

DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Prestebøen 25

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

[Link til salgsoppgave](#)



**Eiendomsmegler
Norge**

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Prestebøen 25, 6809 FØRDE

 SUNNFJORD kommune

 gnr. 21, bnr. 111, snr. 4

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 22102-1741

Referansenummer: XW3005

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal



verdsettTM

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

Medansvarlig

Jarle Eikenes

Uavhengig Takstingeniør

Jarle@verdsett.no

905 63 578



verdsett™

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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og i generelt god teknisk stand. De fleste bygningsdeler og installasjoner har tilstandsgrad 1 (TG1), som indikerer at bygningsdelen har den funksjonen som er forventet, og at slitasjegraden er normal med hensyn til alder.

Hvor det er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) gjelder dette avvik med begrenset konsekvens og der bruksfunksjonen i hovedsak er ivarettatt, med det kan påregnes kostnader for å lukke avviket. Det anbefales at du som kjøper vurderer tiltakene opp mot hva som er økonomisk hensiktsmessig med tanke på boligens bruksfunksjon.

Oppsummert er det ved befaringstidspunktet ikke påvist noen symptom eller avvik som tilsier større kostnader knyttet til helt nødvendig utbedringer i nær fremtid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Leiligheten har brann- og lydklassifisert inngangsdør i malt treverk og tofløyet balkongdør i malt treverk med glassfelt. Balkongdøren er fra 2009, og inngangsdøren fra 2021.
- Boligen har innglasset balkong med bærekonstruksjon i betong på boligens sørside med utgang fra stue. Takkonstruksjon på balkong med sperretak tekket med stålpanneplater. Innglassing er av skyveglass med omramming i lakkert stål/ aluminium, med åpningsmulighet på alle tre sider.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og heltre furu. Veggene har malte plater og innvendig tak er i malt betong, med unntak av kjøkken og bad som har nedsenket tak med malt gips.

- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Det er piper i bygget, som er synlige over tak, men disse er i følge eier blendet og ikke i bruk i noen av leilighetene.
- Innvendig har boligen malte innerdører i to varianter. En dør med tradisjonelt fyllingsdøruttrykk og øvrige med moderne uttrykk med ramme og ettspeils fylling, disse har også dempelist i dørkarm.
- Det er et plassbygget garderobeskap i enden av gang mot stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Vaskerom med utslagsvask, uttak for vaskemaskin, rørskap og internettentral.

Gulvet har vinylbelegg og veggene i rommet er dels av betong og dels av malte sponplater. Tak i rommet er av malt betong.

Det er naturlig ventilering i form av ventil ved tak til sjakt som antatt fører opp over tak.

Bad:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler i gulvet, vegger i dusjnise er flislagt og øvrige veggflater har slett og malt overflate.

Taket er sparklet og malt med innfelte LED-lysstriper.

Rommet har innredning med nedfelt servant av porselen i

benkeskap, speil med innfelt belysning og strømuttak. Vegghengt

høyskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger i glass og med innebygd dusjbatteri og dusjuttak i vegg.
Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask i stål. I innredningen er det integrert kjølfrysenskap, induksjonstopp med innebygget ventilator, micro og stekeovn og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) som er besiktiget i rørskap.
- Synlige avløpsrør er av plast. Skjulte vannrør er av ukjent alder og tilstand.
- Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og enkelte ventiler i vegg som var normalt for byggeåret.
- Det er installert sentral varmepumpe tilknyttet borehull i bygget. Varmefordeling ut til radiatorer og viftekonvektor i leiligheten.
- I teknisk rom i fellesareal i kjeller er det varmtvannsbereder på 300 liter som er tilkoblet varmesentralen.
- Det elektriske anlegget er fra 2018 og har skjult installasjon i vegger og tak. Anlegget fremstår med normal standard sett i forhold til alder, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbrytere.
- Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nåværende eier har bygget om leiligheten og endret på romløsning. Blant annet har kjøkken og et soverom byttet plass. Bad er utvidet og et lite vaskerom er etablert. Arbeidet var hovedsaklig utført i 2018.

Bod i fellesareal kjeller

- Det foreligger ikke tegninger

Garasjeplass i felles garasjebygg

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1953

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Totalrehabilitering av leiligheten med ombygging av enkelte vegger/ rom, nye gulv, vegg og takoverflater (med unntak av deler av gulv som ble slipt).
2018	Modernisering	Nytt kjøkken fra Ikea.
2018	Modernisering	Totalrehabilitering av bad.
2018	Modernisering	Ny varmesentral i bygget med væskevannpumpe, nye radiatorer og viftekonvektorer i leiligheten.
2018	Modernisering	Etablering av vaskerom.
2018	Modernisering	Alt av rør vannrør er skiftet samt noe av avløp. alt av synlig utstyr er frå 2018.
2019	Modernisering	Takfornyng. Rens og overflatebehandling av taksteinen på bygget.

UTVENDIG

TG1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

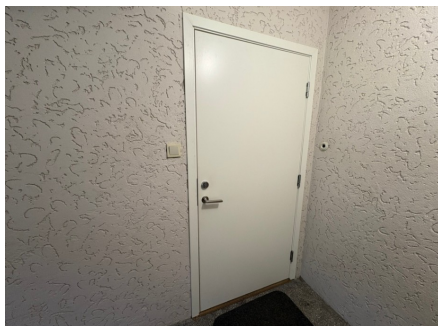
TG1 Dører

Leiligheten har brann- og lydklassifisert inngangsdør i malt treverk og tofløyet balkongdør i malt treverk med glassfelt. Balkongdøren er fra 2009, og inngangsdøren fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har innglasset balkong med bærekonstruksjon i betong på boligens sørside med utgang fra stue.

Takkonstruksjon på balkong med sperretak dekket med stålpanneplater. Innglassing er av skyveglass med omramming i lakkert stål/ aluminium, med åpningsmulighet på alle tre sider.

Balkongen var opprinnelig åpen, men ble bygget inn med takkonstruksjon og innglasset som tiltak mot en lekkasje som oppstod i/ rundt balkongdøråpning. Ukjent årstall, men antatt etter år 2000 og før nåværende eier kjøpte i 2017. Basert på info fra selger, og type produkt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk i betong-/murkonstruksjon. Høyde er ca. 94cm over ferdig gulv på terrassen. Dagens krav er at 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.
- På underside av balkongkonstruksjon er det registrert avskalling i maling. Dette kan komme som følge av ytre fuktpåkjenning/avrenning via utvendig side av innglassing og rekkverk. Dersom betongen blir utsatt for fuktinntrengning over tid, kan dette føre til nedbrytning i form av sprekker, avskalling og korrosjon på eventuell armering i dekket. Innglassingen og taket over gjør balkongen tilnærmet tett mot inndrev av nedbør, forutsatt at glassene er lukket ved nedbør.

Grunnet balkongens plassering og høyde på fasaden er den ikke inspisert fra nært hold, kun visuelt fra bakkeplan.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Sider og underside på balkongen bør overflatebehandles i nær fremtid for å redusere fuktpåkjenning på betongkonstruksjon og redusere fare for fuktinntrengning, korrodering på armering og eventuelt utsprengning av betongen.



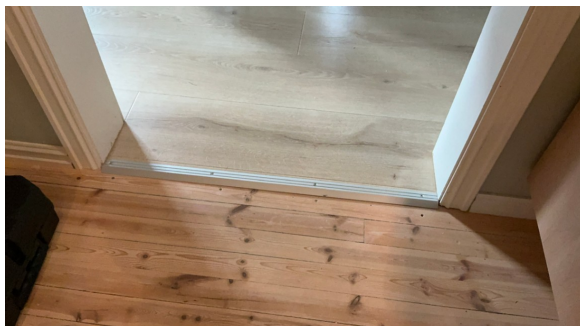
INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og heltre furu. Veggene har malte plater og innvendig tak er i malt betong, med unntak av kjøkken og bad som har nedsenket tak med malt gips.

