DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Falkensteinsvegen 3

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

Falkensteinsvegen 3 , 6809 FØRDE

SUNNFJORD kommune

gnr. 21, bnr. 617, snr. 7

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22102-1948 **Eiendomsverdi ref nr:** NF1017

Autorisert foretak: Verdsett AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Gjesdal **Vår ref:** Trond Gjesdal

verdsett™

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.

VERDSETT AS

Verdsett AS ble etablert i 2021 av Finn Barlund og har i dag fire ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal, takstfullmektig Jarle Eikenes og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte fra Norsk Takst innen verditaksering, tilstandsrapporter, skade- og naturskadetaksering samt skjønn. Vi leverer tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster og landbrukstakster, og med over 50 års samlet erfaring gir vi trygge og faglig solide rapporter i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn.



Rapportansvarlig

Trond Gjesdal

Uavhengig Takstingeniør

tg@verdsett.no

481 30 333

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen bærer preg av alderen og fremstår med en teknisk tilstand hvor det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger i nær fremtid.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2),noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort gjenværende levetid, og det kan plutselig oppstå behov for utbedringer og kostnader de neste årene. I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold. Som kjøper bør du ta høyde for at det kan påløpe vesentlige kostnader både i nær fremtid og på sikt for å opprettholde funksjonalitet, sikre bygningens levetid og eventuelt løfte til ønsket standard.

Rekkehus - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av sutaksplater.
- Takrenner og nedløpsrør i plast.
- Det er montert stigetrin og snøfangere.
- Heldekkende pipebeslag.
- Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. Skilleveggene mellom seksjonene er av isolert bindingsverk, utført som lyd- og branncellekonstruksjon.
- Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loftstrapp for tilkomst til kaldloftet.Det er lagt sponplategulv i midtfeltet på kaldloftet.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Malt hovedytterdør i trevirke med 2-lags glass. Malt ytterdør i trevirke i vaskerom. Balkongdør i stue, kjøkken og soverom. Malt ytterdør i trevirke i sportsbod.
- Fra kjøkkenet er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon. Terrassebord og malt rekkverk. Verandaen har et areal på 4 m². Overbygg over store deler av verandaen. Utelampe i overbygget. Det er montert stålplater under terrassebordene for etablering av et vanntett overbygg.
- Fra stuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon. Terrassebord og malt rekkverk. Verandaen har et areal på 5,6 m². Overbygg over store deler av verandaen. Utelampe i overbygget. Det er montert stålplater under terrassebordene for etablering av et vanntett overbygg.
- Ved inngangspartiet er det betongplatting på 2,5 m². Plattingen har overbygg.

- Ved inngangspartiet er det en sportsbod.

Ringmur og støpt gulv på mark.
Yttervegger over ringmuren er oppført i bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.
Takkonstruksjonen er oppført med taksperrer.
Ytterdør i trevirke.
Elektrisk anlegg er installert.

INNVENDIG Gå til side

På gulvet er det fliser, belegg og parkett.
På veggene er det malte finérplater.
Innvendige tak har malte takplater.

- Isolert betonggulv på mark. Etasjeskille av trebjelkelag.
- Boligen har elementpipe. Vedovn fra Jøtul i stuen.
- Trapp i trevirke med malte vanger, rekkverk og håndløper.
- Innvendige dører av finér med profilerte fronter.
- I soverommet i 1.etasje er det plassbygd skap over trappeløpet.

Garderobeskap finnes i begge soverommene samt i hall med trapp.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerommet har belegg på gulv, på veggene er det malte finérplater og i taket er det malte plater.
Det er montert stålskyller og opplegg for vaskemaskin i rommet.

Bad:
Badet har fliser på gulv med elektrisk varmekabler, på veggene er det baderomsplater og i taket er det malte plater.
Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil m/lysarmatur, toalett og dusjkabinett med flere dyser.
Det er balansert ventilasjon i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum i stål. I innredningen er det integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Glassfelt med belysning i to av overskapene.
Belysning og stikkontakt i underkant av overskap ved oppvaskkum.
Fliser på vegg ved benkeplaten.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i vaskerommet. Vannutkaster for tilkobling av hageslange.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon. I tillegg er det veggventiler i stue og kjøkken.
- Varmtvannsbereder på 198 liter som er plassert i vaskerommet.
- Det er installert sentralstøvsuger. Sugebrett i sokkel på kjøkkeninnredningen. Uttak for sentralstøvsuger i begge etasjer.
- Det elektriske anlegget har standard fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer. Det er varmekabler i allrom i 1. etasje, med unntak av sportsboden.

Det er belysning fra spotter i alle rom i 1. etasje, med unntak av vaskerom og sportsbod. I 2.etasje er det spotbelysning i alle rom.
Fiber er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Ringmur i betong, antatt stripefundamenter av betong under ringmuren.
- Eiendommen har en relativt flat tomt.
- Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast.

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Dette punktet omhandler vurdering av åpenbare forhold ved boligen/eiendommen som kan indikere lovlighetsmangler, avvik knyttet til branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Forholdene vurderes opp mot dagens gjeldende krav (bl.a. byggtekniske krav), men dette er ikke ensbetydende med at et forhold var ulovlig da boligen ble oppført eller endret. Bygninger kan være etablert eller endret etter tidligere regelverk, og lovlighet kan avhenge av historiske krav, eventuelle tillatelser og tilgjengelig dokumentasjon.

Boligen har brannvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 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

Rekkehus

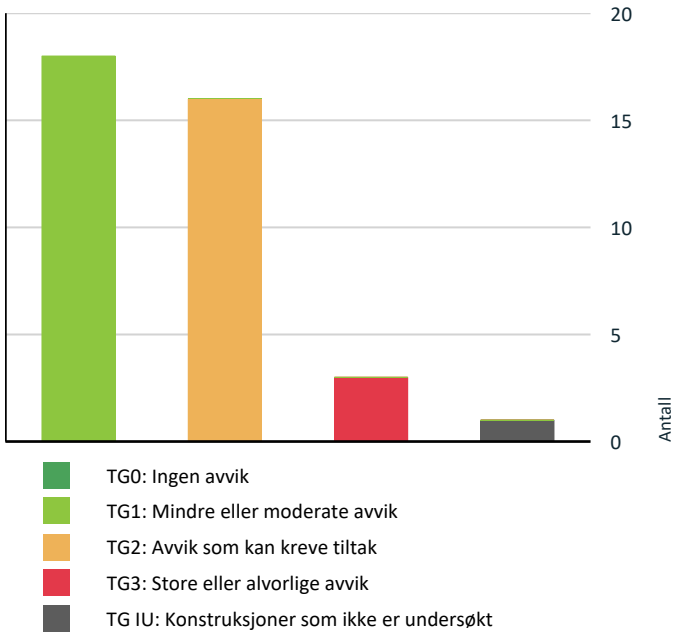
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport

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

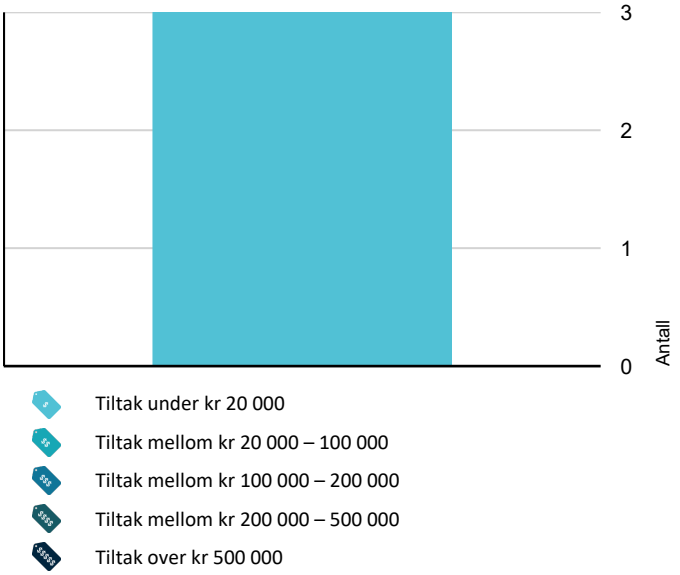
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Vi ønsker også å informere om at 3D-modellen blir lagret i en skytjeneste hos Verdsett i opptil 5 år. Det er mulighet til å kjøpe tegningspakker av boligen i flere filformater, både i 2D og 3D, fra Verdsett AS. Disse tegningspakkene inneholder detaljerte og nøyaktige tegninger som kan være nyttige for planlegging av eventuelle oppgraderinger eller endringer i eller på boligen.

Tvillingen kan som oftest også benyttes til å detaljere og energimerke boligen i forbindelse med søknad til Enova-støtte ved oppgraderinger av bygningskroppen.

• Vær oppmerksom på at kostnadsanslagene for utbedring av avvik med tilstandsgrad 3 (TG3) i takstrapporten kun er veiledende estimater. Anslaget gjelder utelukkende den spesifikke delen eller forholdet som utløser TG3, og kan innebære en enkel punktreparasjon, ikke nødvendigvis utskifting av hele bygningsdelen, og heller ikke alle avvik som er oppført under punktet. Det er verken en garantert nedre eller øvre grense for de faktiske kostnadene ved utbedring. Prisanslaget må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Endelige kostnader vil kunne variere avhengig av valg av materialer, personlige preferanser, alternative løsninger eller ytterligere oppgraderinger. Anslaget er ment å gi et overordnet og veiledende bilde av omfanget du som kjøper bør ta i betraktning ved vurdering av bud på eiendommen.

• Eier av leiligheten har ikke vært tilgjengelig og har følgelig ikke bidratt med opplysninger. Opplysninger omtalt som eieropplysninger, eller tilsvarende, er gitt av eiers salgshjelper og må anses som usikre, ettersom vedkommende har begrenset kjennskap til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Utvendig > Ytterdør i sportsbod**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold -2	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
⚠	Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse
Rekkehus

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av sutaksplater.

Denne taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Undersøkelser fra taknivå utføres kun dersom det vurderes sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidspunktet, og at taktekkingen er egnet for gangtrafikk. Tak med stor helning, tak som er dekket av snø, rim eller is, eller tak som ikke kan nås med en stige på maksimalt 2 meter, besiktiges ikke fra taknivå. Alternativt til inspeksjon fra bakkenivå kan inspeksjon utføres ved hjelp av drone, dersom vær- og vindforhold tillater det.

Begrensninger og risiko
På grunn av disse begrensningene kan det foreligge skader eller avvik på taktekkingen og underliggende taklekter/undertaket som ikke er synlige fra bakkenivået eller via droneinspeksjon. Dette kan inkludere slitasje, lekkasjer eller skader på takstein, beslag, undertak, lekter eller andre deler av konstruksjonen. Kjøper bør være oppmerksom på at slike skader kan medføre uforutsette kostnader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ved befaringen påvist forekomst av mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mose bør spyles bort, da mosen kan lede vann inn på undertaket og gi redusert levetid på undertaket eller i verste fall lekkasjer inn i bygningen og påfølgende fuktskader.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

- Takrenner og nedløpsrør i plast.
- Det er montert stigetrin og snøfangere.
- Heldekkende pipebeslag.

Undersøkelser av beslag og nedløp fra taknivå utføres kun dersom det anses sikkerhetsmessig forsvarlig. Om det er under punkt "taktekking" er beskrevet at tekkingen har begrensninger ved undersøkelsen, gjelder dette også skorstein, beslagløsninger og lignende.
Dette innebærer at det kan foreligge skader eller avvik på nedløp og beslag som ikke er synlige. Dersom det ikke er mulig å vurdere beslagets tilstand i sin helhet, gjøres vurderingen basert på alder, visuelle tegn og andre tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er lekkasje i endestykket på takrennen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Endestykket på takrennen bør utbedres for å hindre lekkasje, da dette kan føre til fuktskader på fasade og underliggende konstruksjoner.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

Skilleveggene mellom seksjonene er av isolert bindingsverk, utført som lyd- og branncellekonstruksjon.

- Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som gjør at det kun er mulig å vurdere ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Dette innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer, eller andre svekkelser. Manglende eller skadet isolasjon skjult i konstruksjonen kan foreligge uten at det er mulig å se dette ved befaringen. Eksakt isolasjonstykkelse eller type kan heller ikke vurderes eller beskrives, men kun antas basert på veggtykkelse.

Bygningsdelen er undersøkt fra bakkenivå.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

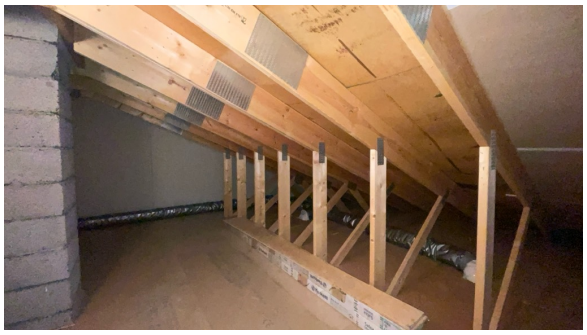
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Loftstrapp for tilkomst til kaldloftet.
Det er lagt sponplategulv i midtfeltet på kaldloftet.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Mangelfull ventilering kan føre til kondens, fuktskader og soppdannelse i takkonstruksjonen, noe som kan redusere levetiden på taket og medføre kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

• Noe malingslitasje på vindusprossene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Omramming og vannbrett bør utbedres slik at det er minimum 6 mm klaring mellom listverk, vannbrett og vinduskarm, samt at vannbrettet tekkes inn med beslag. Dette bør gjøres for å hindre fuktopptak og økt fuktbelastning, som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov for vinduene.

• Malingslitasje på vindussprosser bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og forlenge vinduenes levetid.





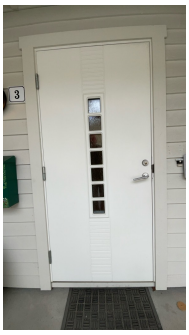
TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør i trevirke med 2-lags glass.
Malt ytterdør i trevirke i vaskerom.
Balkongdør i stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsrapport







TG 3 Ytterdør i sportsbod

Beskrivelse

Malt ytterdør i trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Døren har råteskade og svertesopp på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren må skiftes på grunn av fukt- og råteskader.

Dersom døren ikke skiftes, må det påregnes videre utvikling av råte- og fuktskader i dør og tilliggende konstruksjoner. Dette kan gi redusert funksjon, kortere levetid og økt vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra kjøkkenet er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon. Terrassebord og malt rekkverk. Verandaen har et areal på 4 m². Overbygg over store deler av verandaen. Utelampe i overbygget. Det er montert stålplater under terrassebordene for etablering av et vanntett overbygg.

Fra stuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon. Terrassebord og malt rekkverk. Verandaen har et areal på 5,6 m². Overbygg over store deler av

verandaen. Utelampe i overbygget. Det er montert stålplater under terrassebordene for etablering av et vanntett overbygg.

Ved inngangspartiet er det betongplatting på 2,5 m². Plattingen har overbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert noe groe og malingslitasje på levegg og rekkverk i hagen.

Det er også groe og malingslitasje på begge rekkverkene ved verandaene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Levegg og rekkverk bør rengjøres og overflatebehandles med maling eller beis for å hindre videre forringelse av treverket.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det en sportsbod.
Ringmur og støpt gulv på mark.
Yttervegger over ringmuren er oppført i bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.
Takkonstruksjonen er oppført med taksperrer.
Ytterdør i trevirke.
Elektrisk anlegg er installert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er registrert fukt- og råteskader i stendere som står mot betonggulv uten kapillærbrytende sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres fukt- og råteskader i stendere, samt etableres kapillærbrytende sjikt mellom treverk og betonggulv for å hindre videre fuktopptak og råteutvikling.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skade på konstruksjonen, redusert levetid og mulige følgeskader som kan påvirke byggets bæreevne og inneklima.





Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold -2

Beskrivelse

Fellesarealer i et sameie omfatter typisk utendørsområder, gangveier, inngangsområder, heis og trapperom, parkeringsområder, tekniske rom, installasjoner som varmepumper og fyringsanlegg, fellesrom, boder, søppelrom, fasader, taktekking, og felles fasiliteter.

Vær oppmerksom på at definisjonen av fellesarealer kan variere, og deler av vedlikeholdsansvaret for ovennevnte områder kan ligge hos de enkelte boenhetene. Potensielle kjøpere oppfordres derfor til å grundig undersøke sameievedtektene og lignende dokumenter for å få klarhet i hva som nøyaktig anses som fellesarealer og for å forstå fordelingen av vedlikeholdsansvaret innenfor sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På gulvet er det fliser, belegg og parkett.
På veggene er det malte finérplater.
Innvendige tak har malte takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Lokal skade på parkettgulv i stue, og på kjøkken ved oppvaskmaskin.
• Lokale områder med sprekker i veggoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring eller utskifting av skadde bygningsdeler må påregnes. Det anbefales kontroll av området ved oppvaskmaskin med tanke på eventuell fuktpåvirkning.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Isolert betonggulv på mark.
Etasjeskille av trebjelkelag.

Det er påvist noe ujevnheter i etasjeskillene, men ikke utover kravene i NS 3600:2018.
Det gjøres oppmerksom på at etasjeskille og gulv på grunn kan ha større avvik enn det som ble registrert ved befaringen, da det kun utføres stikkprøver i to eller flere rom i hvert plan. 100 % av gulvflatene er derfor ikke undersøkt.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Vedovn fra Jøtul i stuen.

• Det er ikke fremlagt tilsynsrapport eller dokumentasjon fra branntilsyn ved befaringen. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra synlige forhold på utsiden av pipen, og det forutsettes at det ikke foreligger skjulte avvik i innvendig røykløp eller sotluke.

