14	92 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	15	104 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei
1432	21	638	0	16	110 / 1472	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

15.12.2011 12:58

Side 1 av 1



Byggesak og arealforvaltning

Vår sakshandsamar:
Tore Gjelsvik

Vår dato:
14.06.2012
Dykkar dato:
07.06.2012

Vår referanse:
10/1501-16-TGJ-21/6
Dykkar referanse:

Gravdal Bygg AS
Halbrendøyra 2
6800 FØRDE

Mellombels bruksløyve for bustadblokk A, gbnr. 21/6, Falkensteinsvegen 30

Mellombels bruksløyve er gjeve for:			
Gnr: 21	Bnr: 6	Fnr:	Snr.
Byggestadsadresse: Falkensteinsvegen 30			
Type tiltak/bygg:: Bustadblokk, nybygg			
Saksnr.: 10/1501	Søkn.dato: 11.10.10 (rammeløyve) og 22.11.10 (igangsetjing)	Vedtak gjort av: Byggesak og arealforvaltning	Vedtaksdato: 23.02.11

Dokumentasjon og/eller tiltaket har feil eller manglar som er mindre vesentleg i forhold til løyvet. Førde kommune gjev deg mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 21-10 for:

☐ Heile tiltaket/bygget

☒ Delar av tiltaket/bygget: Blokk A

Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

Søknad om mellombels bruksløyve dat. 14.6.12, samt samsvarserklæringar og kontrollerklæringar frå Gravdal Bygg as dat. høvesvis 7.6.12 og 6.6.12, Røyseth Maskin as begge dat. 6.6.12 og Dale Rør as begge dat. 8.6.12.

Ferdigattest må krevjast når:

Alt arbeid er fullført.

Frist for retting:

Andre merknader:

Bruksløyve er skrive på grunnlag av innsendt dokumentasjon, kommunen har ikkje vore på synfaring.

Med helsing

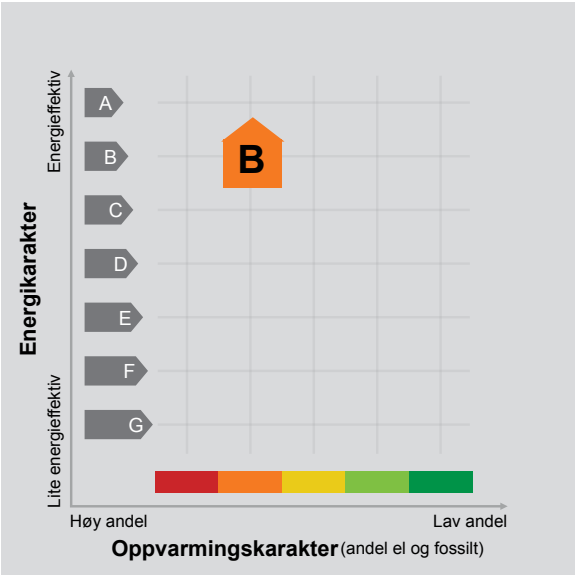
Tore Gjelsvik
Ingeniør
Tlf. 57722067

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



ENERGIATTEST

Adresse	Falkensteinsvegen 30
Postnummer	6809
Sted	FØRDE
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	638
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300204950
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-116544
Dato	07.05.2025



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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 4 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 100
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 12 600
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Notatark

[illegible]

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 Eiendoms-
meglingsgruppen, 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 bekrefte 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:



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

Adresse:

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr
Beløp med bokstaver Kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:
.....

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsdato:	Fødselsdato:
Adr:	Adr:
Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:
Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? ☐ JA ☐ NEI	

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Ole Rune Døskeland

Ansvarlig megler

Mob. 95 20 39 49
ord@fjordadvokat.no



FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS
Fjellvegen 10
6800 Førde
Telefon +47 57 72 01 00
www.fjordmegler.no