Det meste av overflater er fornyet ved oppussing i 2018.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

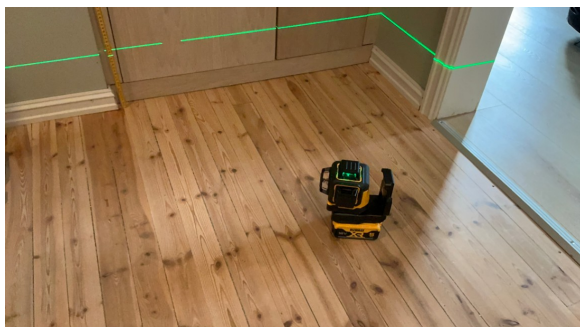
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Vær 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.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

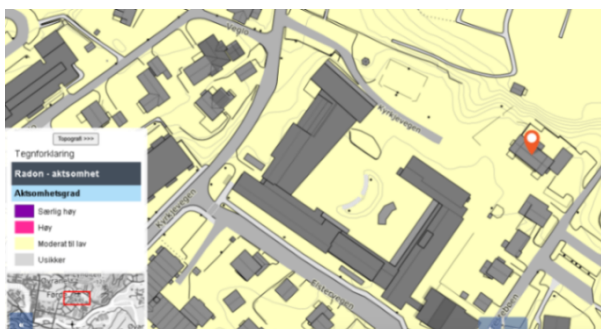
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Eventuell for høye verdier av radongass i boliger kan utgjøre en helseisiko over tid.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å fastslå eventuell tilstedeværelse av radon. Dersom målingene viser verdier over anbefalt grense (100 Bq/m³), bør det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Det er piper i bygget, som er synlige over tak, men disse er i følge eier blendet og ikke i bruk i noen av leilighetene. Sjekkpunktet er følgelig ikke relevant med hensyn til brannsikkerhet o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om ikke pipene er i bruk er det sett TG2 som følge av at pipene er av eldre dato, og i tilfelle om pipen på ett eller annet tidspunkt vil bli tatt i bruk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte innerdører i to varianter. En dør med tradisjonelt fyllingsdøruttrykk og øvrige med moderne uttrykk med ramme og ettspeils fylling, disse har også dempelist i dørkarm.

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.

Årstall: 2018

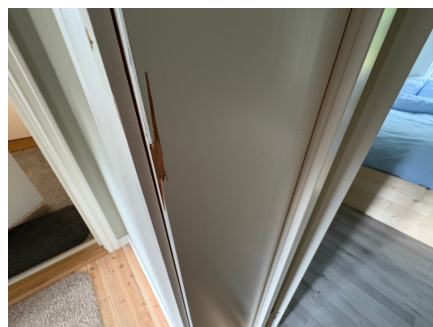
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert avskalling av lakk på et svartlakkert dørhåndtak, og løsnet flis i tilsetning til en dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avvikene er av estetisk karakter og krever ikke utbedring i forhold til funksjon.



TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Det er et plassbygget garderobeskap i enden av gang mot stue/kjøkken.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler i gulvet, vegger i dusjnise er flislagt og øvrige veggflater har slett og malt overflate. Taket er sparklet og malt med innfelte LED-lysstriper.

Rommet er innredet med dusjhjørne med rett glassdør, vegghengt toalett, servantskap og speil med innfelt med belysning.

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.
I følge eier er arbeid på våtrommet utført av Gaular rør, Sunnfjord elektro, Arne Aarbergsbotten AS og maler Daniel Bjørvik As.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger i dusjnise er flislagt, øvrige veggflater har slett og malt overflate. Taket er sparklet og malt med innfelte LED-lysstriper.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til ca. 16mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1,3 meter.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

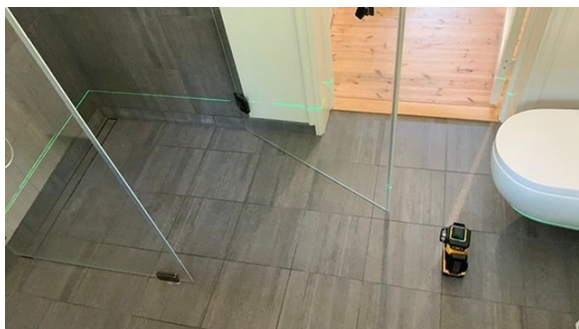
- For lekkasjevann skal det etter TEK17 være enten 1:100 på hele gulvet og mot sluk, eller en oppkant på minst 15 mm ved dør over ferdig gulv, og i begge tilfeller en høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran/tettesjikt på 25mm. Ref. TEK17 §13-15.

Fallforholdene i rommet tilfredsstillers ikke krav i TEK17.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rommet fungerer med avvikene rundt fallforhold, det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre fallforholdene isolert sett, men vær oppmerksom på avvikene ved bruk og endre fallforholdet ved fremtidig renovering.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og synlig smøremembran/ mansjett med ukjent utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



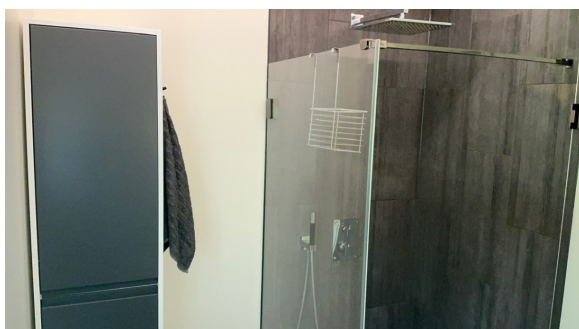
2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant av porselen i benkeskap, speil med innfelt belysning og strømuttak. Vegghengt høyskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger i glass og med innebygd dusjbatteri og dusjuttak i vegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i rommet og spalte under dør mot tilstøtende rom.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i kjøkkenvegg mot dusjsone uten å påvise unormale forhold.

Måleapparatet klarer ikke lese verdier under 6%. Apparatet viser 0% ved måling, noe som indikerer at trevirke i dette området har mindre enn 6% fuktighet.

Tilstandsrapport

- 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.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med utslagsvask, uttak for vaskemaskin, rørskap og internettentral.

Gulvet har vinylbelegg og veggene i rommet er dels av betong og dels av malte sponplater. Tak i rommet er av malt betong.

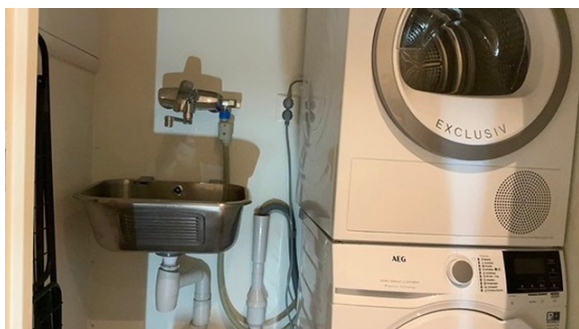
Vaskerommet ble etablert i forbindelse med rehabilitering og ombygging av leiligheten i 2018, ved nåverende eier.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.

I følge eier er arbeid på våtrommet utført av maler Daniel Bjørvik AS, Gaular rør og Sunnfjord elektro AS.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene i rommet er dels av betong og dels av malte sponplater. Tak i rommet er av malt betong.

Det ligger synlig elektrisk- og vannrør i taket. Det står igjen noen plugger og er synlige spor etter tidligere vegger i taket.

Veggene er ikke platet og lukket i øvre del, slik at der er synlig og eksponert mineralull (isolasjon).

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Det er benyttet prefolierte sponplater på vegg som er overflatebehandlet. Vegg rundt utslagsvask er våtsone og fordrer at materialer på vegg tåler noe fuktpåkjenning. Det er ikke kjent om overflatebehandling er utført med våtromsmaling.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Vegg rundt og under utslagsvask bør overflatebehandles med våtromsmaling om dette ikke er utført.

Tilstandsrapport

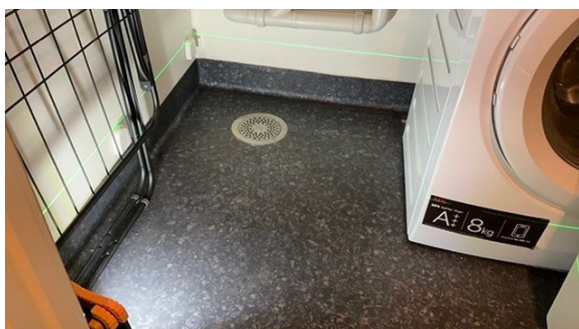
2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26mm. Det er falltendens mot sluk og oppkant på gulvbelegg ved dør.

Årstill: 2018

Kilde: Eier



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask i stål og det opplegg for vaskemaskin. I rommet er også rørskap plassert. Øverst på ene veggen henger inntaksboks for fiber og et modem.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering i form av ventil ved tak til sjakt som antatt fører opp over tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det kan være mangelfull ventilering av rommet, avhengig av bruken. Det er ikke tilstrekkelig spalte under dør, men i sum er det noe klaring som gir noe lufttilstrømming rundt dørblad i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Åpning for tilluft til rommet bør forbedres.



2. ETASJE > VASKEROM

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggkonstruksjon er åpen og tilgjengelig fra innsiden av kjøkkenskap, ved at der mangler veggplate, så hulltaking var ikke nødvendig. Måleresultat i trevirke viser at det er tørt i aktuelt område.

Måleapparatet klarer ikke lese verdier under 6%. Apparatet viser 0% ved måling, noe som indikerer at trevirke i dette området har mindre enn 6% fuktighet.

- 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.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

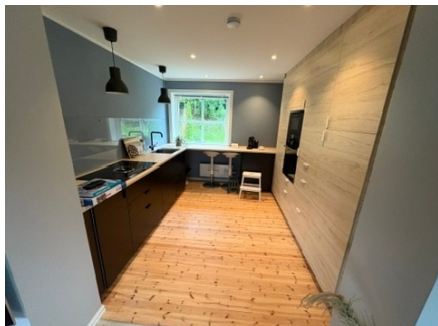
TG1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask i stål. I innredningen er det integrert kjøl/fryseskap, induksjonstopp med innebygget ventilator, micro og stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstell: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) som er besikket i rørskap.