Undersøkelse av innvendig røykløp, sotluke og tilhørende installasjoner utføres ikke av takstingeniøren. Disse forholdene må vurderes av fagkyndige, som feier eller branntilsyn.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

• Pipevanger er ikke synlige.

Garderobeskap står mot pipen i soverommet og hindrer derfor muligheten for inspeksjon av pipevange.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Garderobeskapet bør flyttes slik at pipevangen blir tilgjengelig for inspeksjon.

Manglende tilgang til pipevangen medfører risiko for at eventuelle skader eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til økt fare for brann eller andre alvorlige konsekvenser.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trevirke med malte vanger, rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

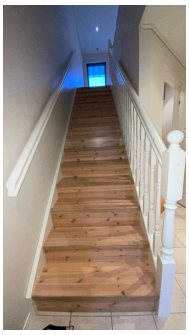
• Monteringshull i trappetrinn etter tidligere trappeheis.
• Monteringshull på rekkverksstolpe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overflatebehandle trappetrinn og rekkverksstolpe med synlige monteringshull. Forholdet er av estetisk karakter og har ingen betydning for funksjonaliteten.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av finér med profilerte fronter.

Innvendig dører i boligen blir undersøkt ved stikkprøver. Dette innebærer at ikke nødvendigvis hver enkelt dør er undersøkt og det kan være dører som har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten, som f.eks små skader, dører som tar i karm og lignende.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I soverommet i 1.etasje er det plassbygd skap over trappeløpet.
Garderobeskap finnes i begge soverommene samt i hall med trapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skade på sokkel og manglende skuffer på garderobeskap i hall med trapp.

Konsekvens/tiltak

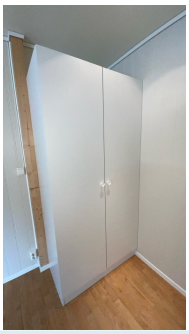
• Tiltak:

Skade på sokkel og manglende skuffer på garderobeskap bør utbedres for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere slitasje på skapet.

Tilstandsrapport







VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har belegg på gulv, på veggene er det malte finérplater og i taket er det malte plater.
Det er montert stålskyller og opplegg for vaskemaskin i rommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På vegger og i taket er det malet finérplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er fuktskjolder og fuktskade på veggplaten i underkant av skyllekaret.
Ved bruk av fuktmåler i dette området er det indikasjon på fukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør utbedres fuktskader og årsaken til fukt må kartlegges og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av bygningsmaterialene, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1,8 meter.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg er benyttet som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

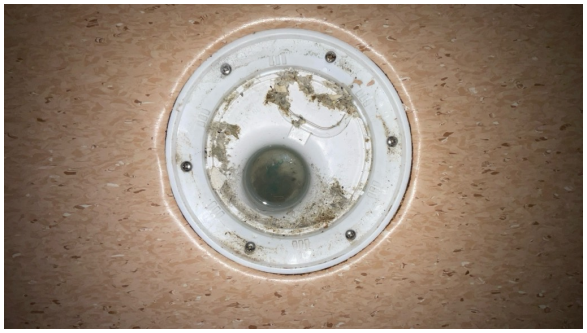
Det er ikke utført tetting i overgangen mellom veggplate og avløpsrør fra servant. Området befinner seg i en våtsone og skal være tett for å hindre fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør tettes med egnet elastisk fuge mellom rør og veggplate. Konsekvens av avviket er at det kan forekomme vann ut i tilstøtende konstruksjon ved vannsøl på overflatene, noe som kan medføre skader.





1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med stål skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i rommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke utført da rørinstallasjoner på vegg mot bad hindrer tilgang til området.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det anbefales å gjennomføre alternative undersøkelser, som for eksempel fuktmåling eller termografering, for å vurdere tilstanden i konstruksjonen bak våtsone.

Konsekvensen av manglende tilgang for hulltaking er at det er usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skader over tid.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har fliser på gulv med elektrisk varmekabler, på veggene er det baderomsplater og i taket er det malte plater.
Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil m/lysarmatur, toalett og dusjkabinett med flere dyser.
Det er balansert ventilasjon i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det baderomsplater og i taket er det malte plater.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 21mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 2 meter.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

• Lokal skade på én gulvflis.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 22 mm. Kravet er at det skal være minst 25 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å utbedre avviket bør høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv/synlig topp membran ved dørterskel økes til minimum 25 mm.
Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje eller tett sluk, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke behov for strakstiltak med tanke på utbedring av skade på gulvflis, da dette kun er et estetisk avvik.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

• Det er avvik:

• Det er ikke tettet i overgangen mellom baderomsplate og avløpsrør fra servant. Området er en våtsone og skal være tett.

• Sluket er ikke besiktiget da dusjkabinettet hindret tilgang til kontroll. Det anbefales å fjerne dusjkabinett for å kunne foreta en fullstendig inspeksjon av sluket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det bør tettes med egnet elastisk fuge mellom rør og veggplate. Konsekvensen av avviket er at det kan forekomme vanninntrenging i tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl på overflatene, noe som kan medføre fuktskader.

• Det anbefales å fjerne dusjkabinettet for å kunne foreta en fullstendig inspeksjon av sluket. Manglende inspeksjon av sluket medfører usikkerhet om tilstanden, og det kan være skjulte skader eller feil som ikke oppdages, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil med lysarmatur, toalett og dusjkabinett med flere dyser.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i rommet.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i garderobeskap i soverom på vegg mot dusj uten å påvise unormale forhold.

• Fuktkvote i treverk målt til ≤ 6 vekt% (instrumentets nedre målegrense). Verdier under dette vises som «0 %» i display og tolkes som svært tørt treverk i målepunktet.

• Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum i stål. I innredningen er det integrert stekeovn og

Tilstandsrapport

koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Glassfelt med belysning i to av overskapene. Belysning og stikkontakt i underkant av overskap ved oppvaskkum. Fliser på vegg ved benkeplaten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst om feil ved koketoppen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Koketoppen har ikke forventet funksjon. Kontroll og eventuell reparasjon eller utskifting må påregnes. Dette kan medføre kostnader for kjøper.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i vaskerommet.
Vannutkaster for tilkobling av hageslange.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
I tillegg er det veggventiler i stue og kjøkken.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter som er plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert sentralstøvsuger.
Sugebrett i sokkel på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

Uttak for sentralstøvsuger i begge etasjer.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har standard fra byggeåret.
Sikringsskap med automatsikringer.
Det er varmekabler i allrom i 1. etasje, med unntak av sportsboden.
Det er spotbelysning i alle rom i 1. etasje, med unntak av vaskerom og sportsbod. I 2.etasje er det spotbelysning i alle rom.
Fiber er installert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på el.kontroll.
Med hensyn til alder på anlegget, anbefales det at anlegget har en utvidet kontroll av fagkyndige for å vurdere brannsikkerhet og kapasitet på anlegget ut fra dagens forventede og normale belastning.

Generell kommentar

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget ved befaringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at anlegget mangler samsvarserklæring, men at den ikke ble fremlagt på befaringstidspunktet.

Kjøper anbefales å innhente samsvarserklæring fra utførende elektrofirma.
Alle elektriske arbeider utført etter 1999 skal ha samsvarserklæring i henhold til gjeldende forskrift.

• Takstingeniøren har ikke fagkompetanse til å vurdere elektriske anlegg. Vurderingen er derfor begrenset til en visuell besiktigelse av synlige og lett tilgjengelige deler av anlegget, og omfatter kun svært åpenbare forhold som brente kontakter, løse ledninger eller andre tydelige tegn på feil.

Det understrekes at skjulte feil og mangler i elektriske anlegg ikke kan avdekkes gjennom en slik undersøkelse. Slike vurderinger må utføres av autorisert elektriker. På generelt grunnlag anbefales det å innhente en fagkyndig vurdering dersom man ønsker en fullstendig tilstandsvurdering av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2006.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på eventuell utførelse av drensmasser og drenering fra byggeåret.
Alle yttervegger på boligen ligger over terrenget. I henhold til SINTEF Byggforsk er det som regel ikke nødvendig med drensledning når gulvkonstruksjon inkludert isolering ligger i sin helhet over terrenget slik det antas å være tilfellet på denne boligen.
Vurdering gjøres på bakgrunn av alder og med forutsetning om at det er benyttet kapillærbrytende sjikt under bunnsviller og gulv mot grunn slik som var normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i betong, antatt stripefundamenter av betong under ringmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør planeres slik at det oppnås tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra bygget.
Dersom dette ikke er mulig, bør alternative tiltak vurderes, som å etablere fall langs veggen.
Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om utførelse eller tilstand på bunnledninger. Med bunnledninger/stikkledninger menes alle vann- og avløpsledninger fra laveste gulv mot grunn inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt.
Bunnledninger ligger skjult under bygningen og i grunnen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger, bygningens alder, og en forutsetning om at utførelsen følger byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det kan foreligge skader, avvik eller nedsatt funksjonalitet på bunnledningene som ikke er synlige og derfor heller ikke omtalt i denne rapporten. For en grundig vurdering av bunnledningene anbefales det å utføre en kamerainspeksjon eller annen teknisk undersøkelse av fagkyndige med spesialkompetanse på avløpssystemer.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og alder alene da det ikke er gitt opplysninger om nedsatt funksjon/funksjonssvikt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet omhandler vurdering av åpenbare forhold ved boligen/eiendommen som kan indikere lovlighetsmangler, avvik knyttet til branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Forholdene vurderes opp mot dagens gjeldende krav (bl.a. byggtekniske krav), men dette er ikke ensbetydende med at et forhold var ulovlig da boligen ble oppført eller endret. Bygninger kan være etablert eller endret etter tidligere regelverk, og lovlighet kan avhenge av historiske krav, eventuelle tillatelser og tilgjengelig dokumentasjon.

Det er brannvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket er 0,9 meter over ferdig gulv på terrassen, 1,0 meter er dagens krav. Terrasser/balkonger skal sikres med rekkverk med en minste høyde på 1,0 meter dersom terrasse/balkong er mer enn 0,5 meter over bakkenivå, opptil 10 meter over bakkenivå jf.§ 12-15 og §12-11 TEK17.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

• Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for kvikkleire (risikoklasse 3). Forholdet medfører at det bør utvises aktsomhet ved terrenginngrep, gravearbeider og andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene. Ved planlagte arbeider anbefales nærmere geoteknisk vurdering.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Carport

Byggeår
2006

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående normal standard med hensyn til alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Mosew på takstein.

Beskrivelse
Asfaltert dekke i carporten.
Ringmur i betong.
Yttervegger over ringmuren er oppført i bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.
Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler.
Taktekking av betongtakstein med undertak av trefiberplater.
Takrenner og nedløpsrør i plast.
Det er installert elektrisk anlegg.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m²/98 m²

Rekkehus: Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Hall m/trapp, Bod, Vaskerom, Bad

Andre bygg: Carport

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, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 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

Takstingeniøren fastsetter markedsverdien gjennom en helhetlig verdivurdering av eiendommen. Vurderingen bygger på sammenlignbare salg, eiendommens tilstand, beliggenhet, størrelse og andre relevante forhold som påvirker dagens markedssituasjon.

Markedsverdien er et faglig estimat av hva eiendommen antas å kunne omsettes for i dagens marked, basert på erfaringstall og tilsvarende omsetninger. Den uttrykker et skjønnsmessig beløp man vurderer at minst én kjøper vil være villig til å betale.

Det understrekes at markedsverdien er en veiledende indikator, ikke en garanti. Faktisk oppnådd salgssum vil avhenge av blant annet markedets utvikling, økonomiske rammevilkår, tidspunkt for salg og antall interessenter.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkgata 53A ,6813 FØRDE 97 m²	2017	3 sov	09-04-2025	4 950 000	**5 175 000**		5 175 000	**51 750**
2	Parkgata 53B ,6813 FØRDE 97 m²	2017	3 sov	14-10-2025	4 850 000	**4 700 000**		4 700 000	**47 000**
3	Parkgata 53D ,6813 FØRDE 97 m²	2017	3 sov	07-05-2024	4 650 000	**4 580 000**		4 580 000	**45 347**
4	Parkgata 53F ,6813 FØRDE 94 m²	2017	3 sov	05-12-2022	4 500 000	**4 075 000**		4 075 000	**43 351**
5	Parkgata 53C ,6813 FØRDE 98 m²	2017	3 sov	14-09-2024	4 300 000	**4 200 000**		4 200 000	**41 584**
6	Kyrkjevegen 28D ,6809 FØRDE 110 m²	1964	3 sov	18-03-2026	4 100 000	**4 100 000**		4 100 000	**35 345**
7	Presteholten 16A ,6810 FØRDE 105 m²	1979	3 sov	30-05-2023	2 950 000	**3 275 000**	273 159	3 548 159	**33 792**
8	Presteholten 18B ,6810 FØRDE 102 m²	1979	3 sov	25-01-2024	2 650 000	**2 670 000**	273 159	2 943 159	**28 854**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Prognose kommunale avgifter i 2026.	Kr.		13 604
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**13 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 800 000**

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 950 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 300 000**

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

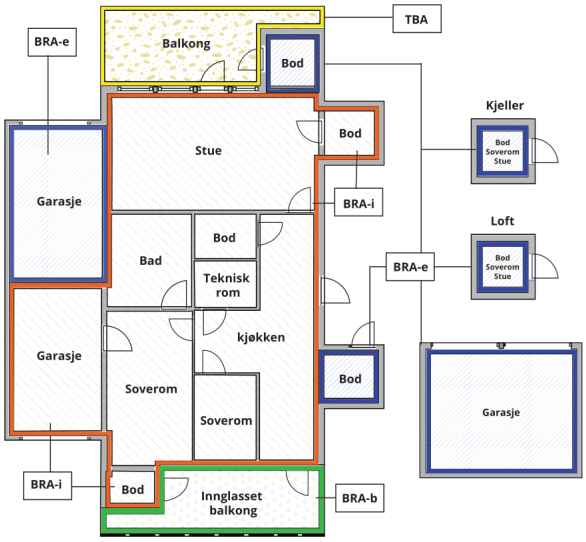
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	49			49	
1.etasje	49	5		54	
SUM	**98**	**5**			
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Stue, kjøkken, soverom		
1.etasje	Hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom, soverom 2	Sportsbod	

Kommentar

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

Merk: Boenhetens totale BRA-I er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, dette fordi areal som opptas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023.

• Benevnelse av rom i dette takstdokumentet er ut fra faktisk bruk eller oppgitt bruk ved befaringstidspunktet. Benevnelsen er ikke ensbetydende med at rommet faktisk er godkjent, eller opprinnelig byggesøkt for denne bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

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

Parkeringsplassen har en dybde på 5,5 m og bredde på 2,9 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Trond Gjesdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	21	617		7	2191 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Falkensteinsvegen 3

Hjemmelshaver
Masdal Liv

Eierandel
97 / 884

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Falkensteinsvegen like nordøst fra Førde sentrum med gangavstand til alle fasiliteter.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannverk via sameiet sine private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg via sameiet sine privat stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger.

Falkenstein
Nasjonal arealplanID: 4647_143219980006
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 01.04.2000

Link til Webplan: https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/262

Falkensten - Felt B2
Nasjonal arealplanID: 4647_143220011004
Plantype: Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 02.10.2001

Link til Webplan: https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/298

Detaljregulering Kyrkjevegen aust
Nasjonal arealplanID: 4647_20200018
Plantype: Detaljregulering
Ikrafttredelsesdato: 28.11.2021

Link til Webplan: https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/579?knr=4647&gnr=21&bnr=617

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Nasjonal arealplanID: 4647_2021001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2024

Link til Webplan: https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/590

Om tomten

Ved inngangspartiet er det asfaltert gangareal. Ved utgang fra det ene soverommet er det tilkomst til platting av belegningsstein, grøntareal, levegg og rekkverk i trevirke. Fellesarealene er opparbeidet med asfaltert tun og parkeringsplasser, grøntområder og malt rekkverk i tre.

Tinglyste/andre forhold

Gjennomgang av grunnboksutskrift på matrikkelen med utskriftsdato 30.03.2026. Tinglyste forhold er hensyntatt i ved vurdering av markedsverdien.

2006/295888-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
22.06.2006 RETTIGHETSHAVER: FØRDE KOMMUNE
ORG.NR: 971 031 484
RETTIGHETSHAVER: SUNNFJORD ENERGI AS
ORG.NR: 916 501 420
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/527794-2/200 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
01.11.2006 Pliktig medlemskap i sameie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger fra sameiet			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/NF1017

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

Egenerklæring

Falkensteinsvegen 3, 6809 FØRDE

06 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Falkensteinsvegen 3	Falkensteinsvegen 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2006

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2006-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Masdal, Vegard

Selger

Masdal, Inger

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

To kjente forhold:
1) Feil med steketoppen er oppdaget.
2) Innkledning av pipe som kan være i strid med bygningsforskrifter.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 80722479

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Vegard Masdal	**2026-03-06**	**Inger Masdal**	**2026-03-06**

Identification

Vegard Masdal

Identification

Inger Masdal

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Vegard Masdal	06/03-2026 15:34:09	BankID OIDC High
Inger Masdal	06/03-2026 15:38:39	BankID OIDC High

Referat ordinært årsmøte i Toene Sameige den 21 Mars 2024

Oppmøtte: Ole Reidar, Else, Rasmus, Steinar og Vibeke

Referent: Rasmus Fauske

Underskriver av referat: Ole Reidar Dvergsdal, Steinar Hysjulien

Gjennomgang av regnskap.

- Ole Reidar går igjennom regnskap. Siden 2018 har vi gått mer og mer i underskudd, primært pga økte brøytekostnader .