Årstell: 2018

Kilde: Eier



Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er av plast. Skjulte vannrør er av ukjent alder og tilstand.

Avløpsinstallasjon ligger stort sett skjult i vegg- og gulvkonstruksjon og er ikke synlig for inspeksjon. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av komponentdelene som er synlig, alder på anlegget og at det ikke er opplyst om funksjonssvikt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

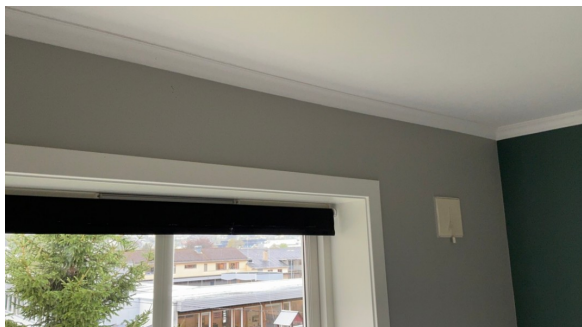
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og enkelte ventiler i vegg som var normalt for byggeåret.

Det er ikke registrert noen avvik i boligen som følge av løsningen, vær dog oppmerksom på at avhengig av bruk og fuktbelastning, kan naturlig ventilering ut fra dagens forventede normale bruk oppleves som utilstrekkelig. Om det gjøres tiltak med isoleringsgrad, vindtetting og klimaskjerm generelt, vil dette høyst sannsynlig medføre behov for oppgradering av ventileringen også.

Det kan bli behov for tiltak med elektriske vifter eller lignende ved endret belastning og bruk selv om løsningen i boligen ikke har avvik ut referansepunktet som er byggeår.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 1 Varmesentral

Det er installert sentral varmepumpe tilknyttet borehull i bygget. Varmefordeling ut til radiatorer og viftekonvektor i leiligheten.

Takstingeniøren er ikke kompetent til å vurdere varmepumper eller lignende systemer inngående. Vurderingen er basert på visuell observasjon for åpenbare feil ved befaringstidspunktet og opplysninger om anleggets alder. Det utføres ingen tekniske tester eller funksjonskontroll av systemet.

Det er ikke gitt opplysninger om sist anlegget hadde service.

For en detaljert vurdering av varmepumpens tilstand, funksjonalitet og eventuelle avvik anbefales det å kontakte en autorisert leverandør eller fagkyndig med spesialkompetanse på slike systemer.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

I teknisk rom i fellesareal i kjeller er det varmtvannsbereider på 300 liter som er tilkoblet varmesentralen.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra 2018 og har skjult installasjon i vegger og tak.

Anlegget fremstår med normal standard sett i forhold til alder, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Hovedsikring, kurser og tilkoblinger var tilgjengelige for visuell kontroll, men anlegget er ikke funksjonstestet utover dette.

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.

2018 Leiligheten ble totalrehabilitert i 2018.

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

Ja Arbeidet er utført av Sunnfjord Elektro.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Nei

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 varmtvannsbereider, 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

Tilstandsrapport

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

Ja

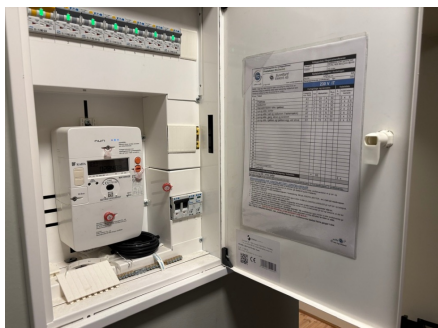
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Bygninger på eiendommen

Bod i fellesareal kjeller



Anvendelse

Bod i fellesareal kjeller

Byggeår

1953

Kommentar

Standard

Kjeller har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

I enkelte av bodene som er opplyst å være felles/fri disponering av, på nordsiden av midtkorridor, er det registrert symptom på fuktvandring i bakvegg. I form av saltutslag, rustmerker fra armering og avskalling av maling.

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en bod i kjelleretasjen på ca. 7,8m².
Bod er utført med gulv, vegger og tak i betongkonstruksjon.
Tak og vegger har vært malt.
Dør til bod er en eldre ettspeils fyllingsdør i trevirke.
Det er montert enkel hylleinnredning.

I tillegg er det opplyst at flere boder er disponible for fellesskapet.

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

Garasjeplass i felles garasjebygg



Anvendelse

Garasjeplass i felles garasjebygg

Byggeår

1965

Kommentar

Basert på byggetegning. Takteking er nyere.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, har naturlig elde og bruksslitasje.

Beskrivelse

Leiligheten har bruksrett til garasjeplass i felles garasjebygg som er oppført på østsiden av boligbygget. Bygningen har vegger av malt murkonstruksjon og bindingsverk med utvendig malt liggende bordkledning. Gulv er i støpt betong. Takkonstruksjon oppført som pulttak med takteking av stålplater montert på lekter over tidligere yttertak av eternittplater. Skillevegger mellom garasjene er utført i enkel trekonstruksjon med stålnetting på. Det er enkel vipperport i trevirke med malt utvendig overflate. Garasjen har en bredde på ca. 2,8m og lengde på ca. 5,5m.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/74 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, 2 Soverom, Innglasset balkong, Bad, Gang, Vaskerom

Andre bygg: Bod i fellesareal kjeller, Garasjeplass i felles garasjebygg

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 350 000

Konklusjon markedsverdi

3 350 000

Markedsvurdering

Treroms eierseksjon i Prestebøen sameie i Førde. I tillegg til de fem seksjonene i sameie er det et felles utleieareal i underetasjen, bestående av tre hybler. Eiendommen ligger sentralt til med kort avstand til skoler, barnehager og til sentrum. Sameiet ligger i et område som er normalt attraktivt og som har et stabilt markedspotensiale.

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Falkensteinsvegen 23 ,6809 FØRDE 89 m² 2012 3 sov	03-10-2024	4 250 000	4 150 000		4 150 000	46 629
2 Prestebøen 25 ,6809 FØRDE 74 m² 1952 2 sov	24-05-2021	2 950 000	2 980 000		2 980 000	40 270
3 Prestebøen 25 ,6809 FØRDE 73 m² 1952 2 sov	10-04-2024	2 970 000	2 800 000		2 800 000	38 356
4 Elstervegen 2A ,6809 FØRDE 71 m² 1986 2 sov	27-05-2025	2 750 000	2 830 000	29 663	2 859 663	37 627
5 Prestebøen 25 ,6809 FØRDE 72 m² 1942 2 sov	19-10-2017	2 350 000	2 540 000		2 540 000	35 278
6 Elstervegen 2A ,6809 FØRDE 74 m² 1986 2 sov	09-09-2019	1 950 000	2 250 000	33 896	2 283 896	30 863
7 Prestebøen 25 ,6809 FØRDE 113 m² 1990 3 sov	02-05-2019	3 600 000	3 400 000		3 400 000	30 088
8 Elstervegen 2A ,6809 FØRDE 62 m² 1986 1 sov	15-03-2023	1 850 000	1 850 000	4 404	1 854 404	29 910

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

Eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp, boligforsikring	Kr.	17 102
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 900 000

Bod i fellesareal kjeller

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Bod i fellesareal kjeller	Kr.	40 000

Garasjeplass i felles garasjebygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasjeplass i felles garasjebygg	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 000 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

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

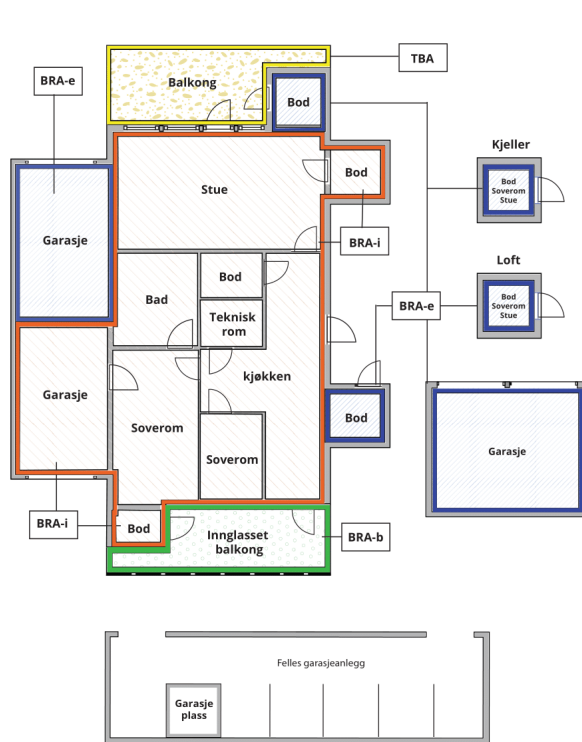
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	74		4	78	
SUM	74		4		
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, gang, soverom 2, vaskerom		Innglasset balkong