Saker

- **Val av nytt styre:**
    - Rasmus fortsetter som leder
    - Ole Reidar fortsetter som kasserer
    - Reidun går ut og Rønnaug går inn som styremedlem
- **Justering av felleskostnader:**
    - Pga underskuddet vi har hatt siste årene så må felleskostnadene økes nye satser er:
        - 3720,- for nummer 1,3,5 og 7
        - 4200,- for nummer 9,11,13 og 15
        - Felleskostene må betales ila Q1 siden nesten alle kostnadene til sameiet kommer rundt denne tiden på året.
- **Elbillader i fellesgarasje:**
    - Pr i dag er det ingen som har noe behov for det utenom nummer 11 og der er det alt løst med egen lader og minusmåler. Om det blir ett behov for det så er sameie åpne for det men det blir ikke tatt noen bestemmelse eller videre sjekk av mulighet for det pr i dag.
- **Høge brøytekostnader:**
    - Rasmus sjekker med Jan Erik i nabo sameie for å høre om dei har lignende brøytepriser som det vi har.
    - Prisstigingen spesielt siste par år har vært rimelig ekstrem og krever at en sjekker om det enten finnes alternativ og/eller om hva markedspris er for det i dag.
- **Innkommet sak: Gressklipper**
    - Denne begynner å ha sett bedre dager så ikke umulig at den må byttes til sommeren. Styret henter inn litt priser på dette ved behov så blir det evnt en fordeling i sameie på innkjøp (estimerer pris på 10-15000 om en kjøper noe lignende det en har i dag)

- **Vedlikehold fellesareal / antenneanlegg / annet:**
    - Antenneanlegg er i bruk fremdeles hos enkelte i sameie. Ting virker som det skal, men har vært litt justering av antenner om det har vært storm el.l. Blir ikke gjort noe videre endring med pr i dag.
    - Klippe ned tuja busker som står på fellesområdet ved fellesbod, vi sager det ned i en høyde som er passelig så ser vi hva som skjer og om det vil vokse til på toppen eller om det bare blir stygt. I så tilfelle fjerner vi alt senere.
    - Sandkasse må forminskes så en har litt dreneringsmulighet ved større oppsamling av regn ved nummer 1+3. Båten fjernes siden den er begynt å bli såpass vinglete at den ikke er trygg, bør gjøres før sangtansbål så en kan fjerne den der.
    - Kummer må renses, se på innkjøp av spade for å lette arbeidet med å få ut sanden.
    - Gjerdet som er ved nummer 11-15 ser styret på før sommeren for å se hva som evnt må gjøres der av tiltak på dei områdene det begynner å lene seg.
    - Vibeke har en takstein som må byttes, Ole R har ny stein så vi tar det en godværsdag.

Ole Reidar Dvergsdal

Steinar Hysjulien

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 617, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	4647	Sunnfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Falkensteinsvegen 3, gatenr 8019	**Grunnkrets:**	306	Tåene-Presteholten
(fra bruksenhet)	6809 Førde	**Valgkrets:**	1	Førde
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7110101	Førde
		Tettsted:	5651	Førde

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	15.05.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	97/884
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 190,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4647/21/617	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4647/21/617/0/1	0,0
			Mottaker	4647/21/617/0/2	0,0
			Mottaker	4647/21/617/0/3	0,0
			Mottaker	4647/21/617/0/4	0,0
			Mottaker	4647/21/617/0/5	0,0
			Mottaker	4647/21/617/0/6	0,0
			Mottaker	4647/21/617/0/7	0,0
			Mottaker	4647/21/617/0/8	0,0
Seksjonering	Forretning:	15.05.2006	Avgiver	4647/21/617	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4647/21/617/0/7	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Falkensteinsvegen 3	Bolig	98,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.06.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	98,0	Igangset.till.:	15.06.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	98,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.10.2006
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23135000			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	49,0		49,0			
H02		49,0		49,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kulturminnerapport

Eiendom	4647 21/617		
Utskriftsdato	04.03.2026	**Antall datasett**	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

27.08.2021

Reguleringsføresegner for Detaljreguleringsplan Kyrkjevegen aust, fortau

PLANID: : 464720200018

1) GENERELT

a) Føremålet med reguleringsplanen er etablere fortau på nordsida av vegen samt utbetre køyrevegen
Dette vil gje trygg og god framkomst for mjuke trafikantar.

b) Plangrensene er vist på reguleringskarta. Føresegnene gjeld for dei områda som ligg innanfor plangrensa.

c) Planen angir arealføremål i samsvar med plan- og bygningslova (pbl.) § 12-5. Arealføremåla er viste i plankartet. Areal som skal vere offentleg eller felles er markerte med o_ (offentleg) og f_ (felles) framfor føremålet.

d) Reguleringsplanen grensar intil eller erstattar deler av fylgjande reguleringsplanar:

Plannamn	Ikrafttredelsesdato	Planidentifikasjon
Kyrkjevegen, gbnr. 21/139	06.11.2019	143220180006
Prestholten, endring gbnr. 21/139	09.07.1986	143219750012A
Prestholten	25.09.1974	143219750012
Prestebakken terasse, gbnr. 21/38	21.01.1997	143219970015
Kyrkjevegen aust	13.07.2000	143219990007
Toene/Klovene	26.12.2017	14322012008
Toene - Førsbakken	15.03.2017	143220150027
Kyrkjevegen 17 m.fl.	25.03.2010	143220090006
Prestebøen - Hagebyen	19.06.2003	143220030002
Kirkevolden-del av Prestebøen	29.05.1998	143219980001
Falkenstein	01.04.2000	143219980006
Fv 601 Angedalsvegen del 1	10.05.2020	143220190010

Føresegner for bygningar og anlegg (utnyttingsgrad og liknande) som er gjeve i desse planane, gjeld framleis så langt anna ikkje er bestemt i denne planen.

2) BYGNINGAR OG ANLEGG (pbl.§ 12-5 nr 1)

a) B Bustadbebyggelse

b) BOP Offentleg eller privat tenesteyting

c) O_BKT Øvrige kommunaltekniske anlegg, offentleg

3) SAMFEDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. 12-5 nr 2)

a) Detaljering av veganlegget går fram av tekniske teikningar C1 - 2.

b) Avkøyrsler frå fylkesvegen er viste i reguleringsplankart. Avkøyrsler som ikkje er viste i reguleringsplankartet skal stengast når ny tilkomst er opparbeidd.

c) Rabattar, møbleringssoner, anna vegareal og skal opparbeidast med utgangspunkt i dei løysingar som er viste i landskapsplan og formingsrettleiar for Førdepakken.

d) o_SKV Køyreveg, offentleg (2011)
Køyreveg er vegbana inkludert kantsteinsklarering eller skulder på fylkesveg, kryss, kommunale vegar og avkøyrsler.

e) f_SKV Køyreveg, felles (2011)
Felles køyrevegar er privateigde vegar som er felles for dei eigedomane som har tilkomst frå vegen.

f) Avkøyrsler er viste i reguleringsplan. Avkøyrsler og felles vegar som vert endra på grunn av veganlegget, skal opparbeidast i samsvar med planen innan veganlegget er ferdigstilt.

g) Eksisterande avkøyrsle til gnr 21 bnr 199 vert stengd. Ny mellombels tilkomst vert opparbeidd som vist på plakart over gnr 21 bnr 25 og 79. Tilkomstvegen fell bort når føremåla i reguleringsplan for Toene- Klovene vert realisert og dagens bustad fjerna.

h) Eksisterande avkøyrsle til gnr 22 bnr 46 vert stengd. Ny tilkomst vert opparbeidd som vist på reguleringsplan, over gbnr 22 bnr 234.

i) o_SF Fortau, offentleg (2012)
Det er regulert fortau langs Kyrkjevegen.
Det kan ikkje plasserast avfallsdunkar, mellombels eller fast, på arealet.

j) o_SVG Anna veggrunn – grøntareal, offentleg (2019)
Arealet er regulert til annan veggrunn som er møbleringssone, grøfter, fyllingar, skråningar og murar som tilhøyrer veganlegget.

k) f_SVG Anna veggrunn – grøntareal, privat (2019)
Arealet er regulert til annan veggrunn som er møbleringssone, grøfter, fyllingar, skråningar og murar som tilhøyrer veganlegget.

l) o_SVT2 Annan veggrunn Tekniske anlegg

m) SPP Parkeringsplassar

4) GRØNSTRUKTUR (pbl. §12-5 nr 3)

a) o_GF Friområde, offentleg

5) LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (pbl. 12-5 nr 5)

6) OMSYNSSONER (pbl. §§12-6, 7 OG 11-8)

a) Sikringssoner, H140_Frisikt:
Alle kryss og avkøyrsler skal ha fri sikt i samsvar med handbok N100, Veg- og gateutforming (Vegdirektoratet). Sunnfjord kommune kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.
b) Omsynsone H570_Bevaring kulturmiljø og H730_Båndlegging etter lov om kulturminner
c) Omsynssone H310 Rasfare og H320 Flomfare

7) BESTEMMELSESOMRÅDE (pbl. § 12-7)

#: Anlegg- og riggområde
Områder kan nyttast til verksemd som er naudsynt for gjennomføring av vegprosjektet, det gjeld mellombelse bygningar og anlegg, riggområde og mellomlagring av material og massar m.m.

#1 For riggområde ved Toene gbnr 21/286 (profil 475-550) gjeld fylgjande:
Det skal ikkje gravast i området slik at ev. kulturminner vert skada. Før området kan takast i bruk skal det leggast markduk og lag med pukk/grus oppå, før området kan trakast i bruk. Når anlegget er ferdig skal massane fjernast og området tilsåast og tilbakeførast til dagens bruk straks anlegget er ferdig. Tilsåing kan skje påfølgande vår.

a) Når områda vert tekne i bruk skal dei sikrast på forsvarleg måte. Etter avslutta anlegg opphøyrer midlertidig reguleringsføremål og arealet går over til formål som vist i planen.

b) Områda skal ryddast og settast i stand til den bruk det hadde før anleggsstart, innan 3 månader etter sluttsynfaring med entreprenør. Dersom veganlegget vert ferdigstilt på haust/vinteren kan likevel tilsåing/planting o.l. gjerast påfølgande vår. Matjorda skal takast vare på.

8) FELLESFØRESEGNER (pbl. § 12-7)

a) Detaljering av veganlegget går fram av tekniske teikningar C 1-2

b) Det kan ikkje gjerast terrenginngrep langs Kyrkjevegen som skadar eller gir veg/fortau dårlegare stabilitet.

c) Nye støttemurar i området ved kyrkja skal ha om lag same skala og storleik på stein som kyrkjegardsmuren.

d) Byggjegrense mot Kyrkjevegen er vist i tilgrensende planer. Der byggjegrense ikkje er vist fyl byggjegrense reglane i veglova.

e) Klima- og miljødepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (jf. rundskriv T-1442) vert lagt til grunn.

f) Kulturminne
Dersom det i samband med tiltak i marka blir oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje er kjent, skal arbeidet stansast i den utstrekning det berører kulturminna eller sikringssonene deira på fem meter. Det er viktig at dei som utfører arbeidet i marka og er gjort kjent med denne bestemmelsen. Melding av funn skal straks sendast til Vestland fylkeskommune, Kulturavdelinga, i samsvar med lov om kulturminner §8, andreledd.

g) Ytre miljø
Det skal utarbeidast plan for YM-plan i prosjekteringsfasen. Kap 7.3 i planomtalen gjev føringar som skal innarbeidast i YM-plan. Nødvendige miljøtiltak skal innarbeidast i konkurransegrunnlaget og ivaretakast av utførande og kontrollerast i gjennomføringsfasen.

h) Bygging av fotau skal oppfylle krav til universell utforming (tilgjenge for alle) etter TEK17 og Statens vegvesen sine handbøker.

i) Rigg- og marksikringsplan (RM-plan) skal utarbeidast i starten av prosjekteringsfasen. Tre og områder som ikkje skal rørast skal markerast i terrenget. Framande skadelege artar skal takast hand om i tråd med forskrift og SVV-rapport-387.

j) Handsaming av matjord/topplag
Lett tilgjengelig topplag/matjord som ikkje er infisert av framande skadelege artar skal takast av og lagrast på ein slik måte at jorda seinare kan nyttast som vekstmedium på skråningar og i hagar.

k) Risikotilhøve avdekka i ROS skal vurderast nærmere ved gjennomføring av planen, jf. kapittel 6 i planomtale. Tiltak skal gjennomførast så langt det er naudsynt.

ambita

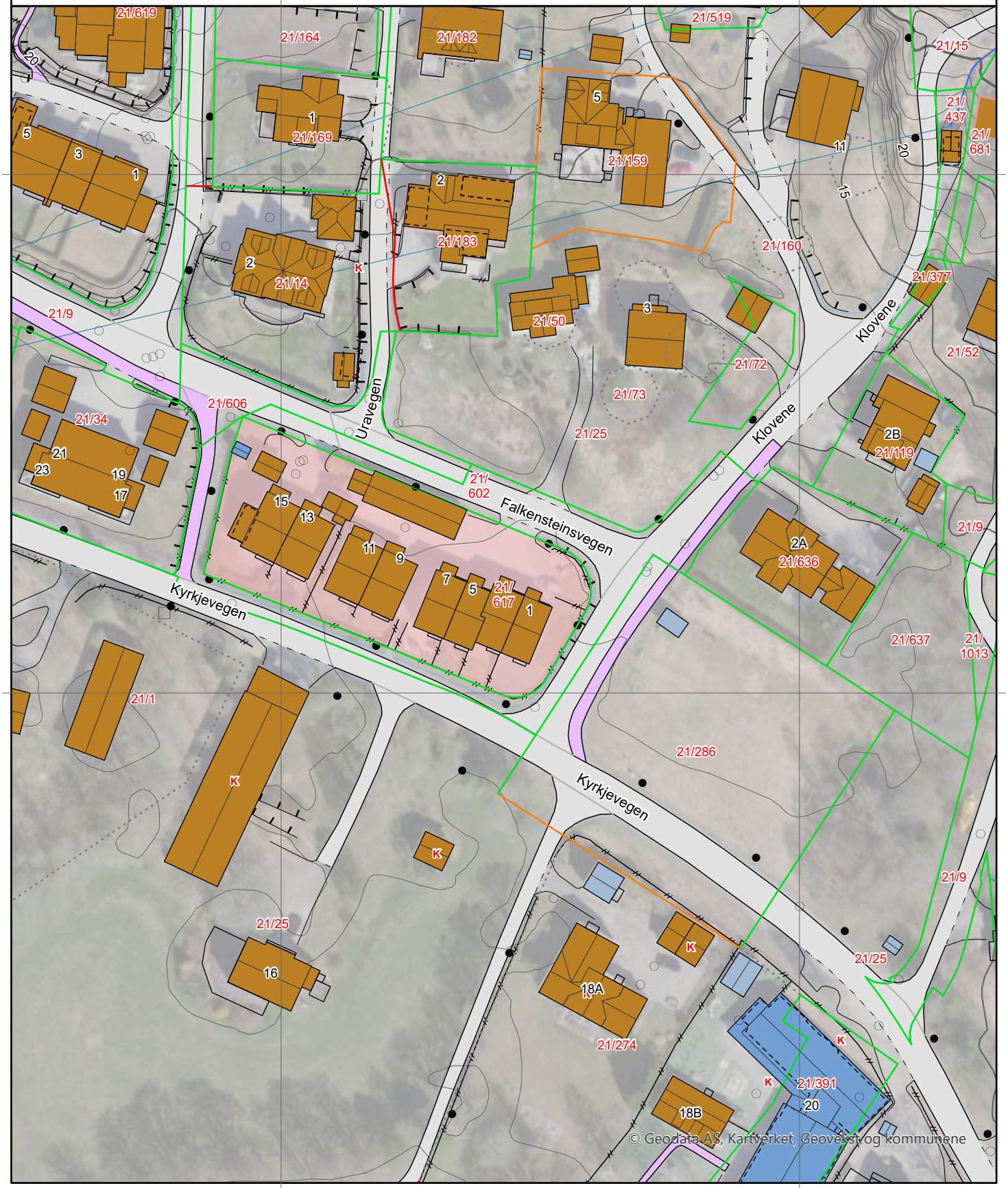
Kommune: 4647 Sunnfjord
Eiendom: 4647/21/617/0/7

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4647 Sunnfjord
Eiendom: 4647/21/617/0/7

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2026

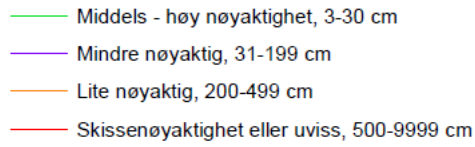


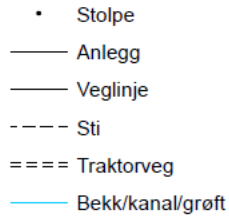
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

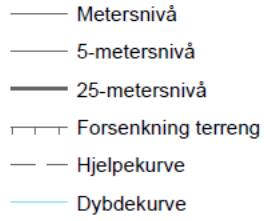


Eiendomsgrenser

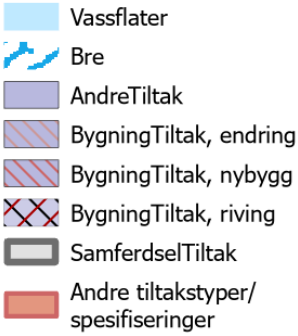




Høydekurver







(Org. nr. 963923511)

Førde

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

J.nr. 126/06

Målebrev nr. 072369

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr. 06.03.2006

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	21	617	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	2190.8 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	03.10.2007		
Rekvirent	Gravdal Bygg as	Gnr. 21	Bnr. 602
Bestyrer	Yngve Systad		
Forretning	Kartforretning over ein parsell av gnr 21, bnr 602. Parsellen har fått gnr 21, bnr 617 ved mellombels forretning av 06.03.2006. Godkjent etter delegasjon i sak 2004/000980-BØ-OP 65/2 av den 07.09.2004.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Førde	05.10.2007	B. Øberg Bernhard Øberg	Yngve Systad. Yngve Systad

GAB

Registreringsstempel

REGISTRERT I GAB

0 9 NOV. 2007

Førde Kommune Teknisk Forvaltning

Sign.:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
21	617	

Representasjonspunkt
X 6817627 Y 333022

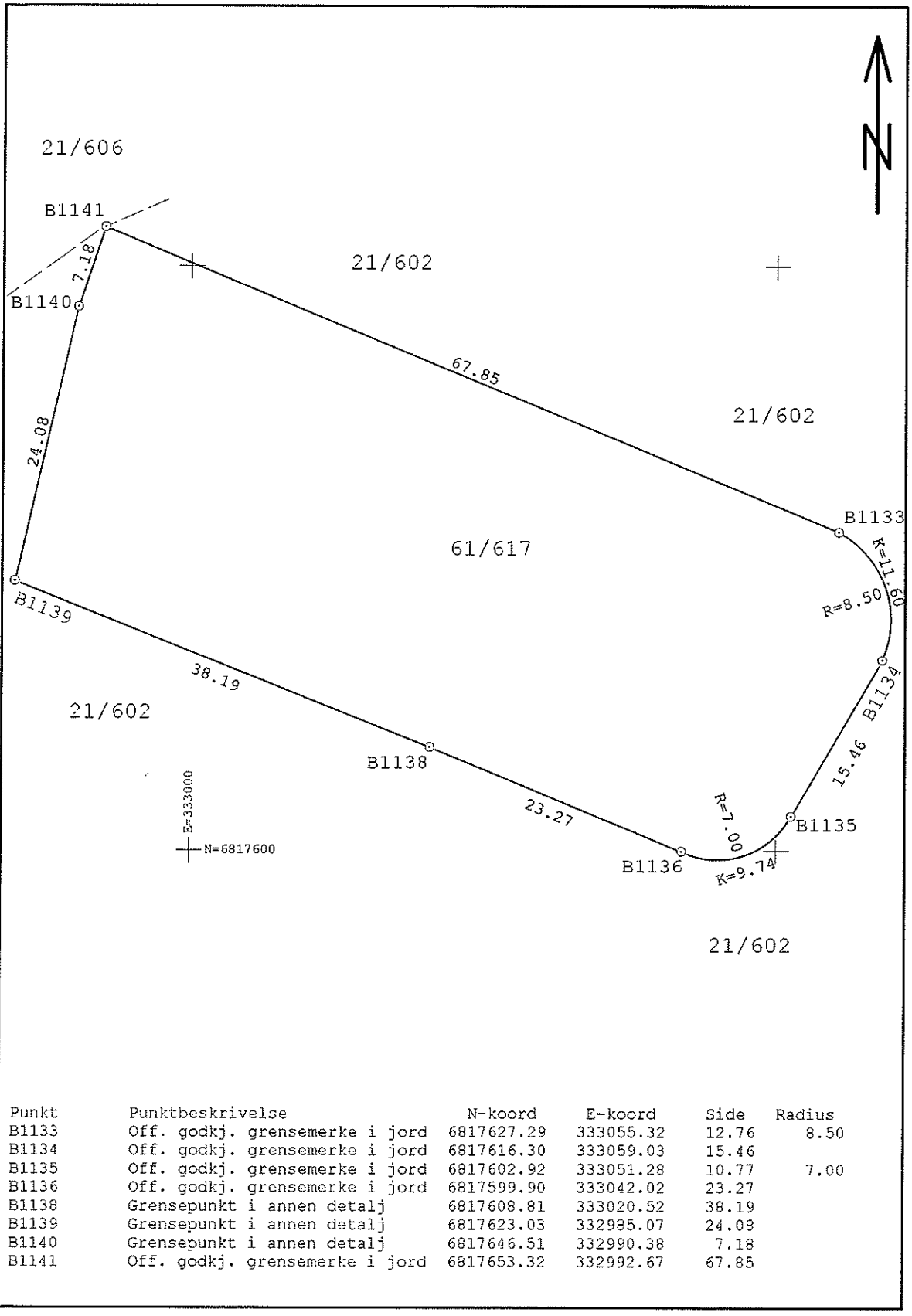
Kartblad	X	Landsnett
32-05-473-170-72-01		Euref 89, sone 32

Målestokk	Areal
1: 500	2190.8 m²

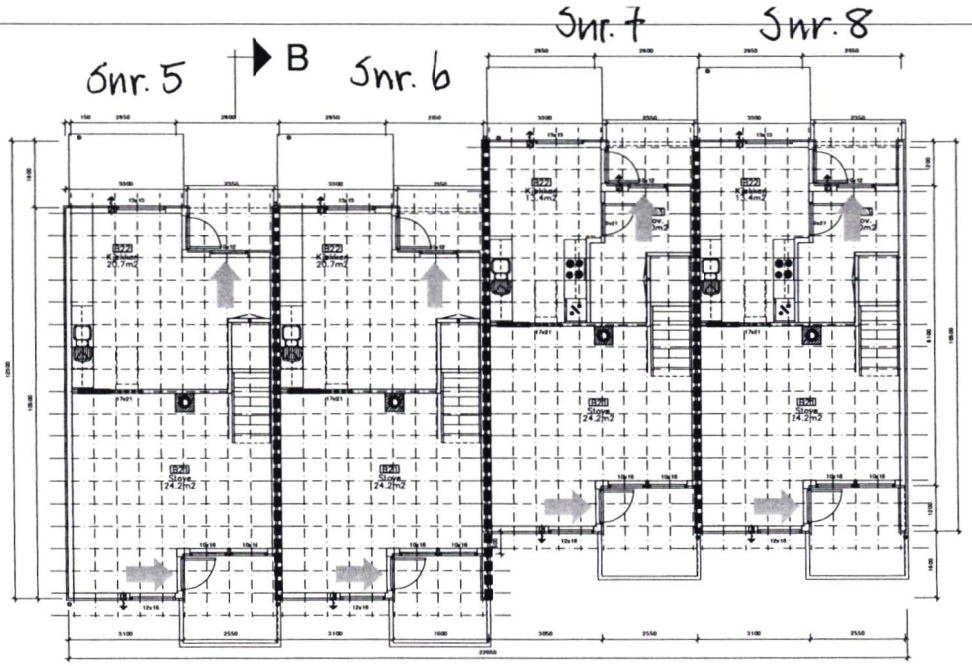
MÅLEBREVKART

Jnr
126/06

Målebrev nummer
072369

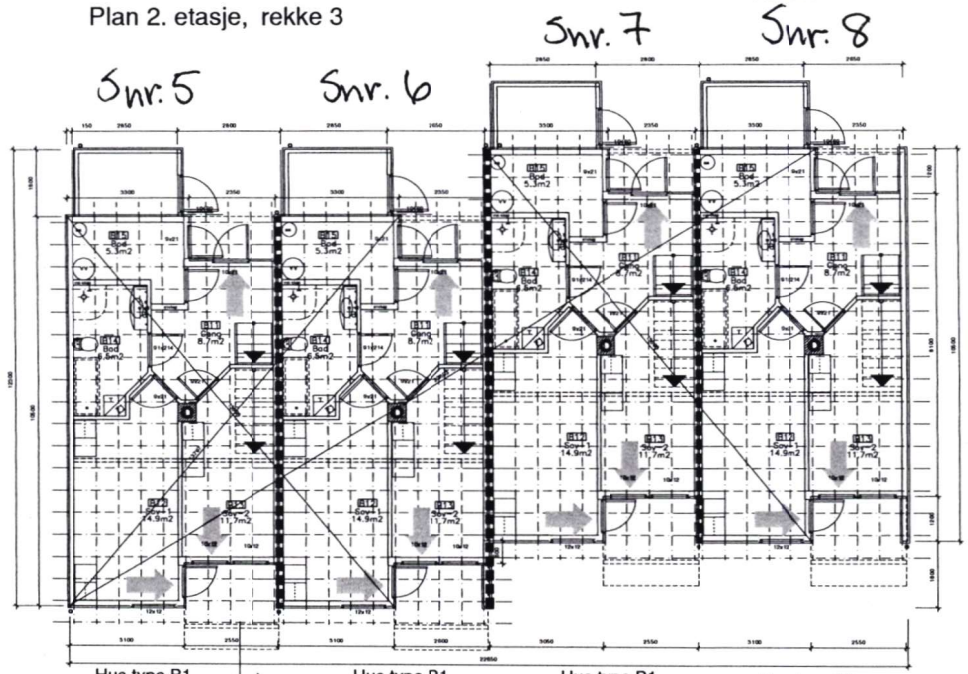


Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
B1133	Off. godkj. grensemerke i jord	6817627.29	333055.32	12.76	8.50
B1134	Off. godkj. grensemerke i jord	6817616.30	333059.03	15.46	
B1135	Off. godkj. grensemerke i jord	6817602.92	333051.28	10.77	7.00
B1136	Off. godkj. grensemerke i jord	6817599.90	333042.02	23.27	
B1138	Grensepunkt i annen detalj	6817608.81	333020.52	38.19	
B1139	Grensepunkt i annen detalj	6817623.03	332985.07	24.08	
B1140	Grensepunkt i annen detalj	6817646.51	332990.38	7.18	
B1141	Off. godkj. grensemerke i jord	6817653.32	332992.67	67.85	



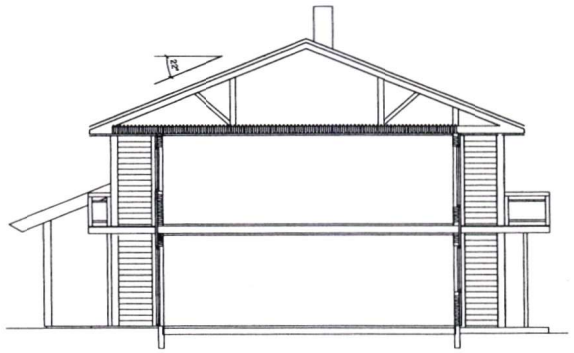
Hus type B1 Hus nr 5 | Hus type B1 Hus nr 6 | Hus type B1 Hus nr 7 | Hus type B1 Hus nr 8

Plan 2. etasje, rekke 3



Hus type B1 Hus nr 5 | Hus type B1 Hus nr 6 | Hus type B1 Hus nr 7 | Hus type B1 Hus nr 8

Plan 1. etasje, rekke 3



Snitt B-B

Tegnforklaring

▪▪▪▪ Vegger med brannklasse EI-30

⬅ Rømningsveg

	A	DIVERSE	03.01.06.
ENERGI			DATO
BLINK			01.10.04 / 1:100
	Falkenstein - B2		289
	Planer og snitt, rekke 3		031 / A
	Karl Erik Sylthe Sivilarkitekt	Avdeling Bergen, Fabrikkgaten 7B, 5059 Bergen	Tlf.: 55 59 82 55, Fax: 55 59 82 57

5.4

Sunnfjord kommune

Adresse: Pb 338, 6802 Førde

Telefon: 57 72 20 00
Epost: postmottak@sunnfjord.kommune.no

Utskriftsdato:
04.03.2026

Restansar og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakarens undersøkings- og opplysningsplikt Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	617	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse:	Falkensteinsvegen 3, 6809 FØRDE								

Restansar og legalpant registrert på eigedommen

Er det ubetalte kommunale avgifter/eigedomsskatt? Ja ☒ Nei ☐

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter/eigedomsskatt	3 401 krone	15.03.2026

Er det inkassokrav/legalpant på eigedommen? Ja ☐ Nei ☒

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNAD:

Det blir teke atterhald om at det kan vera avvik i registera våre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan finnast forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjende med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Førde kommune
Teknisk forvaltning

Brev

Vår dato: 27.09.2006
Vår referanse: 2004/001117-TAS-BY 21/602
Vår sakshandsamar: Torill Anita Segtnan
Dykkar dato: 21.09.2006
Dykkar referanse: Journal

Kopi til: Dale Rør AS

Gravdal Bygg AS

Postboks 147
6801 FØRDE

Mellombels bruksløyve

Mellombels bruksløyve er gjeve for:			
Gnr: 21	Bnr: 602	Fnr:	Snr.
Byggestadsadresse: Falkenstenvegen 1,7,9,11,13 og 15			
Type tiltak/bygg: Nybygg bustader i rekke			
Saksnr.: 2004/001117	Søkn.dato: 8.11.05	Vedtak gjort av: adm.vedtak	Vedtaksdato: 14.6.05

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 §99 for:
☐ Heile tiltaket/bygget
x Delar av tiltaket/bygget: Gjeld adresser spesifisert over.

Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:
Ferdigmeldinger datert 14.9.06 og 22.9.06, samt kontrollerklæring datert 22.9.06.

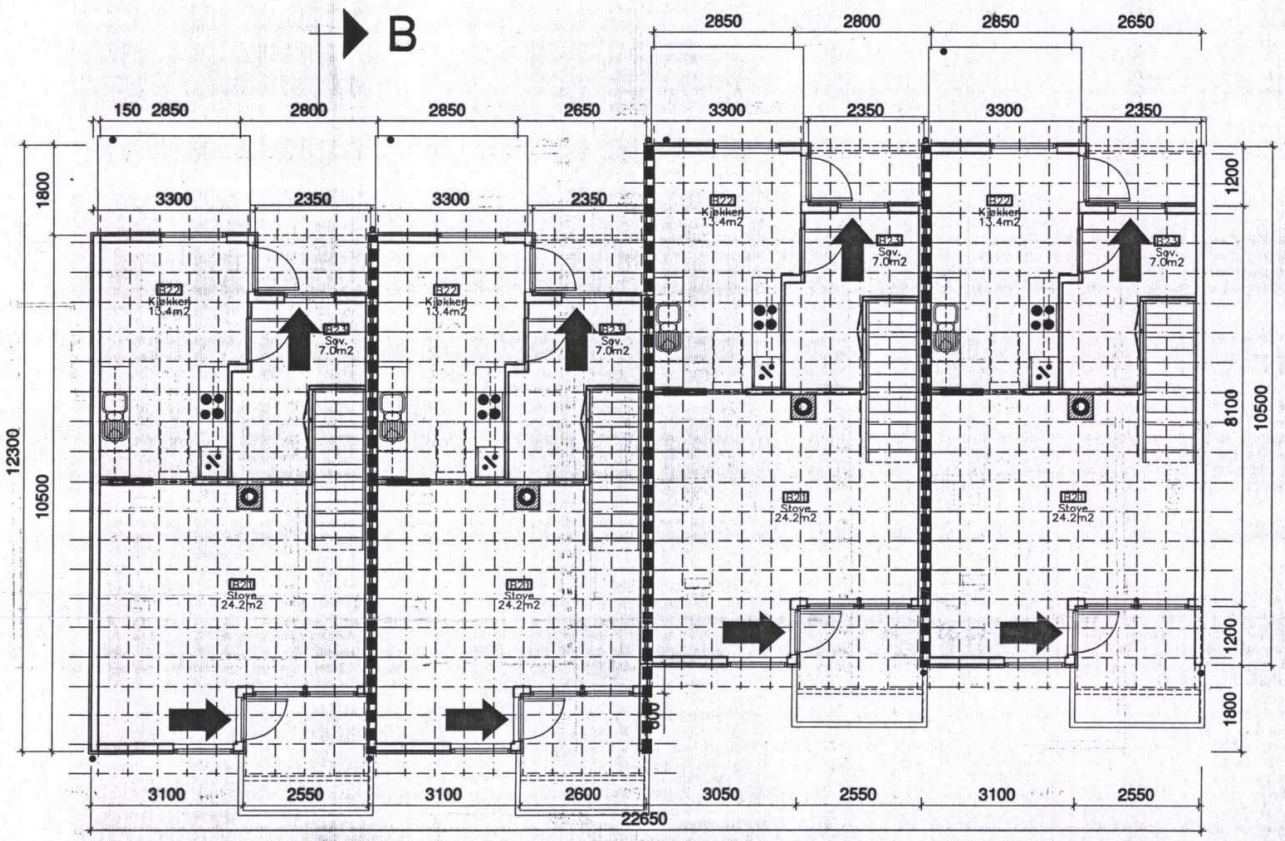
Ferdigattest må krevjast når:
- utomhusanlegg inklusive carportar er ferdigstilt
- bustad med adresse Falkenstenvegen 3 og 5 er ferdigstilt

Frist for retting:

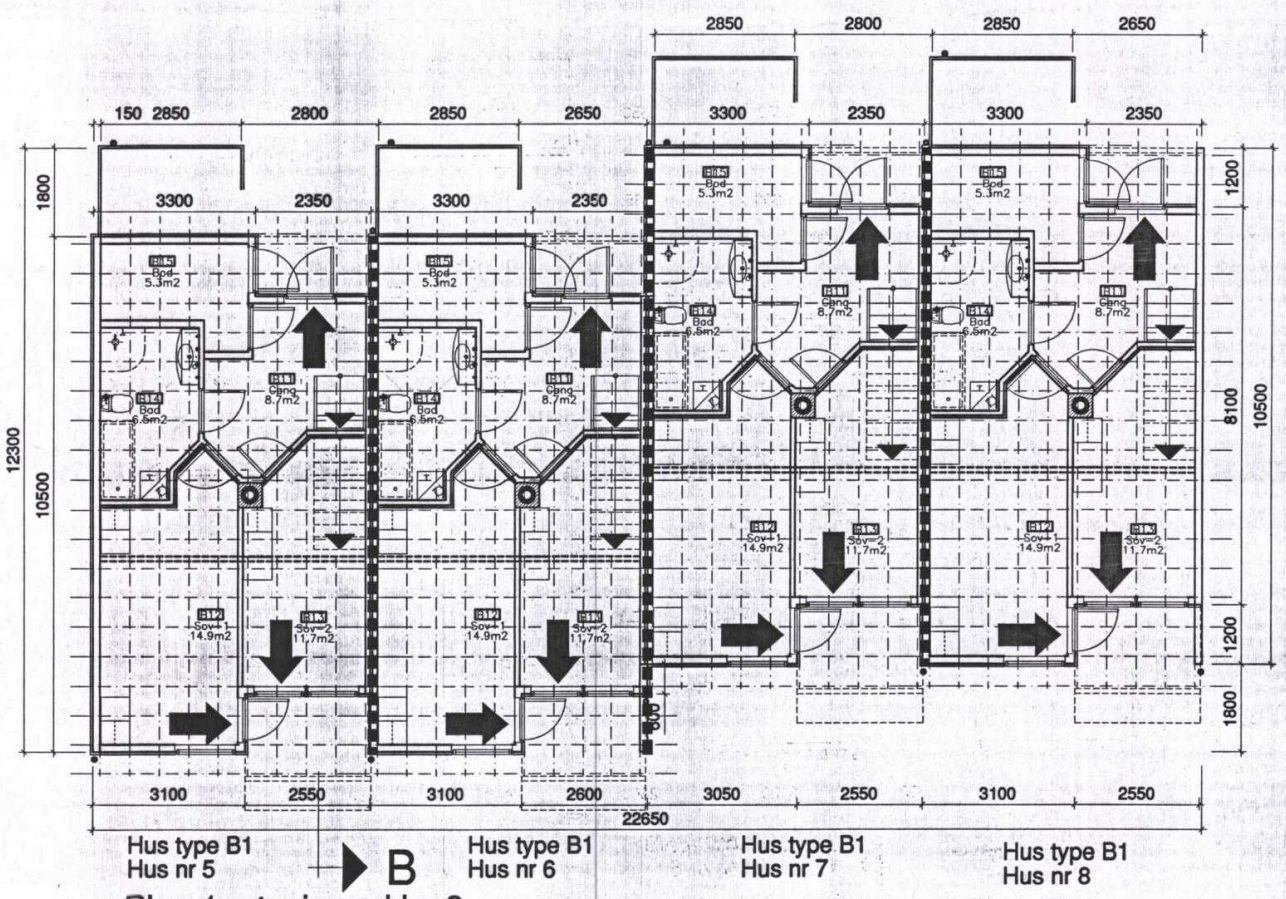
Andre merknader:
Kontrollerklæring frå Dale Rør AS må leverast seinast innan 2.10.06

Med helsing

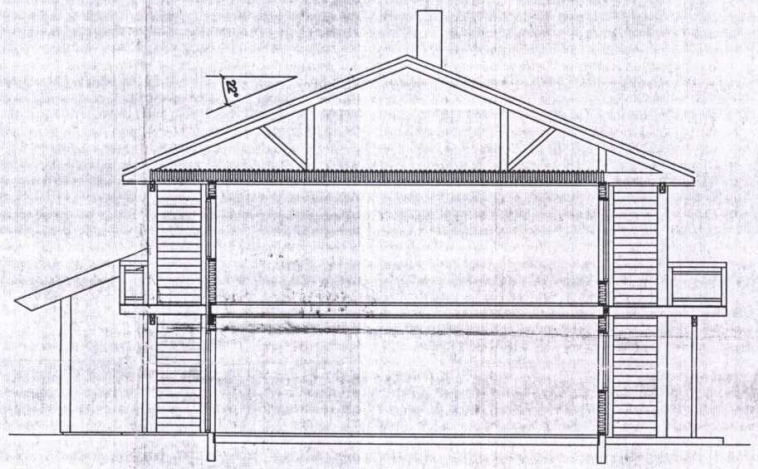
Torill A. Segtnan
Torill Anita Segtnan
Ingeniør
Tlf. 57722068



Plan 2. etasje, rekke 3



Plan 1. etasje, rekke 3



Snitt B-B

E6

ADM. VEDTAK
GODKJENT I SAK 2004001117

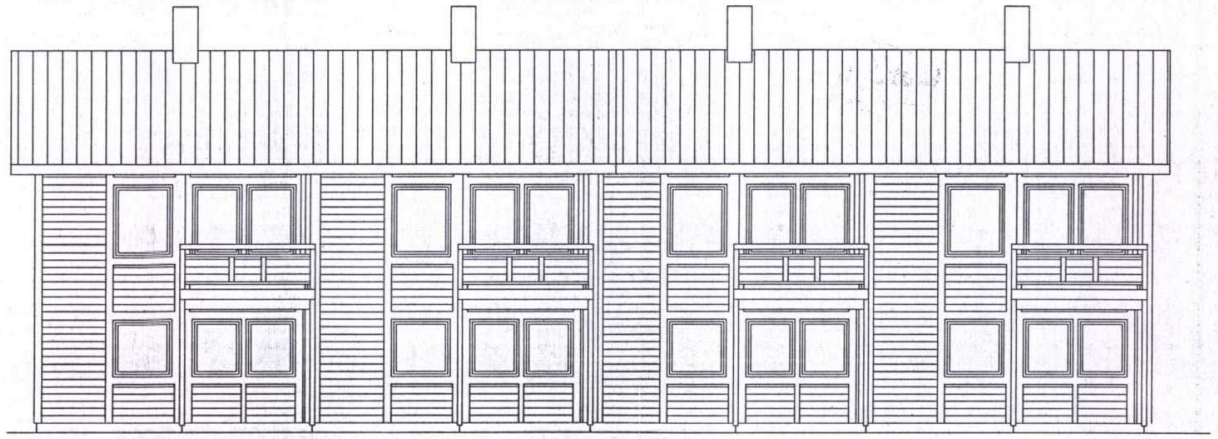
Tegnforklaring

Vegger med brannklasse EI-30

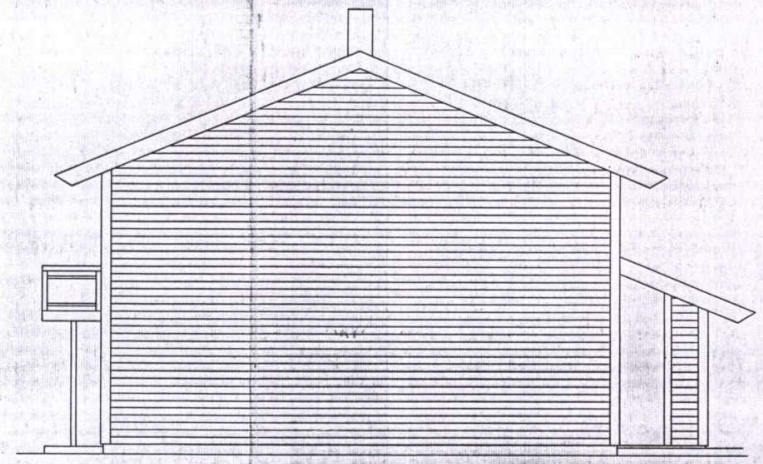
Rømningsveg

ENDRING		DATO
		01.10.04 1:100
BLINK	prosjekt: Falkenstein - B2	289
	tegning: Planer og snitt, rekke 3	031

Karl Erik Sylthe Sivilarkitekt
Avdeling Bergen
Fabrikkgaten 7B, 5059 Bergen
Tlf.: 55 59 82 55
Fax: 55 59 82 57



Fasade mot vest, rekke 5

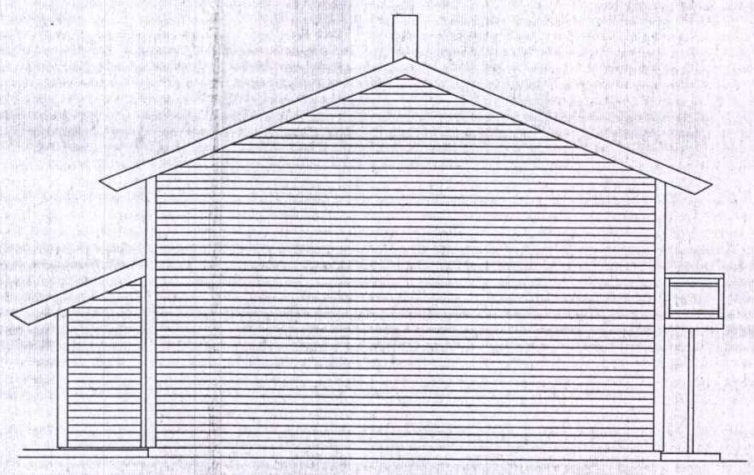


Fasade mot sør, rekke 5

E7



Fasade mot aust, rekke 5



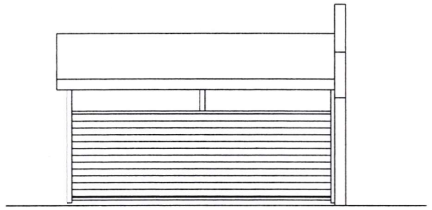
Fasade mot nord, rekke 5

FØRDE KOMMUNE
ADM. VEDTAK
GODKJENT I SAK 2004/00117

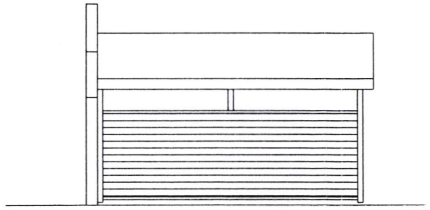
ENDRING		DATO
oppdragsgiver:		dato: 01.10.04. / målt: 1:100
prosjekt: Falkenstein - B2		prosj.nr: 289
tegning: Fasader, rekke 3		tnr: 032 / endr:

BLINK – enklere å bygge

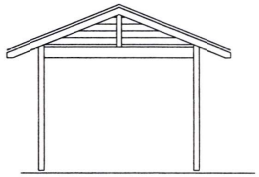
Karl Erik Sylthe
Sivilarkitekt
Avdeling Bergen
Fabrikkgaten 7B, 5059 Bergen
Tlf.: 55 59 82 55
Fax: 55 59 82 57



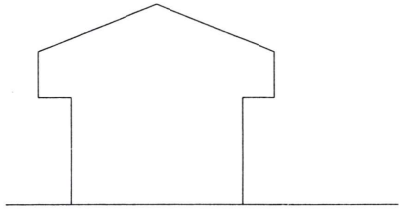
Fasade mot Nord



Fasade mot Sør

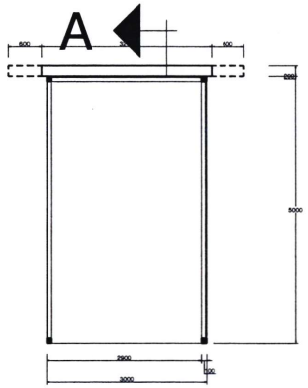


Fasade mot Aust



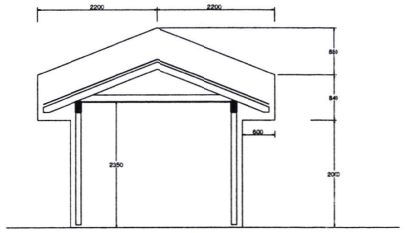
Fasade mot Vest

A



Plan

A

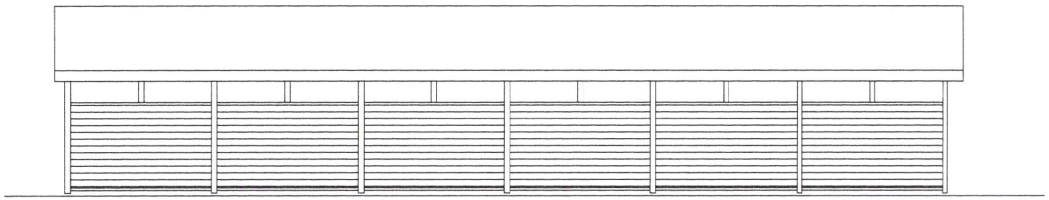


Snitt A-A

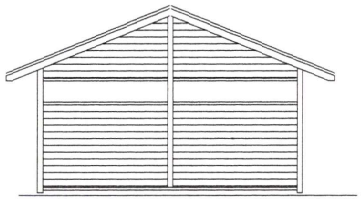
FØRDE KOMMUNE
GODKJENT I SAK 2004 001117
ADM. VEDTAK AV DATO 11.10.06
SIGN. TMSeglman

MOTTATT
2 - SEPT. 2006

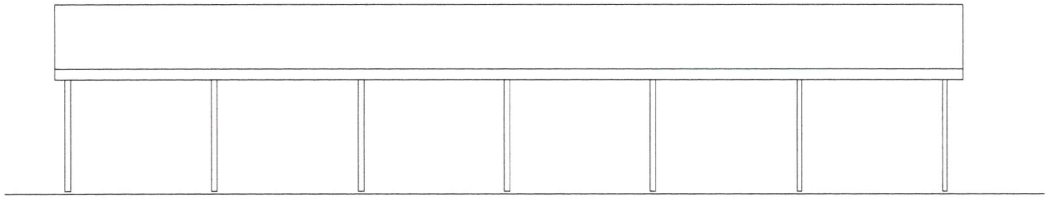
ENDRING		DATO
BLINK - enkiere å bygge Grøndal Bygg as	oppdragsgiver:	dato: 05.09.06. / målt: 1:100
	prosjekt: Falkenstein - B2	prosj.nr: 289
	tegning: Carport 3, Plan snitt og fasader	Lnr: 043 / endr:
	Karl Erik Sylthe Sivilarkitekt — Avdeling Bergen, Fabrikkgaten 7B, 5059 Bergen	Tlf.: 55 59 82 55 Fax: 55 59 82 57



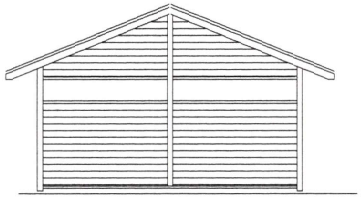
Fasade mot Sør



Fasade mot Aust

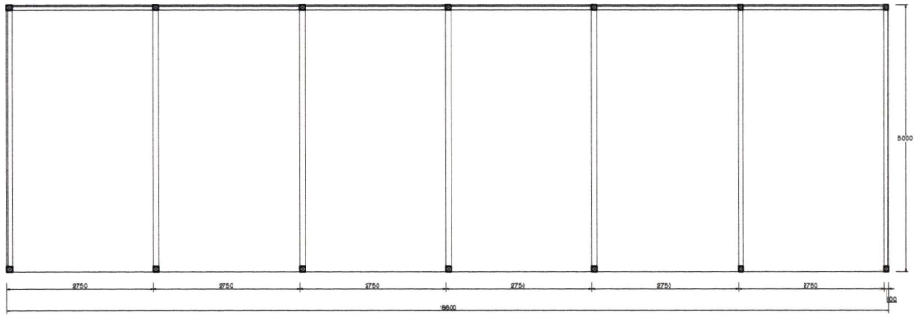


Fasade mot Nord



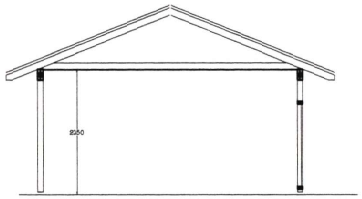
Fasade mot Vest

A



Plan

A

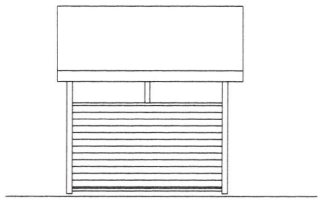


Snitt A-A

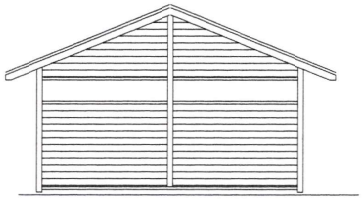
FØRDE KOMMUNE
ADM. VEDTAK
GODKJENT I SAK 2004001117

MOTTATT
21 APR. 2005

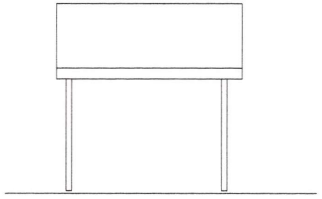
ENDRING		DATO
BLINK – entreprenører & bygger	oppdragsgiver	dato: 20.01.05
	prosjekt: Falkenstein - B2	prosj.nr: 289
	tegning: Carport 1, Plan snitt og fasader	tegn.nr: 041
Grøndal Bygg as	Kari Erik Sylthe Sivilarkitekt	Avdeling Bergen, Fabrikkgaten 7B, 5059 Bergen
		Tlf.: 55 59 82 55 Fax: 55 59 82 57



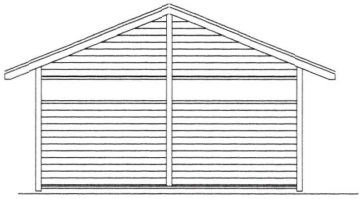
Fasade mot Sør



Fasade mot Aust

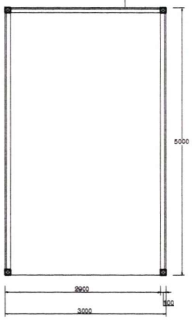


Fasade mot Nord



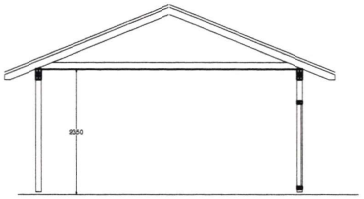
Fasade mot Vest

A



Plan

A



Snitt A-A

FØRDE KOMMUNE
2004001117
MOTTATT
21 APR. 2005

ENDRING		DATO
BLINK - enklere å bygge Gravdal Bygg as	oppdragsgiver:	dato: 20.01.05 / M: 1:100
	prosjekt: Falkenstein - B2	prosj.nr: 289
	tegning: Carport 2 og 3, Plan snitt og fasader	l.nr: 042 / ener:
	Karl Erik Sylthe Sivilarkitekt — Avdeling Bergen, Fabrikkgaten 7B, 5059 Bergen	Tlf.: 55 59 82 55 Fax: 55 59 82 57

Sunnfjord Miljøverk

Gard- og bruksnummer	4647-21/617/0/7
Eigar	Liv Masdal
Adresse	Falkensteinsvegen 3
Kundenummer	32678

Abonnementstype

Renovasjon	Informasjon rundt restavfall:
Eigedommen er registrert med ein stk. avtale for renovasjon. Avtalen gjeld Grunnpris - hushald, til 4 200,- stk.	Tømmingar blir fakturert ein termin på etterskot. Dette må seljar og kjøpar gjere opp seg imellom. Pris kvar tømming: 120,- (140L dunk)

Slam

I Sunnfjord Miljøverk sine system er eigedommen registrert som:
Utan avtale med Sunnfjord Miljøverk.