Kommentar

- 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.
- 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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Nåværende eier har bygget om leiligheten og endret på romløsning. Blant annet har kjøkken og et soverom byttet plass. Bad er utvidet og et lite vaskerom er etablert. Arbeidet var hovedsaklig utført i 2018.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod i fellesareal kjeller

Romfordeling

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

Kommentar

- Leiligheten disponerer også en bod i kjeller på ca. 8 kvadratmeter, målt med håndholdt laser. Det er ikke gitt opplysninger om at boden er tinglyst tilhørende leiligheten og er derfor ikke medtatt i arealoppstillingens summering. I tillegg er det ytterligere flere boder i kjeller som er opplyst at praktiseres felles benyttelse av. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje plass i felles garasjebygg

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	0
Bod i fellesareal kjeller	0	0
Garasje plass i felles garasjebygg	0	0

Kommentar

Bod i fellesareal kjeller

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Jarle Eikenes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	21	111		4	1140 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Prestebøen 25							
Hjemmelshaver							
Senneset Daniel Skudal							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ytre del mot nordøst av Førde sentrum i Sunnfjord kommune. Eiendommen ligger sentralt til og har utsikt over nærområdet ved Førde Stadion og mot Hafstadfjellet i sør. Det er kort gåavstand til barnehager og grunnskole. Til videregående skole og Førde sentrum er det ca. 1 minutt med bil hvor man finner et bredt utvalg av ulike servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen. Kun innkjøring til eiendommene. Ikke trafikkert vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I kommuneplanen er tomten som tilhører sameiet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035

Nasjonal arealplanID: 4647_2021001

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato: 20.06.2024

Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/590>

Om tomten

Eiendommen har i hovedsak en relativt flat tomt, med skrått terreng i ytterkant langs grense mot nord.

Det er opparbeidet uteareal med plen, beplantning, hekk, stakittgjerder, belegningsstein, forstøtningsmur, og betongtrapp. Tunet er asfaltert i senere år.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskriften er gjennomgått, og det er ikke funnet tinglyste heftelser eller andre forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på eiendommens markedsverdi.

Leiligheten har enkel tilkomst fra gateplan. Leiligheten ligger i 2.etasje og har tilkomst via felles trapperom. Det er ikke heis i bygningen.

Fellesareal: Seksjonen har ideell del av fellesareal i fyrrommet, ganger, trapperom og bodareal. For utfyllende opplysninger vises det til sameievedtektene. Verdi av tilleggsareal er tatt med under leiligheten sin tekniske verdi.

Utleieareal: Sameiet har et utleieareal med totalt tre hybler og felles kjeller. Del av arealet ble modernisert etter vannlekkasje, i tillegg til noe overflatebehandling. Rommene som ble modernisert etter skaden er gang, boder og bad, andre rom ble overflatebehandlet. I noen av vinduene ble det byttet til et tykkere glass. Del av innredninger på kjøkken, bad og dusjrom er av eldre dato. Utleiedelen har overflater og innredning av dels enkel standard. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

I følge salgsoppgave fra 2023 er samlet leieinntekter for hyblene i underetasjen på ca. 136 800,- pr.år. Inntekter ved utleie som denne seksjonen har ideell del av, er tatt hensyn til i kalkulasjon/verdisettingen av seksjonen.

Sammendrag:

Leilighet i seksjonert sameie med totalt fem seksjoner. I tillegg er det et utleieareal i kjelleren som er felleseie mellom seksjonene. Denne seksjonen sin ideell del av sameiet er opplyst til å være 1179/6470. Bygningen ble oppført i 1942/1952 og ble modernisert i 1990.

Sameiet har formue. Denne blir brukt til vedlikehold av eiendommen. Planlagt vedlikehold høsten 2023: Bytte takrenner på garasjen og ny bordkledning på bakveggen. Bytte dusjkabinett i hyblene. Tømme kum på parkeringsplass. 2024: Maling/vedlikehold fasade.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

2 728

Formuesverdi

627 280

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 540 000

År

2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass	14.09.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XW3005>

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

Prestebøen 25, 6809 FØRDE

16 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Prestebøen 25

Postadresse

Prestebøen 25

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Haust 2017

Har du 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.

Har bodd i boligen selv. Leie ut på airbnb sporadisk siste 6 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92967254

Informasjon om selger

Selger

Senneset, Daniel Skudal

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.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert bad og vaskerom, alt nytt. -rørlegger -flislegger - elektriker

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gaular rør, sunnfjord elektro, arne aarbergsbotten as, daniel bjørvik as

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Forrige eier hadde lekkasjen ved altandøren. Det blei bygget tak over altanen for å stoppe denne lekkasjen.

Nåværende eier har byttet bærende golv forran altandøren som hadde skade.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Takfornyng



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sunnmiljø AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

I sameiets kjeller er det fuktinnslag og fuktmerke/saltutslag i kjellertrapp og del av kjellervegg.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja

☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i boder i kjeller

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2011

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Uvisst når (før 2011): Lagt drenering og fuktsperre, men det vart ikkje lagt drenering langs bakveggen i kjellerplanet. kjenner ikkje til kven som utførte jobben.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

usikker

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja

☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk anlegg i heile leiligheita

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sunnfjord elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt røranlegg i heile leiligheita

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gaular rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tank er sanert/ levert

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2018

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

-Ny væske/vann varmepumpe på heile bygget -rens av varmeanlegget på heile bygget -nye viftekonvektorer/ radiatorer i heile leiligheita

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gaular rør

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipe har ikkje uttak til leiligheita lenger og er heller ikkje i drift

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Var ved gulv ved altandør før vannlekkasjen blei reparert.
Alt råte gulv blei skifta ut.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er ikkje blitt søk om åpning mellom stue og kjøkken. Dette er ein bærande vegg.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 95224864

Egenerklæringsskjema

Name

Senneset, Daniel Skudal

Date

2025-09-16

Identification



bankID Senneset, Daniel Skudal



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Senneset, Daniel Skudal

16/09-2025
20:28:09

BANKID

Sameiet Prestebøen 25

c/o Harald Slettvoll

Prestebøen 25

6809 Førde

Vår ref: 43250068

Førde, 22.08.2025

**VEDR. MEGLEROPPLYSNINGER PÅ EIENDOMMEN PRESTEBØEN 25 - GNR. 21, BNR. 111, SNR. 4 I
SUNNFJORD KOMMUNE**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Daniel Skudal Senneset

Adresse

Prestebøen 25, 6809 Førde

Fødselsdato/Org.nr.

24.01.1992

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens §. 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

SAMEIET OG FELLESUTGIFTER			
NAVN PÅ SAMEIET OG EVT. REGNSKAPSFØRER		ORGANISASJONSNR.	
Fellesutgifter pr. [] mnd [] kvartal [] halvår:	KR.	FORFALLER	
FELLESUTGIFTER INKLUDERER			
Skyldige felleskostnader eller øvrige restanser til sameiet:		KR.	
Forventede endringer i fellesutgiftene?		JA	NEI
HVIS JA, ANTATT ENDRING			
Evt. restanser overføres til:	KONTONUMMER		
FELLESGJELD OG FORMUE			
Fellesgjeld?		JA	NEI
HVIS JA, ANDEL FELLESGJELD KR.	TOTAL FELLESGJELD KR.	ANDEL FORMUE KR.	
LÅNEVILKÅR FELLESGJELD (LØPETID, RENTESATS, AVDRAGSFRIHET OG EVT. ØKNING I FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRIHET)			
DIVERSE			
Sikringsfond?		JA	NEI
Forkjøpsrett?		JA	NEI
Styregodkjenning iht. vedtekter kreves?		JA	NEI
HVIS JA, AVKLARINGSINFORMASJON			

KONTAKTOPPLYSNINGER STYREFORMANN			
FORSIKRINGSSKAP		POLISENR.	
Evtuelle påbud/pålegg?		JA	NEI
HVIS JA, SPESIFISER			
Er dyrehold tillatt?		JA	NEI
DERES EIERSKIFTEGEBYR KR.	KONTONUMMER		
DERES FORKJØPSRETTGEBYR KR.	KONTONUMMER		
EVENTUELLE ANDRE OPPLYSNINGER SOM ER VIKTIGE FOR NY EIER			

For Sameiet Prestebøen 25

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Vedtekter, husordensregler og sameiekontrakt

Vennligst oversend ønsket informasjon til vårt kontor så snart som mulig, gjerne på e-post
tore.berqvam@emvest.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Tore Berqvam
Eiendomsmegler
Mobil: 960 19 696
E-post: tore.berqvam@emvest.no

Sameiet Prestebøen 25

c/o Harald Slettvoll

Prestebøen 25

6809 Førde

Vår ref: 43250068

Førde, 22.08.2025

**VEDR. MEGLEROPPLYSNINGER PÅ EIENDOMMEN PRESTEBØEN 25 - GNR. 21, BNR. 111, SNR. 4 I
SUNNFJORD KOMMUNE**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Daniel Skudal Senneset

Adresse

Prestebøen 25, 6809 Førde

Fødselsdato/Org.nr.