Gebyrfinansiert:	Dunkstørrelse / anleggstype
Papp- og papir	140 liter avfallsdunk
Glass- og metallemballasje	140 liter avfallsdunk
Våtorganisk avfall (mat)	140 liter avfallsdunk

Siste fakturering gjeld

Fakturert til og med 4. termin

Førre faktura har/hadde forfallsdato den 24 / 11 / 2025

Har eigedommen utestående restanse?

Ja ☐	Nei ☒

Dersom abonnent har utestående faktura som ikkje er sendt til inkasso, vil forfall bli utsett 14 dagar frå melding om restanse.
Dersom faktura er meldt til inkasso vert renter regna frå forfallsdato, ved 12,25%.

Sunnfjord Miljøverk (ikkje sendt til inkassoselskap)	Kr 0,-	Kontonummer:	KID:
Finexa/FNC (Inkasso)	Kr 0,-	Kontonummer:	KID:

Ekstra informasjon der aktuelt:

Skriv informasjon om for eksempel fritak osv her.

Førde Kommune

Føresegner til utbyggingsplan

Plan: **FALKENSTEN - FELT B2** - endra plan	Planid: **20011004**	
	Arkiv nr.: **L13.0104**	
Utarbeidd av: Gravdal Byggesenter A/S		
Vedtak/Stadfesting: Sak 043/04 - 30.09.2004	Dato org. føresegner: 01.03.2004	
	Siste revisjon: 15.06.2004	
Avskrift	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:
Nytt pkt. 4.7 og 5.3, Førde kommune, planavd.	15.06.2004	

GENERELT

Pgr.1

1.1.
Planområdet er vist på utbyggingsplan med plangrense.

Pgr.2

2.1.
For planen gjeld utbyggingsplanen for B2 med desse føresegnene.

Pgr. 3

3.1.
Området er avsett til:

1. Byggeområde – Bustader
2. Spesialområde – Frisiktsone
3. Fellesområde
   - Felles køyreveg/parkering
   - Felles gangveg/fortau
   - Felles leikeplass
   - Fellesområde for postkasser
   - Felles område for bossoppstilling
   - Anna fellesareal

BYGGEOMRÅDE

Pgr.4

4.I
Plassering og dimensjonering av bygningar skal skje i tråd med utbyggingsplanen.

4.2.
Bustadane skal maks høgde 8 m, ha 2 etasjar og tradisjonelt skråtak med maks takvinkel 25 grader. På utbyggingsplanen er maks kotehøgde på ferdig golv 1 plan/maks mønehøgde oppgitt.

4.4.
Det kan ikkje nyttast utvendig kledning eller taktekking som i material- eller fargebruk verkar dominerande (t.d gjev signaleffekt) eller skjemmande for omgjevnaden.

4.5.
Husa skal ha lyse fargar. Farge skal avklarast i samband med byggemelding.

4.6.
På taka skal det nyttast betongtakstein eller liknande. Farge: Raudbrun eller grå.

4.7.
For vurdering og handtering av vegtrafikkstøy – både innvendig og utvendig – skal forskrift om grenseverdiar for støy av 04.10.02 gjelde. Dokumentasjon for vurdering av støy og evt. tiltak må følgje byggemelding. Støynivå inne må ikkje bli høgare enn 30 dBA og støynivå for viktige uteareal i tilknyting til bustaden (del av hage/terrasse) må ikkje bli høgare enn 55 dBA.

FELLESOMRÅDA

Pgr. 5

5.1.
Det skal opparbeidast leikeplass der denne er vist på utbyggingsplanen. Denne skal vere ferdigstilt samstundes med feltet.

5.2.
Type felles utvendig belysning, skal vere i tråd med eksisterande godkjent teknisk plan. På felles køyreveg og parkering skal det leggast fast dekke av asfalt.

5.3.
Det skal opparbeidast ein carport pr. bueining. Plasseringa er vist på kart.

ÅLMENT

Pgr. 6

6.1.
Kommunen kan gjere mindre unntak frå denne utbyggingsplanen og føresegnene innanfor dei råmene som er fastlagd i plan – og bygningslov, vedtekter og føresegner.

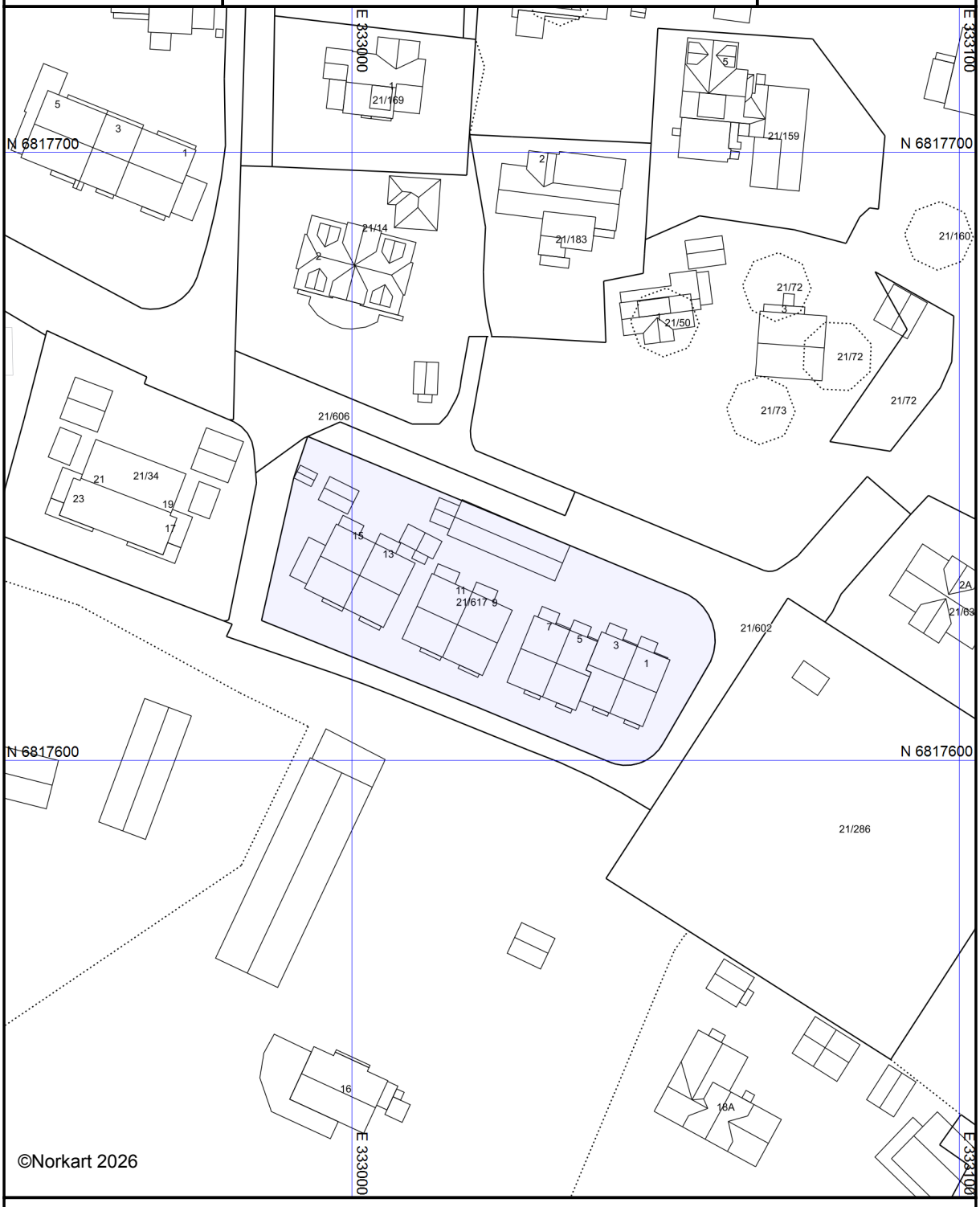
Sunnfjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/617/0/7
Adresse: Falkensteinsvegen 3
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

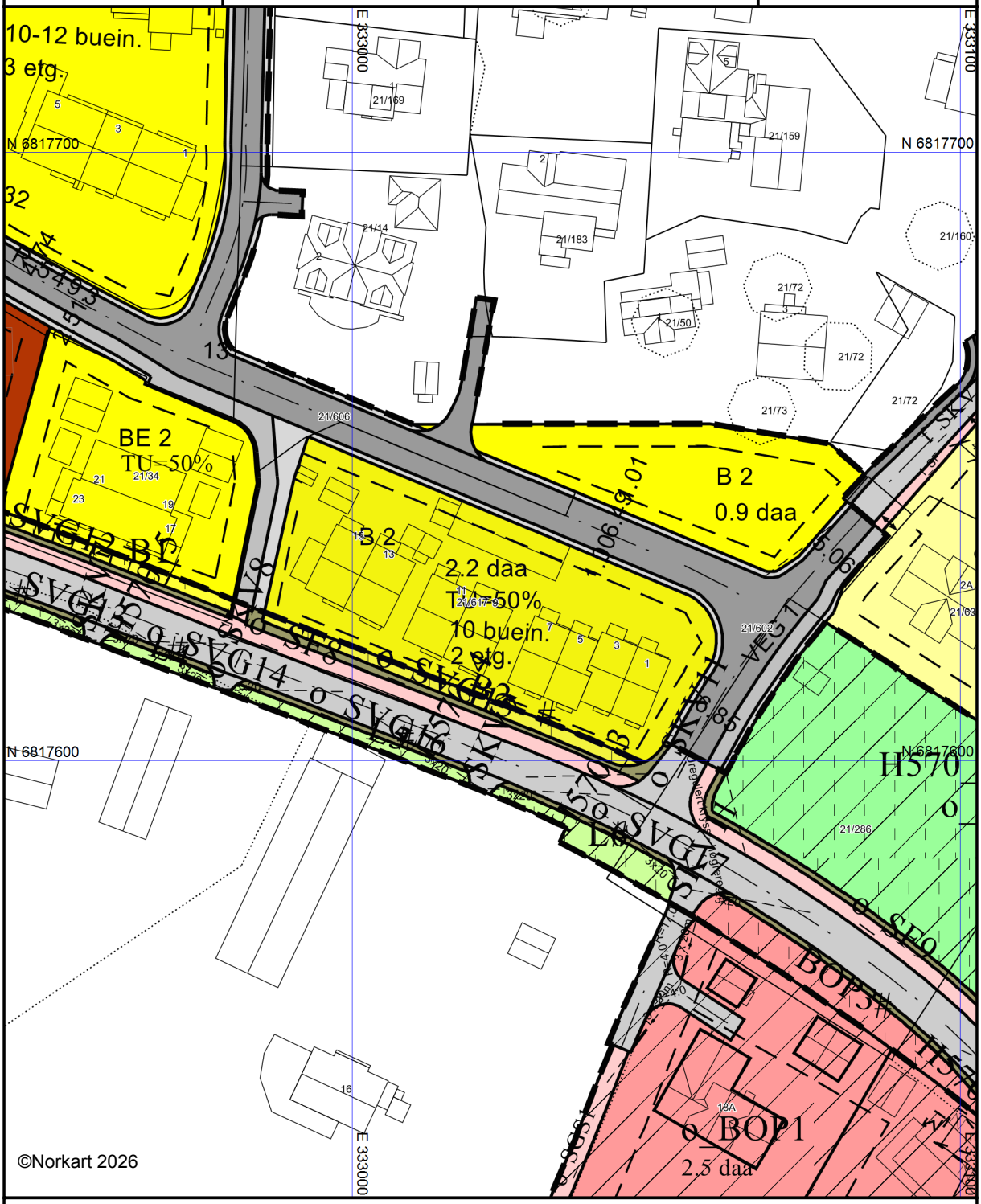
Sunnfjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/617/0/7
Adresse: Falkensteinsvegen 3
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Landbruksområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Barnehage
- Undervisning
- Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
- Uteoppholdsarealer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluı
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og ar

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Sunnfjord kommune
Adresse: Postboks 338, 6802 Førde
Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 04.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	617	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Falkensteinsvegen 3, 6809 FØRDE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Sunnfjord kommune
Adresse: Postboks 338, 6802 Førde
Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 04.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	617	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Falkensteinsvegen 3, 6809 FØRDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 377,20 kr
Eiendomsskatt	4 292,00 kr
Feiing	710,00 kr
Vann	3 337,10 kr
Sum	**13 716,30 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eigedomsskatt bustad	0%	1589700 prom	2.70	1/1	0 %	4 292,00 kr	1 073,00 kr
Feiing 4. kvart år	0%	1 stk	332.00	1/1	0 %	332,00 kr	83,00 kr
Branntilsyn 4. kvart år	0%	1 stk	402.00	1/1	0 %	402,00 kr	100,50 kr
Vatn abb. bustad	15%	1 stk	1713.50	1/1	0 %	1 713,50 kr	428,37 kr
Vatn forbruk bustad	15%	118 m3	12.58	1/1	0 %	1 484,56 kr	371,14 kr
Avløp abb. bustad	15%	1 stk	2404.65	1/1	0 %	2 404,65 kr	601,16 kr
Avløp forbruk bustad	15%	118 m3	25.21	1/1	0 %	2 974,54 kr	743,64 kr
					Sum	**13 603,25 kr**	**3 400,81 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Sunnfjord kommune
Adresse: Postboks 338, 6802 Førde
Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 04.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	617	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Falkensteinsvegen 3, 6809 FØRDE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/6622/2021001_KPA%202024-2035_V3_F%c3%b8resegner%20og%20retningslinjer_15012026.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 191 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_6 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 2 191 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 2 191 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_2 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021001
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143219980006
Navn	Falkenstein
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.04.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/665/143219980006.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 2 064 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 2

Id	20200018
Navn	Detaljregulering Kyrkjevegen aust
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/4850/20200018%20Detaljregulering%20Kyrkjevegen%20aust_F%c3%b8resegner_28102021.pdf
Delarealer	**Delareal** 125 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 125 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B2

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143220011004
Navn	Falkensten - Felt B2
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.10.2001

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/236/143220011004.pdf	
Delarealer	**Delareal**	189 m^2
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	180 m^2
	Formål	Felles grøntareal
	Delareal	13 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	1 356 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B2
	Delareal	56 m^2
	Formål	Felles gangareal
	Delareal	355 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	141 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	29 m^2
	Formål	Annen veigrunn
	Delareal	29 m^2
	Formål	Annet fellesareal
	Utdyp.	Fellesområde for postkasser/bossoppsamling
	Delareal	30 m^2
	Formål	Felles lekeareal

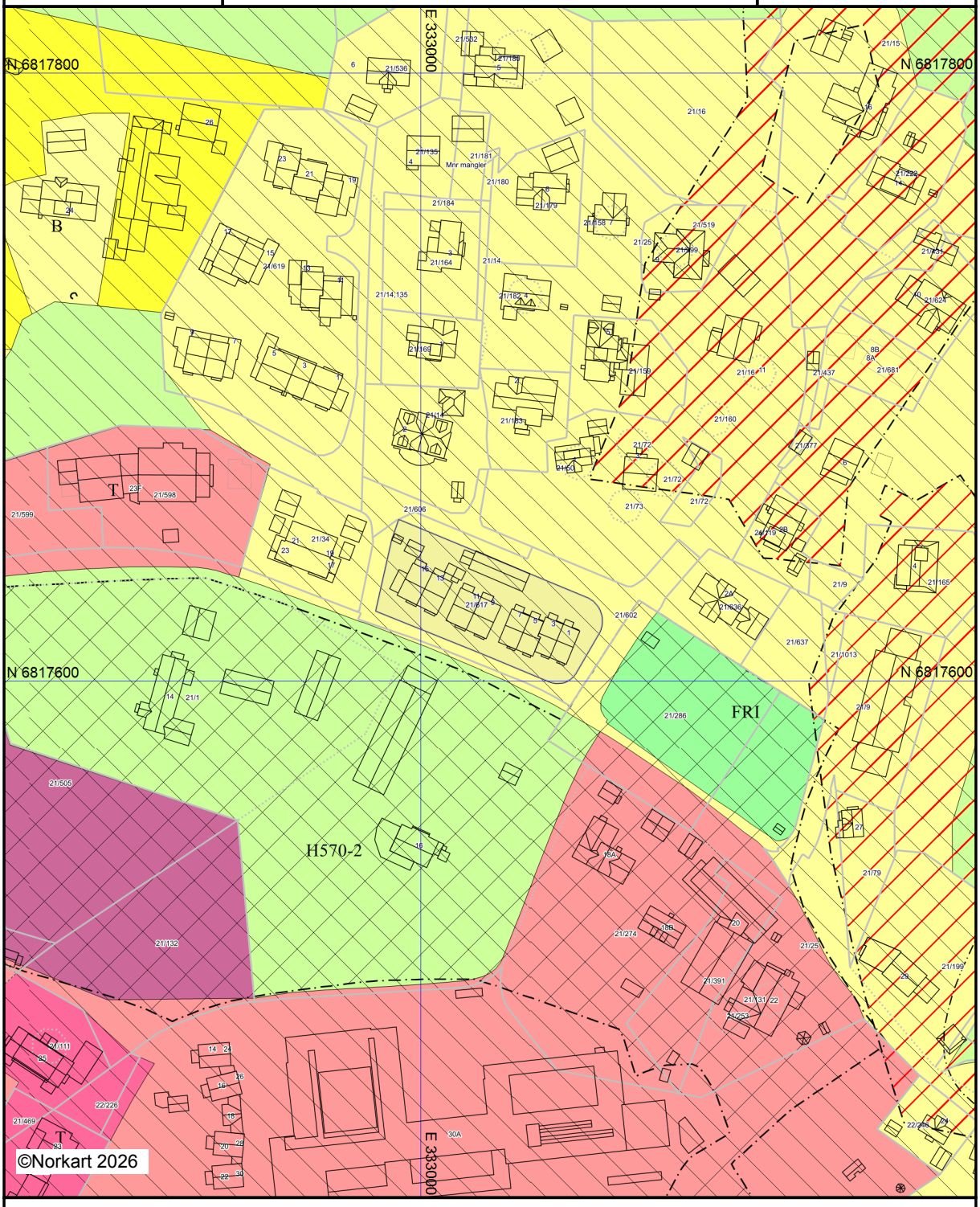
Sunnfjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/617/0/7
Adresse: Falkensteinsvegen 3
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Grav og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Annen fare
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Båndleggінggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift områdenavn