24.01.1992

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens §. 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

SAMEIET OG FELLESGJELDER			
NAVN PÅ SAMEIET OG EVT. REGNSKAPSFØRER Sameiet Prestebøen 25		ORGANISASJONSNR. 912000931	
Fellesutgifter pr. [] mnd [] kvartal [] halvår:	KR. 1000	FORFALLER 15. kvar måned	
FELLESGJELDER INKLUDERER Oppvarming via felles varmepumpe, pluss belysning i fellesområde. I tillegg deler av andre fellesutgifter som ikke blir dekket ved inntekter fra utleie av hybler.			
Skyldige felleskostnader eller øvrige restanser til sameiet:	KR. 0		
Forventede endringer i fellesutgiftene?		JA	☒ NEI
HVIS JA, ANTATT ENDRING Ingen planlagte endringer, men om vi avsluttar utleie, vil vi måtte auke til minimum 2000 kr/mnd.			
Evt. restanser overføres til:	KONTONUMMER 3700 14 19634		
FELLESGJELD OG FORMUE			
Fellesgjeld?		JA	☒ NEI
HVIS JA, ANDEL FELLESGJELD KR.	TOTAL FELLESGJELD KR.	ANDEL FORMUE KR.	
LÅNEVILKÅR FELLESGJELD (LØPETID, RENTESATS, AVDRAGSFRIHET OG EVT. ØKNING I FELLESGJELD ETTER AVDRAGSFRIHET)			
DIVERSE			
Sikringsfond?		JA	☒ NEI
Forkjøpsrett?		JA	☒ NEI
Styregodkjenning iht. vedtekter kreves?		☒ JA	NEI
HVIS JA, AVKLARINGSINFORMASJON			

KONTAKTOPPLYSNINGER STYREFORMANN		
Harald Slettvoll, tlf. 48 11 98 16		
FORSIKRINGSSELSKAP Frende	POLISENR. 773677	
Evtuelle påbud/pålegg?	JA	☒ NEI
HVIS JA, SPESIFISER		
Er dyrehold tillatt?	☒ JA	NEI
DERES EIERSKIFTEGEBYR KR.	KONTONUMMER	
DERES FORKJØPSRETTGEBYR KR.	KONTONUMMER	
EVENTUELLE ANDRE OPPLYSNINGER SOM ER VIKTIGE FOR NY EIER		

For Sameiet Prestebøen 25

Harald Slettvoll

Sted, dato

Harald Slettvoll

Signatur

I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Vedtekter, husordensregler og sameiekontrakt

Vennligst oversend ønsket informasjon til vårt kontor så snart som mulig, gjerne på e-post
tore.berqvam@emvest.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Tore Berqvam
Eiendomsmegler
Mobil: 960 19 696
E-post: tore.berqvam@emvest.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET PRESTEBØEN 25

Vedtatt i sameiermøte
den 29.01.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Prestebøen 25 og har gårdsnummer 21 og bruksnummer 111 i Førde kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.12.1990

Sameiet består nå av 5 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 11.12.1990, samt reseksjoneringsbegjæring den 05.03.1996.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Bortleie skal godkjennes av sameiets styre, og styret skal også underrettes om alle overdragelser.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

4. STYRET

- 4. 1** Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, samt at alle seksjonseierne i sameiet er styremedlemmer.
Styrets leder velges særskilt.

4. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

4.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

5. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

6. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

08. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

09. SIGNATURRETT

Det kreves signatur fra styreleder samt et styremedlem for at signaturen er gyldig.

10. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 111, Seksjonsnr 4	Kommune:	4647 Sunnfjord
Adresse:		Grunnkrets:	208 Førde sentrum
Veiadresse:	Prestebøen 25, gatenr 4300	Valgkrets:	1 Førde
(fra bruksenhet)	6809 Førde	Kirkesogn:	7110101 Førde
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5651 Førde

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon Nr. 4	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	11.12.1990	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1 179/6 470
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 140,0 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	4647/21/111	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4647/21/111/0/1	0,0
			Mottaker	4647/21/111/0/2	0,0
			Mottaker	4647/21/111/0/3	0,0
			Mottaker	4647/21/111/0/4	0,0
			Mottaker	4647/21/111/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	11.12.1990	Avgiver	4647/21/111	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4647/21/111/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Prestebøen 25	H0202	Bolig	74,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.02.1952
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	824,0	Igangset.till.:	21.03.1952
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	824,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.02.1953
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	5
Bygningsnr:	13135010			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			363,0		363,0				
H01	2		176,0		176,0				
H02	2		165,0		165,0				
H03	1		120,0		120,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 21, Bruksnummer 111, Seksjonsnummer 4 i 4647 SUNNFJORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

22.08.2025 kl. 10.01

Oppdatert per

22.08.2025 kl. 10.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1275624-1/200 15.11.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 2 540 000

Omsetningstype: Fritt salg

SENNESET DANIEL SKUDAL

FØDT: 24.01.1992

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1946/932-1/55 04.10.1946 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4647 GNR: 21 BNR: 111

1955/990024-1/55 29.03.1955 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Rettighetshaver: Sunnfjord Energiverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4647 GNR: 21 BNR: 111

1990/7157-3/55 11.12.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/7157-14/55 11.12.1990 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
Prioritet etter første gangs overdr. og seinare
etter 85% av
godkjent lånetakst

2017/1275638-1/200 15.11.2017 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 2 600 000

Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE

ORG.NR: 946 670 081

2021/288189-1/200 09.03.2021 **PANTEDOKUMENT**
14:05

Beløp: NOK 500 000
Panthaver: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2294228-1/200 27.11.2024 **** MASSETRANSPORT**
11:05

FRA: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
FRA: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
TIL: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1990/7157-2/55 11.12.1990

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 860/6470
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

1996/1285-2/55 05.03.1996

RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1179/6470

2020/1383279-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 1432 GNR: 21 BNR: 111 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

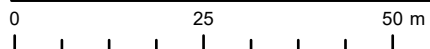
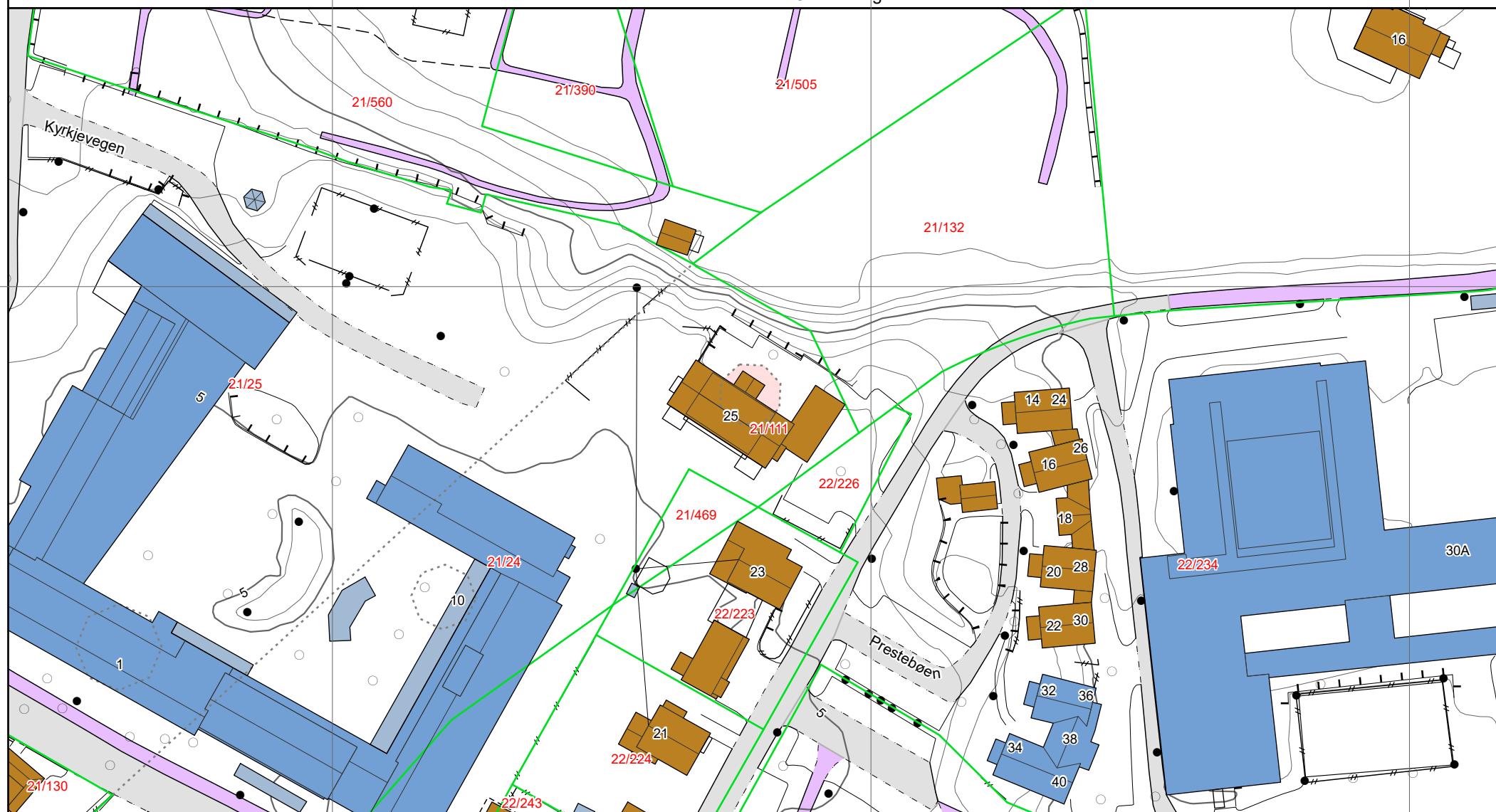
Dato: 22.8.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Eiendomsgrenser

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



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4647 - SUNNFJORD

Gårdsnummer: 21

Bruksnummer: 111

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.08.2025 kl. 08:37

Produsert av: Janne Svorstøl - Sunnfjord

Attestert av: Sunnfjord kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	Bakketun
Etableringsdato:	20.09.1946
Skyld:	0,04
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 21 / 111 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	100 m2	Ukjent grenseforløp
Beregna areal for 21 / 111 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	100 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 21 / 111	1 140 m2	

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Tinglyste eierforhold			Matrikkelenhet 4647 - 21 / 111 / 0 / 1			1179 / 6470
			Matrikkelenhet 4647 - 21 / 111 / 0 / 2			1179 / 6470
			Matrikkelenhet 4647 - 21 / 111 / 0 / 3			1179 / 6470
			Matrikkelenhet 4647 - 21 / 111 / 0 / 4			1179 / 6470
			Matrikkelenhet 4647 - 21 / 111 / 0 / 6			1754 / 6470

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6817480	332878		100 m2	Fiktive grenser

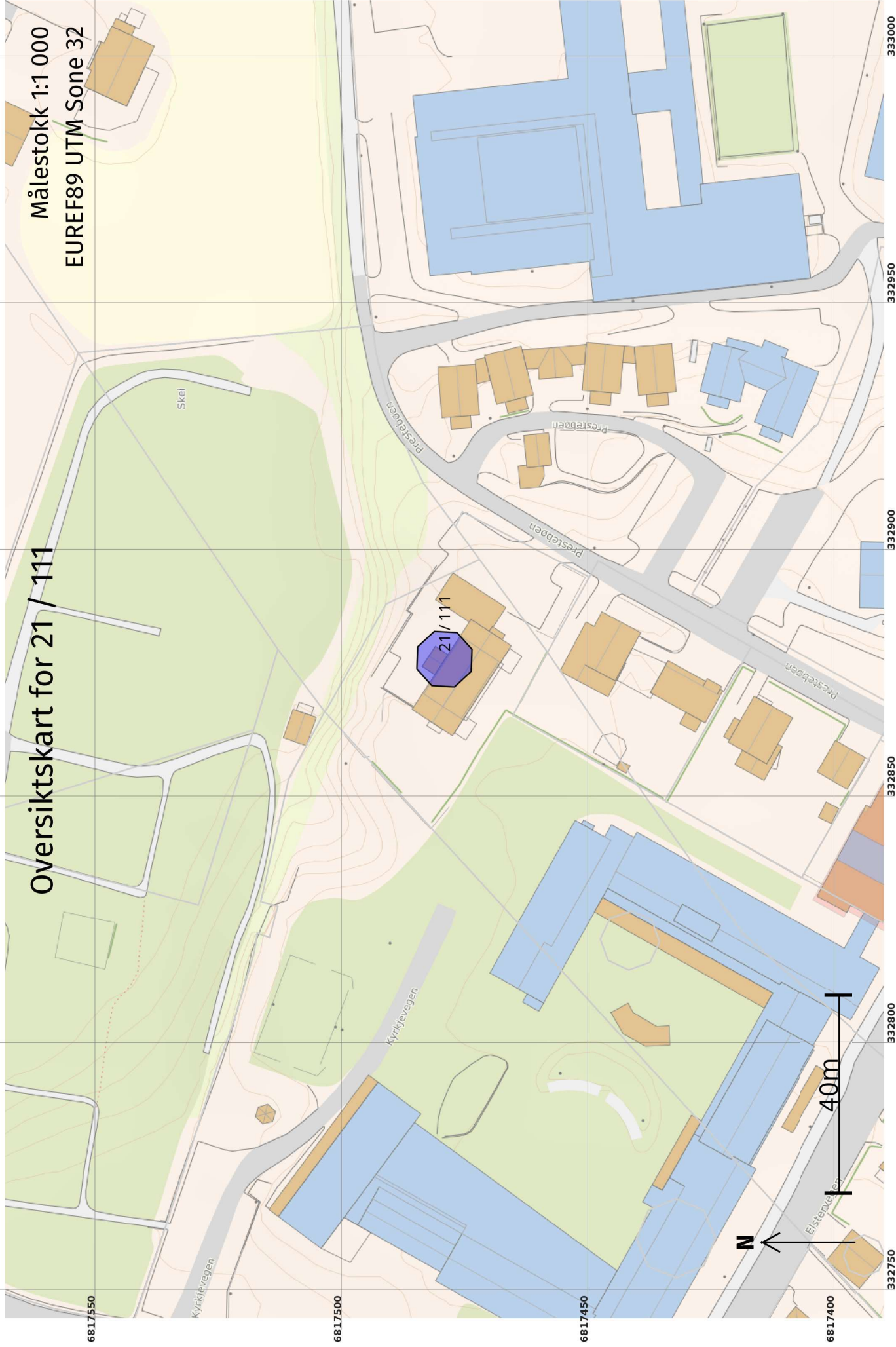
(EUREF89 UTM Sone 32)

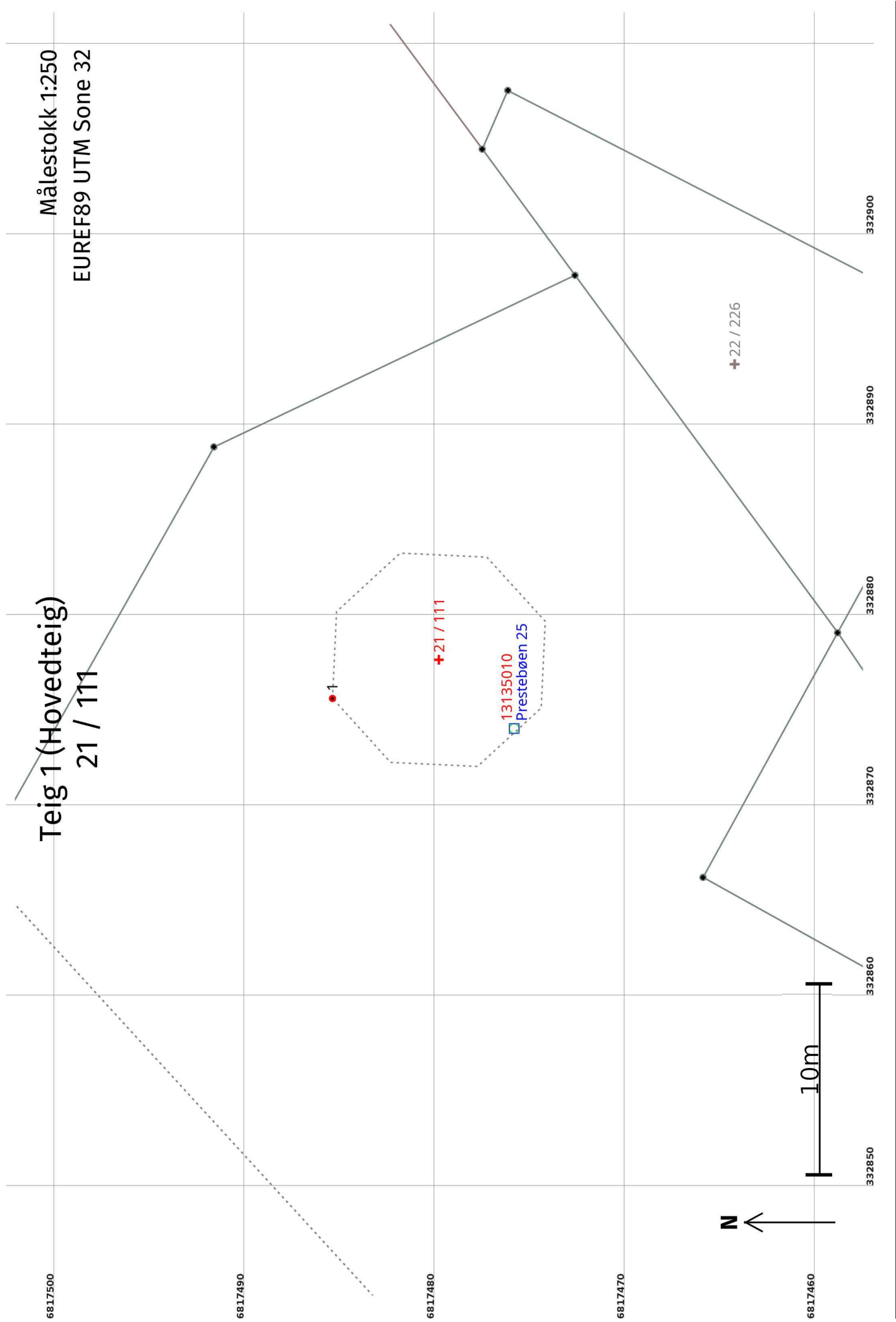
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annen referanse		