Førde Kommune

Reguleringsføresegner

Plan: **FALKENSTEN** **- endra plan**	Planid: **19980006**	
	Arkiv nr.: **L12.9806**	
Utarbeidd av: **ARKI arkitektar AS Qvam AS**		
Vedtak/Stadfesting: Sak 004/00 - 01.03.2000 Sak 043/04 - 30.09.2004	Dato org. føresegner: **05.07.1999**	
	Siste revisjon: **23.09.2010**	
Avskrift	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:
Revidert , Førde kommune, Planavd.	16.08.1999	RH
Revidert, ARKI, Grete Marøy Sellevoll	1.09.19996	
Revidert , Førde kommune,Planavd.	11.10.1999	
Revidert, Førde kommune, Planbavd.	*31.01.2000*	
Tillegg § 3.2 – jfr bystyrevedtak 01.03.2000 – sak 004/2000	01.03.2000	
Revidert, Førde kommune – Planavdelinga	15.06.2004	
Revidert, Førde kommune – Planavdelinga	23.09.2010	OJS

§1 PLANAVGRENSING

Føresegnene gjeld for det området som er merka av med reguleringsgrense på reguleringskart dagsett 16.08.99 (sist endra 31.01.2000).

§2 REGULERINGSFØREMÅL

Området vert regulert til følgjande reguleringsføremål:

PBL	§ 25-1	Byggeområde	- Bustader, eksisterande (BE) - Bustader, planlagde (B) - Ålmennyttige føremål (A)
PBL	§ 25-3	Offentlege trafikkområde	- Køyreveg - Gangveg - Anna trafikkareal
PBL	§ 25-4	Friområde	- Leike- og opphaldsareal (F)
PBL	§ 25-6	Spesialområde	- Landskapsvern (LV) - Privat veg

- Frisiktsoner

§3 FELLESFØRESEGNER

Plankrav og utforming

3.1 Før søknad om rammeløyve kan handsamast, skal det føreligge godkjent utbyggingsplan for dei nye bustadområda. Bustadområda skal byggast ut i etapper som skal godkjennast av kommunen. Utstrekninga av utbyggingsplanane skal fastleggast i samråd med kommunen og skal også omfatte nærliggande Friområde.

3.2 Utbyggingsplanen skal fastsette plassering av bygningar og utforming m.o.t. storleik, volumoppbygging og høgde. Utbyggingsplanen skal også vise korleis den ubebygde delen av tomta er tenkt utnytta. Utbyggingsplanen skal også innehalde ein plan for material- og fargebruk som skal vise korleis bygningane kan få eit variert uttrykk og harmonisk samanbinding med eksisterande bygningsmiljø i området. Vedlagte situasjonsplanskisser for utnytting av bustadområda skal vere retningsgivande for utbyggingsplanen/ane.
Utbyggingsplanen skal syne bossoppstillingsplassar.
Gang/sykkelvegar, samt sykkelparkering, skal framgå av utbyggingsplanen.
Eit høveleg tal bustader på bakkenivå skal fylle krava til livsløpsstandard når det gjeld planløysing og tilkomst til P-plass. I utforminga av uteopphaldsareal og felles friareal må ein ta omsyn til at området i størst mogeleg grad gjerast tilgjengeleg for alle.

3.3 Teknisk plan skal utarbeidast før utbygging. Planen skal tilpassast krav og detaljering i samsvar med kommunale retningslinjer.
Teknisk plan skal syne kurveutviding *og* utflating i hårnålsving(ar).
Tekniske anlegg skal kunne settast på privat grunn.
Framtidige eigedomsgrenser skal gå fram av vegprofilane.

3.4 Materialstandard- og grøntplan skal utarbeidast før det vert sett i gang tiltak i planområdet.
Gjennomgåande element skal definerast:

a: belysning (type).
b: skilting
c: belegning på køyreareal, gangvegar og fortau
d: opparbeiding av sideareal til off. veg: grøft, skjæring og fylling
e: omfang av, og artstypar i, vegetasjonsbelter i og mellom utbyggingsområde, evt. allear m.m.

3.5 Ved søknad om rammeløyve skal det leggast fram ein situasjonsplan som viser utforming og beplantning av den ubebygde delen av tomteområdet.

3.6 Ved søknad om rammeløyve skal planmaterialet som vert lagt fram for kommunen vise at tiltaket er i tråd med vedteken utbyggingsplan.

3.7 Nye byggeområde skal i størst mogeleg grad få ein bygningsstruktur som er tilpassa eksisterande terreng og landskap. Nye byggeområde skal ha ei utforming med høg arkitektonisk kvalitet og eit felles formspråk. Bustadar eller bustadkompleks skal i størst mogeleg grad tilpassast eksisterande bustadmiljø, slik at heile bustadområdet får ein harmonisk karakter.

3.8 Hovudtak på bygningane skal ha skrå takflater.

3.9 Det skal ikkje nyttast utvendig kledning, taktekking eller andre bygningsfaste utvendige element som i form, farge- eller materialbruk verkar skjemmande eller dominerande for omgjevnadane.

3.10 Etasjeantall vert målt etter reglane fastsatt i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova, Kap. IV § 4-1. Bl.a. vert loft som inneheld hovuddel (for eksempel soverom) medrekna i etasjeantallet.

3.11 Der det vert fastsett maks høgde på ein bygning, vert høgda målt frå overkant mønehøgd til gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt bygningen.

§4 BYGGEOMRÅDE – BUSTADAR

4.1 Innanfor byggeområda B2 – B10 skal det førast opp bygningar med antal bueiningar i samsvar med den ramma som er gitt i reguleringsplanen.

4.2 Innanfor område B2 kan det oppførast bygningar i 2 etasjer. Maksimal høgde på bygning = 8 meter. TUmax = 50%. Bygningane skal ha ei arkitektonisk utforming tilpassa bygningsmiljøet på begge sider av Kyrkjevegen.

4.3 Innanfor område B3, B4, B5, B6 og B7 kan det oppførast bygningar i inntil 3 etasjer. Maksimal mønehøgd = 9 meter. TUmax = 50% for område B3 – B4, TUmax = 80% for område B5 – B7.

4.4 Innanfor område B8 – B9 kan det oppførast bygningar i inntil 5 etasjer. Maksimal høgde på bygning = 16 meter. Innanfor B10 kan det oppførast bygningar i inntil 4 etasjar og maksimal høgde på 13 meter. For B8 – B10 er TUmax = 150%.

4.5 Bustadområde BE1 omfattar eksisterande bustader. Bygningar med lokalhistorisk interesse skal takast vare på. Ved restaurering skal bygningane tilbakeførast til opprinneleg utsjånad. Mindre tilbygg eller andre tiltak som ikkje medfører ei endring av bygningskarakteren kan tillatast.

4.6 På eigedomen Hornnesvegen 2 kan det etablerast næringsverksemd som tidlegare. Før slik verksemd vert etablert på nytt, vert det kravd utbyggingsplan for eigedomen for å klarlegge dei funksjonelle tilhøva til verksemda og eigedomen for øvrig.

4.7 Til kvar bueining skal det vere min. 120 m2 uteopphaldsareal (privat terasse/ hage +del av fellesareal) Kravet kan fråvikast noko dersom fellesareala vert opparbeidde med særleg høg kvalitet eller har særleg kort avstand til friareal

4.8 All parkering i bustadområda skal skje innanfor formålsgrensene. Det skal setjast av 1,5 bilplassar pr. bueining, inklusive gjesteparkering. Alle bilplassane er rekna til felles bruk. Eventuelle eksklusive plassar skal vurderast særskilt i samband med utbyggingsplanen.
Parkeringsplassane skal utformast i tråd med godkjent situasjonsplan og vere ferdig opparbeidde når første bueining i bustadområdet vert teke i bruk.
Min. 1 plass pr. bueining skal vere under tak.

4.9 Med bueining meiner ein minstemål som standard til seksjonering etter lov om seksjonering av fast eigedom

4.10 Garasje/ carport kan plasserast inntil 1,0 meter frå nabogrense, eventuelt samanbyggast med tilsvarande anlegg på nabotomt. Dersom innkøyring til garasje/carport skjer parallellt med tilkomstveg, kan nærmaste veggliv plasserast inntil 1,5 meter frå vegbanekant.
Nemnde minsteavstandar gjeld reine garasje/parkeringsanlegg, ikkje kombinert bygningsmasse for bustad/garasje.

4.11 Endring av parkeringsplassar eller uteopphaldsareal i høve til godkjend utbyggingsplan skal godkjennast av kommunen

4.12 Innanfor område BE2 kan det oppførast nye bustader på følgjande vilkår;

1. Byggegrense vert lagt gjennomgåande 6 meter frå regulert vegformål mot sør i BE2.

2. Bustader kan førast opp i 2 etasjar, eventuelt over garasjekjellar. Maks mønehøgd kote +21m.

3. Avkøyrsle til BE2 skal vere frå Falkensteinvegen. Godkjenning av avkøyrsle skal handsamast basert på detaljert situasjonsplan gjennom søknad om rammeløyve.

4. I BE2 kan oppførast inntil 4 bustader og med ein utnyttingsgrad tilsvarande B2 (TU=50%).

§5 BYGGEOMRÅDE – ÅLMENNYTTIGE FØREMÅL

5.1 Innanfor område A1 kan det oppførast Kyrkjelydshus med tilhøyrande utomhusareal og parkering. Bygningen kan oppførast i 3 etasjer. Maksimal gesimshøgde mot sør = 7 meter. Tilsvarande mønehøgd = 12 meter. TUmax = 40 %.

5.2 Kyrkjelydshuset skal ha ei utforming som er tilpassa bygnings- og landskapsvernområdet på båe sider av Kyrkjevegen.

5.3 Av utomhusarealet kan det opparbeidast 56 parkeringsplassar til bruk for Førde Kyrkje og Kyrkjelydshuset. Parkeringsarealet skal inngå i ei parkmessig opparbeiding av utomhusarealet.

§6 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

6.1 Nye tilkomstvegar til bustadområda skal opparbeidast etter veglova sin normal for adkomstveg i middels tettbygd strøk – A2. Tilkomstvegane skal ha køyrebredde 4,0 meter med 0,5 meter skulder på kvar side. Det skal settast av 0,25 meter skulder mot kantstein på fortau. Fortau langs køyreveg skal ha 2,0 meter bredde med 0,5 meter skulder mot ytterkant. Det skal settast av 1 meter trafikkareal på begge sider av veg/fortau. Stigninga på vegen skal ikkje overstige 10 %.

6.2 Gangveg skal ha 2,0 meter bredde med 0,5 meter skulder på kvar side. I tillegg skal det settast av 1 meter trafikkareal på begge sider.

6.3 Terrenginngrep i samband med vegbygginga skal vere så skånsamt som mogeleg. Skjæringar og fyllingar skal beplantast eller handsamast på ein tiltalande måte. Eventuelle støttemurar skal vere i stein.

6.4 Byggegrense for dei ulike byggeområda er 4,0 meter frå vegkant, d.v.s. frå ytterkant vegskulder/fortausskulder. Byggegrensa frå Kyrkjevegen er 5,0 meter frå vegkant.

6.5 På tilkomstvegar i feltet skal det etablerast møteplassar på nedfartsida av vegen slik at det er sikt frå ein møteplass til den neste. Møteplassane går fram av reguleringsplanen, men det vert tillate å flytte på desse i samband med utarbeiding av utbyggingsplanen. Avkøyring kan nyttast til møting

6.6 Områda AV1 og AV2 skal vere grøntareal i vegskråningane ved VEG 2, og kan bevarast med eksisterande vegetasjon eller tilsåast/ tilplantast til ei meir parkmessig opparbeiding.

§7 FRIOMRÅDE – LEIKE- OG OPPHALDSAREAL

7.1 Innanfor Friområde F1 – F3 kan det opparbeidast gangstiar/snarvegar. Frå enden av VEG 2 skal det opparbeidast gangsti gjennom Friområda F2 til F1. Denne gangstien skal kunne opparbeidast vidare utanfor planområdet, slik at den vert tilknytta eksisterande sti i utmark. Denne sti-tilknytinga *skal* visast i Utbyggingsplanen for bustadområda.

7.2 Friområde F1 skal opparbeidast til leikeplass, ballplass og opphaldsareal for bustadområda. Utforming og disponering av Friområdet skal visast i tilhøyrande Utbyggingsplan. Friområdet skal vere ferdig opparbeida når dei nye bustadområda vert tekne i bruk.

7.2 Friområde F2 og F3 skal nyttast som natur-leikeplassar, der eksisterande vegetasjon og terreng skal bevarast i størst mogeleg grad. Tynning av skogen er tillate. Det er ikkje tillate å sette opp bygningar i området.

§8 SPESIALOMRÅDE – PRIVAT VEG

8.1 Veg 7 er eksisterande tilkomstveg til gardstunet på Gbnr. 21/9, Falkensten. Vegen kan nyttast til landbrukskøyring og som tilkomstveg for eksisterande bustadar tilknytta vegen og nye bustadar i område B4. Køyretilkomst til B4 og eksisterande bustader skal vere frå Kyrkjevegen. Ved nordaustre hjørnet av B4 skal denne tilkomstvegen ha bom eller anna innretning som gir åpning for gang- og sykkeltrafikk, men køyretrafikk kun i samband med gbnr. 21/9 sin landbruksdrift.

§9 SPESIALOMRÅDE – LANDSKAPSVERN

9.1 Området kring gardstunet på Falkensten skal bevarast som eit grøntareal mellom bustadområda og som ein grønn korridor frå Kyrkjelydshuset og bygnings- og landskapsvernområdet på sørsida av Kyrkjevegen. Området kan nyttast til landbruksføremål eller få ei parkmessig opparbeiding.

9.2 Allèen langs eksisterande tilkomstveg til tunet skal bevarast, med unntak av området for kryssinga av ny tilkomstveg til Bustadområde B5 – B10.

9.3 Tunstrukturen på gardstunet skal bevarast. Tiltak eller bygningsendringar som ikkje medfører at tunstrukturen eller tunkarakteren vert endra kan tillatast.

§10 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONER

10.1 Frisiktsoner i kryss er markerte på plankartet med vertikale striper/ siktlinjer. Dimensjonerande fart er satt til 30 km/t. Det kan ikkje etablerast sikthindrande anlegg eller vegetasjon innanfor siktlinjene.

§11 GENERELT

11.1 Kommunen kan gjere mindre unntak frå reguleringsplan, utbyggingsplan og føresegner, innanfor dei rammene som til ei kvar tid er fastlagde i gjeldande Plan- og bygningslov, statlege eller kommunale retningslinjer eller forskrifter.

Førde, 05.07.99
ARKI, Grete Marøy Sellevoll

TINGLYST
DAGBOKNR: 295888
22 JUNI 2006
STATENS KARTVERK

Erklæring

Gravdal Bygg as, org.nr.976 539 370 gjev herved Førde kommune, org.nr. 971 031 484 rett til å legge leidningar, samt rett til vedlikehald , supplering og fornying av disse på vår eigedom gnr.21, bnr.617 i 1432 Førde kommune. Jfr vedlegg I, datert 13.06.2006.

Førde kommune, org.nr. 971 031 484, skal vidare ha rett til vederlagsfri overtaking av friområde, opparbeidde og ikkje opparbeidde. Drift og vedlikehald av friområde (også dei kommunen har overteke eigedomsretten til) skal tilligge huseigar innan reguleringsplanen for Falkensten (vedlegg II, datert 13.06.2006) gjennom grannelag eller liknande

Sunnfjord Energi as, orgnr.916 501 420, skal ha rett til å legge kablar og leidningar over tomta, gnr21, bnr.617 i 1432 Førde kommune, samt foreta vedlikehald av disse. Jfr vedlegg III, datert13.06.2006

Nærverande erklæring kan tinglysast på følgjande gnr/ bnr/ snr i 1432 Førde kommune:

- gnr.21, bnr.617, snr.1
- gnr.21, bnr.617, snr.2
- gnr.21, bnr.617, snr.3
- gnr.21, bnr.617, snr.4
- gnr.21, bnr.617, snr.5
- gnr.21, bnr.617, snr.6
- gnr.21, bnr.617, snr.7
- gnr.21, bnr.617, snr.8
-

Doknr: 295888 Tinglyst: 22.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Førde, 13. juni 2006

Eigar av gnr.21, bnr.617, snr. 1-8:
Gravdal Bygg as

Vegard Strand
Dagleg leiar

Bodil Kidøy Lunde
Styreleiar

Eg/ vi stadfestar herved at underskrivar er over 18 år og har underskrevet og vedkjent seg si underskrift i vårt nærvær. Eg/ vi er myndige og busett i Noreg.