Oversiktskart for 21 / 111

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 100

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6817480

Øst: 332878

Jamføring:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålingsteneste med skyldskifte¹⁾

Tys. dag den 17/9 1946 vart etter § 11 i skylddelingslova haldi ei kombinert kart- og oppmålingsteneste med skyldskifte på garden Skei. gnr. 21 bnr. 97. med skyld mark 0.40 i Förde. herad. Skyldskiftet er kravd av Ing. Erling Skåre.

..... som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld. 2)

Skyldskiftet vart styrt av oppmålingssjefen. Desse vitna var tilstades:

Skjønsmenn og kartvitner: Trygve Hjelle og Olav Berqvam.

Av vitna — som begge er førte opp i utvalet for skjønsmenn — har desse gjevi skjønsmannsløvnad³⁾ Begge

Ved tenesta møtte: 4)

Av partane: Eigar Erling Skåre, Kjøper Karl Opseth.

Av grannane: Dei tilstøytande naboer var varsla men møtte ikkje.

Om den fråskilde luten av garden kan det gjevast desse opplysningane:

- 1) Dette skjemaet nyttar ein berre når oppmålingstenesta er obligatorisk, ikkje når det er ei friviljug sak om ein vil halda ei slik teneste, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de leden.
- 2) Så framt den som krev tenesta ikkje har grunnboksheimel, kan skyldskiftet ikkje godtakast til tinglysing utan at han har dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova).
- 3) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik løvnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6-1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding

den

19

N. N.»

- 4) Om nokon av dei grannane eller partana som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel.

1. AREAL: Dyrka jorddekar, naturleg eng og kulturbeitedekar, produktiv skog dekar, anna arealdekar. I altdekar.

2. Grenser ¹⁾

Parsellen grensar i vest og nord til oppført gjerde mot gnr. 25 bnr. 25 soleis: Fra nedsatt merkestein i gjerdet går grensa N.0 32.4 m. til do. på reinekanten. Herfrå S.0. 24.9 m. til nedsatt merkestein og vidare S.t0. 21 m. til vinkelstein nær vegen, der prestegarden støyter til på sydaustkanten i 23.3 m. lengde sydvestover til nedsatt merkestein (vinkelstein) i gjerdet. Fra sisnevnte stein går grensa mot hovedbruket i rett linje V. t N. 41.4 m. til utgangspunktet.

Parsellen skal brukas til: 2) Byggetomt.

Skylda på den fråskilde luten vart sett til

Attverande skyld på hovudbølet er: Det arealet som er att av hovudbølet, utgjær:

Dyrka jorddekar, naturleg eng og kulturbeitedekar, produktiv skog dekar, anna arealdekar. I alt dekar.

Den fråskilde luten fekk dette bruksnamnet: ³⁾ Bakketun.

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, men ankeutsegn må då vera hos sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har vedteki at Oppmålingssjefen. skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren (heradsskrivaren) til tinglysing.

Tenesta slutta.

.....A.A. Östenstad.....
sign.

.....Olav Berqvam..... Trygve Hjelle.....
sign. sign.

Ein stadfestar med dette at førnemnde er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

¹⁾ Sjå § 3 i skylddelingslova. Om det er usemje om kor ei grenseline går, har partane rett til å få nemnde påstandene sine i grenseskildringa og til å få merkte av på kartet dei grensene som dei har påstått. Så framti partane er samde om det, kan styraran taka avgjerd om kor grensa skal gå.

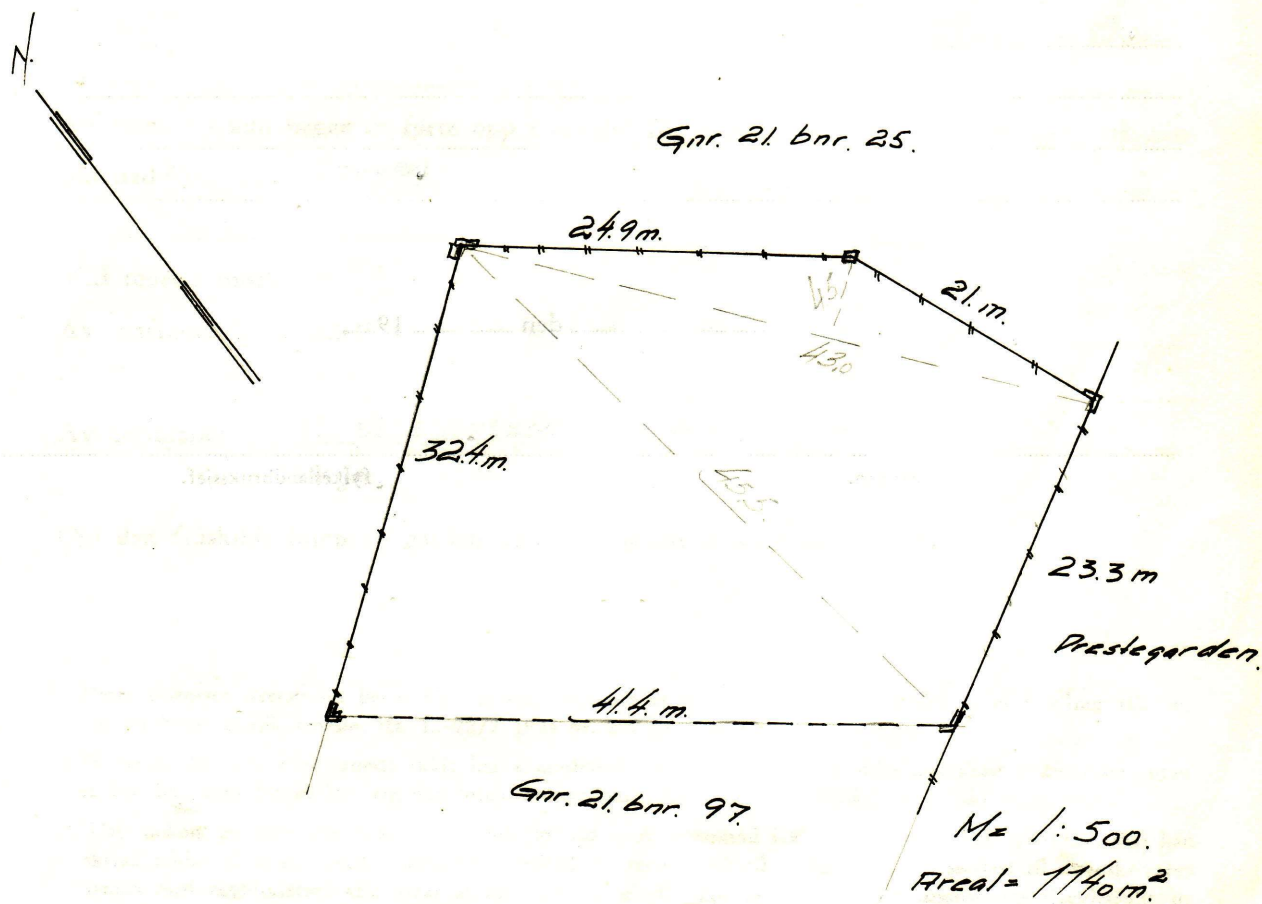
²⁾ Vert fylt ut med: byggjetomt, veg, industribygg, oppdyrking eller anna føremål.

³⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til åttanamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. av gnr. 21 bnr. 97.

Skei i Förde.
(namnet på eigedomen)



Har byggningsnemnda godkjent delinga?

Går til jordstyre. 1)

Fråsegn frå jordstyret:

..... den 19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

..... den 19.....