Førde, 13.juni 2006

1. vitneunderskrift:

Navn: Bente Andenæs

Adresse: Hornnesvegen 79

Poststed: 6800 Førde

Signatur:

Førde, 13. juni 2006

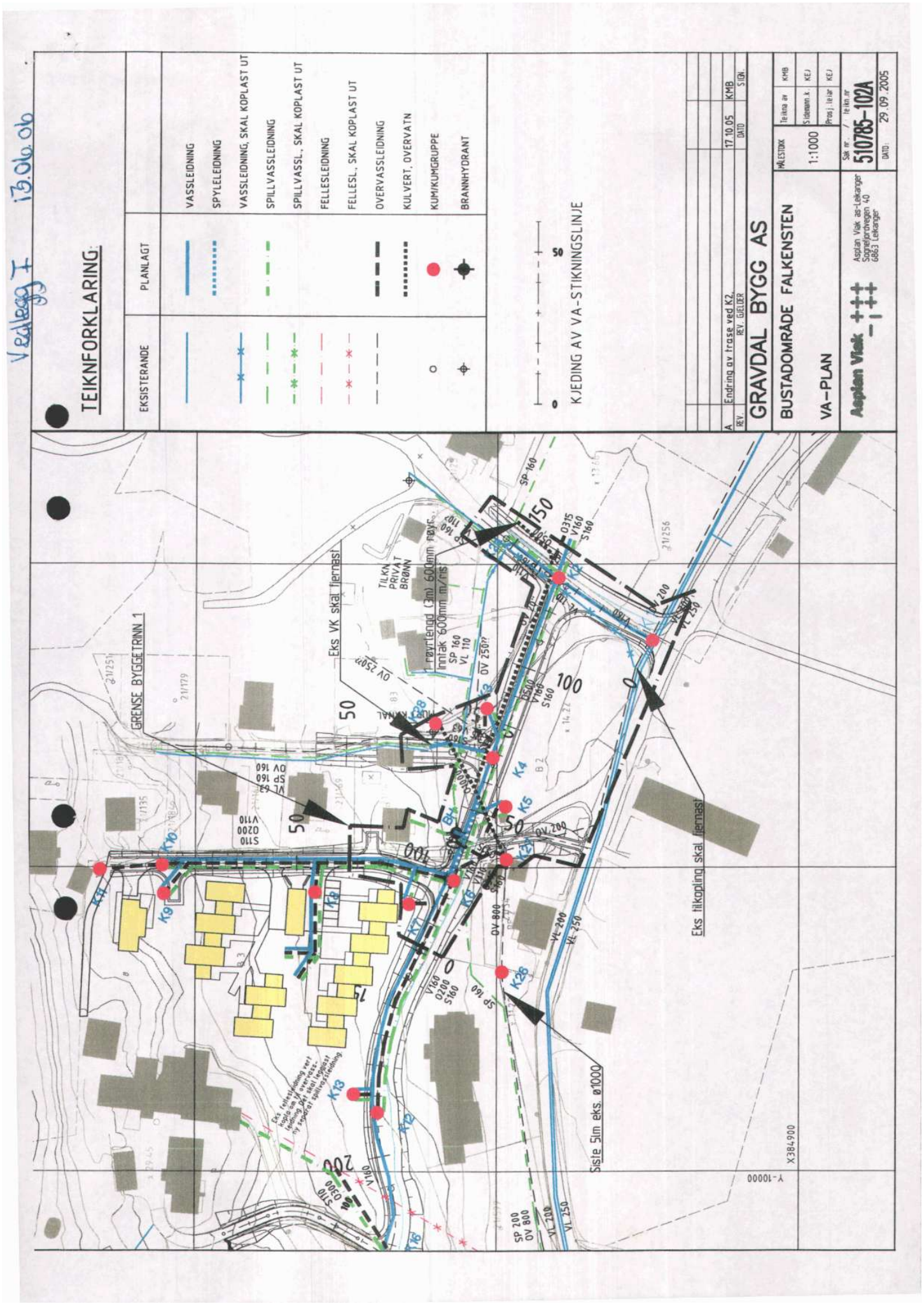
2. vitneunderskrift:

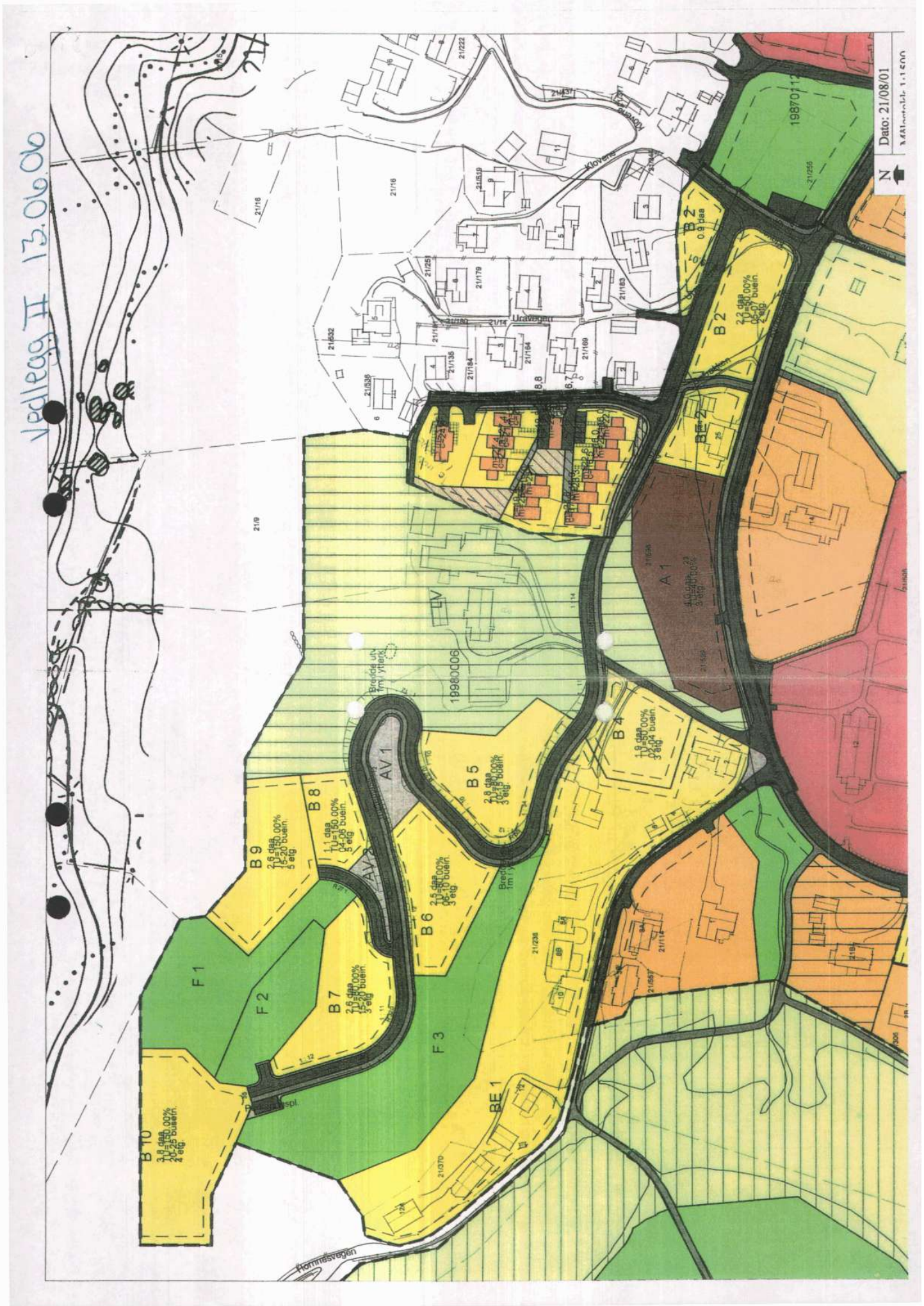
Navn: Magn-Helge Brattelid

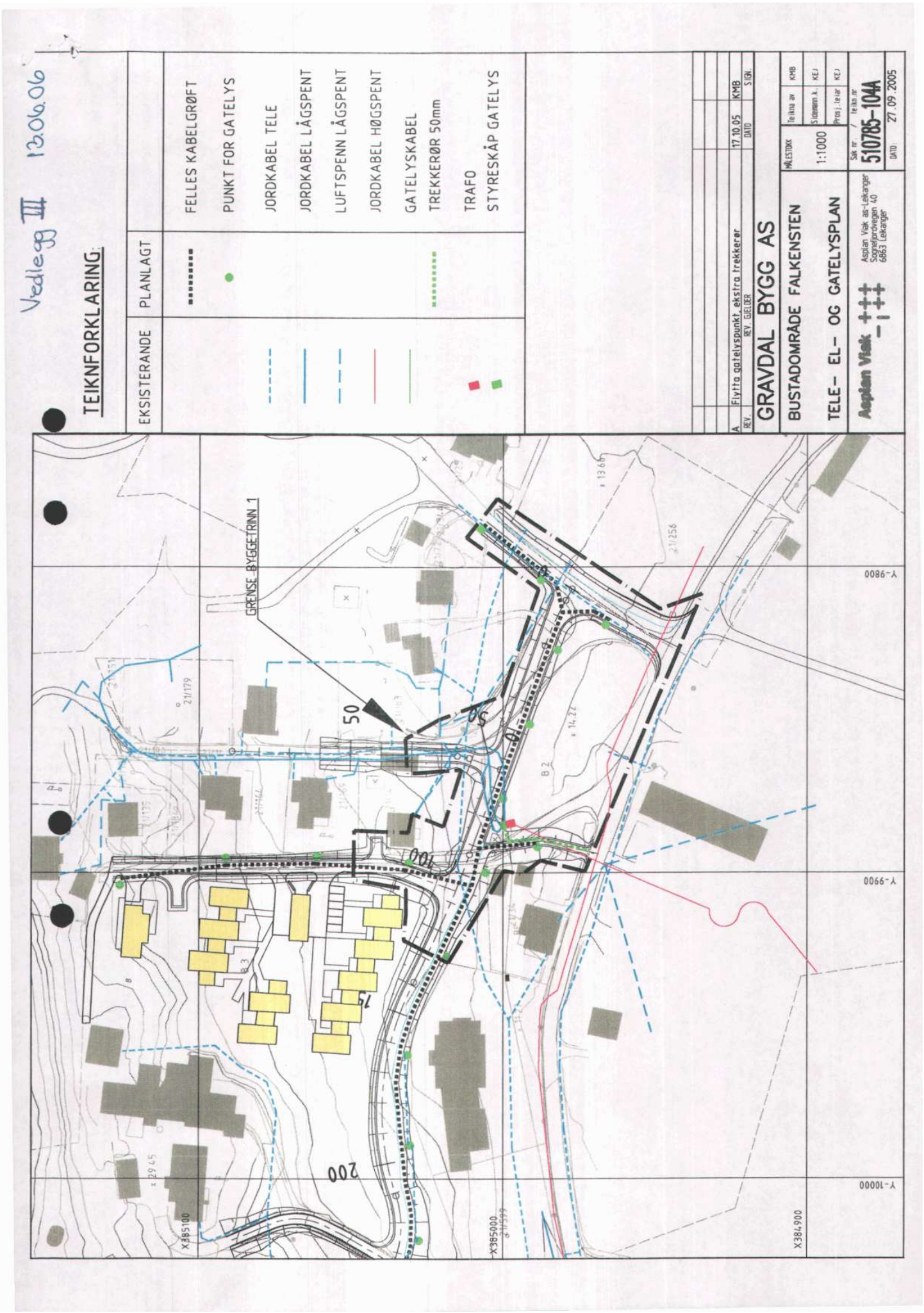
Adresse: Bjergelia

Poststed: 6961 Dale i Sunnfjord

Signatur:


Vedlegg F 13.06.06
TEIKNFORKLARING:
EKSISTERANDE
PLANLAGT
VASSLEIDNING
SPYLELEIDNING
VASSLEIDNING, SKAL KOPLAST UT
SPILLVASSLEIDNING
SPILLVASSL., SKAL KOPLAST UT
FELLESLEIDNING
FELLESL., SKAL KOPLAST UT
OVERVASSLEIDNING
KULVERT, OVERVATN
KUM/KUMGRUPPE
BRANNHYDRANT
KJEDING AV VA-STIKNINGSLINJE
A Endring av trase ved K2. 17.10.05 KMB
REV. REV. GJELDER DATO SIGN
GRAVDAL BYGG AS
BUSTADOMRÅDE FALKENSTEN
VA-PLAN
MÅLESTOKK 1:1000
Teikna av KMB
Sidemann k. KEJ
Proj. leiar KEJ
Sak nr. / Teikn. nr 510785-102A
DATO: 29.09.2005
Asplan Viak
Asplan Viak as-Leikanger
Sogndalsvegen 40
6863 Leikanger
GRENSE BYGGETRINN 1
Eks VK skal fjernast
Eks tilkopling skal fjernast
Sisle 5lm eks. ø1000
Eks rørledning ved kopla sin til overvass-ledning pkt skal leggast ny separat spillvannsledning
1 røyrlengd (3m) 600mm røyr Innlak 600mm m/nis
TILKN PRIVAT BRØNN
X384900
Y-10000


Vedlegg II 13.06.06
Dato: 21/08/01
N
Uravegen
Klovenes
Hommesvegen
B 1
B 2
B 4
B 5
B 6
B 7
B 8
B 9
B 10
A 1
AV 1
AV 2
F 1
F 2
F 3
BE 1
LV


Vedlegg III 13.06.06
TEIKNFORKLARING:
EKSISTERANDE
PLANLAGT
FELLES KABELGRØFT
PUNKT FOR GATELYS
JORDKABEL TELE
JORDKABEL LÅGSPENT
LUFTSPENN LÅGSPENT
JORDKABEL HØGSPENT
GATELYSKABEL
TREKKERØR 50mm
TRAFO
STYRESKÅP GATELYS
A Flytta gatelyspunkt, ekstra trekkerør 17.10.05 KMB
REV. REV. GJELDER DATO SIGN.
GRAVDAL BYGG AS
BUSTADOMRÅDE FALKENSTEN
TELE- EL- OG GATELYSPLAN
MÅLESTOKK 1:1000
Tegna av KMB
Sidemann k. KEJ
Prosj. leiar KEJ
Asplan Viak as-Lekanger
Soggiefjordvegen 40
6863 Lekanger
Sak nr. / Tegn nr. 510785-104A
DATO 27.09.2005
GRENSE BYGGETRINN 1
X385100
X385000
X384900
Y-9800
Y-9900
Y-10000
200
100
50
0

Ref. 1440

TINGLYST
DAGBOKNR: 527794
01 NOV. 2006
STATENS KARTVERK

Skjøte[1)]

Returneres til
Gravdal Bygg as
Postboks 147
6801 Førde

009742.85172
sparebanken sogn og fjordane

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1432	Førde	21	617		7	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 tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d				☒ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet
☒ **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn
☒ Bolig **B** eiendom ☐ Fritids- **F** eiendom ☐ Forretning/ **V** kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig
☐ Frittligg. **FB** enebolig ☐ Tomanns- **TB** bolig ☒ Rekkehus **RK** kjede ☐ Blokk- **BL** leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 1.670.000.00

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ **1** Fritt salg ☐ Gave(helt **2** eller delvis) ☐ **3** Ekspro- priasjon ☐ **4** Tvangs- auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ Skifte- **6** oppgjør ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 350.000,00 Første gangs overdraging- er i sin helhet ikke tatt i bruk.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
976 539 370	Gravdal Bygg as	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
080835[redacted]	Liv Masdal	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Doknr: 527794 Tinglyst: 01.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i sameige.

Dato	Utstederens underskrift
	Bodil K. M.

SignForm 03/2004

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted
19/9 06	Førde

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Liv Masdal.	Liv Masdal

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

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

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

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

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) 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.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
19/9-06	Førde

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Bodil K. Lund	Gravdal Bygg as v/Bodil Kidøy Lunde

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	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	Gjenta med blokkbokstaver
B Andenæs	Bente Andenæs
Adresse: Hornnesvegen 79, 6800 Førde	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Jostein Kjøsnes	Jostein Kjøsnes
Adresse: 6847 Vassenden	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
19/9 06	Bodil K. Lund

Rett tinglysingsgjenpart vert vitna. sparebanken sogn og fjordane

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

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

☐ 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		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	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	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

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 underfestenummer (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. Feltet 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) Feltet 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.

Dato	Utstederens underskrift
19/9.06	Bodil K. [illegible]

Rett tinglysingsgjenpart vert vitna.
sparebanken sogn og fjordane

Energiattest



Adresse **Falkensteinsvegen 3, 6809 FØRDE**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282276**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23135000**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **617**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **146,89 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **152,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 427 kWh**



Falkensteinsvegen 3, 6809 FØRDE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Falkensteinsvegen 3, 6809 FØRDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

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 5 700/6 600/7 500 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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.