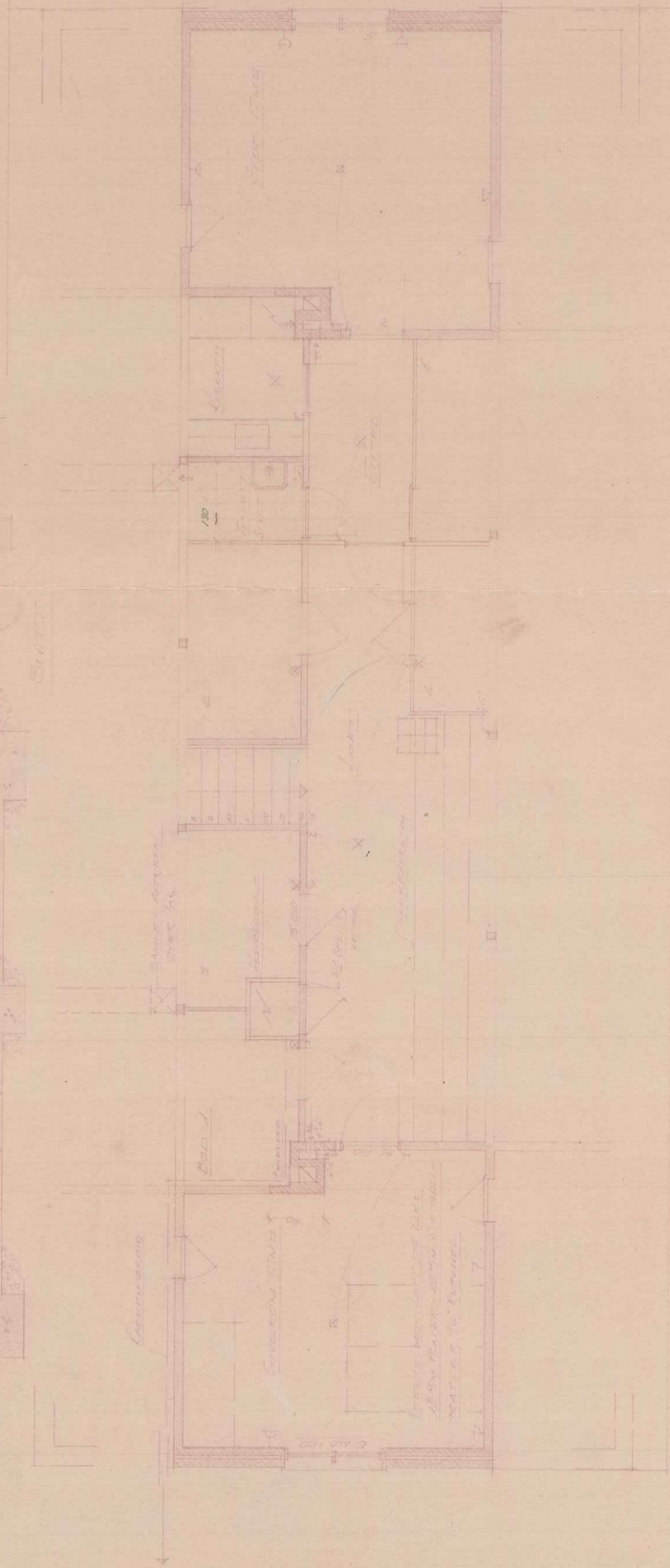
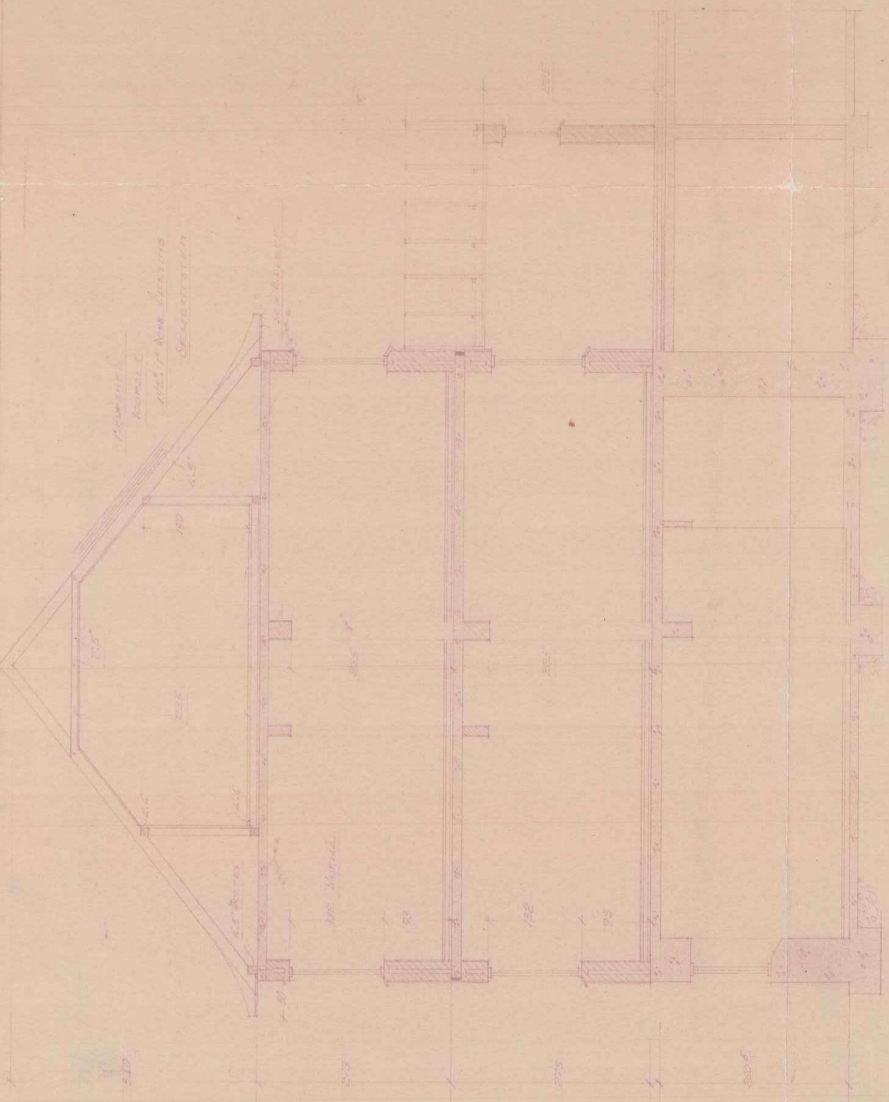
.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

Den fråskilde luten har fått gnr. 21 bnr. 1111

~~Tinglyst~~ Tinglyst 20 sept. 1946.

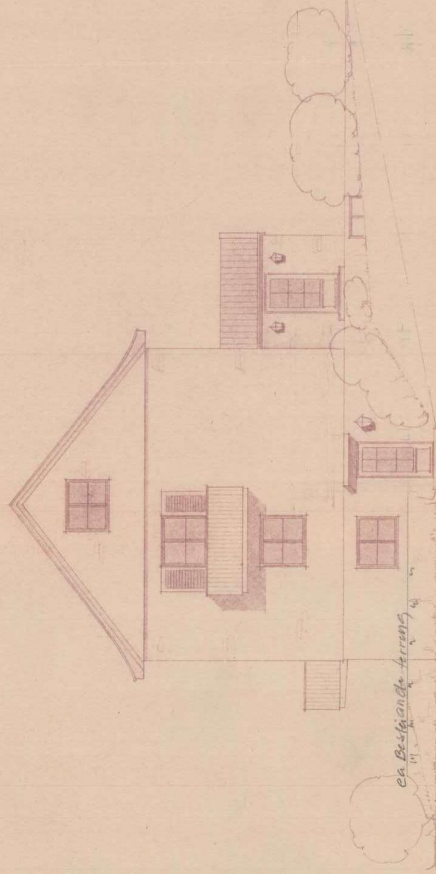
1) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.



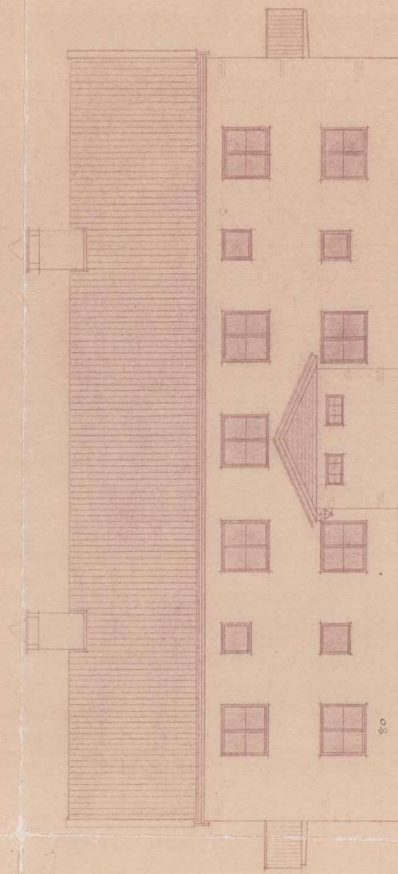
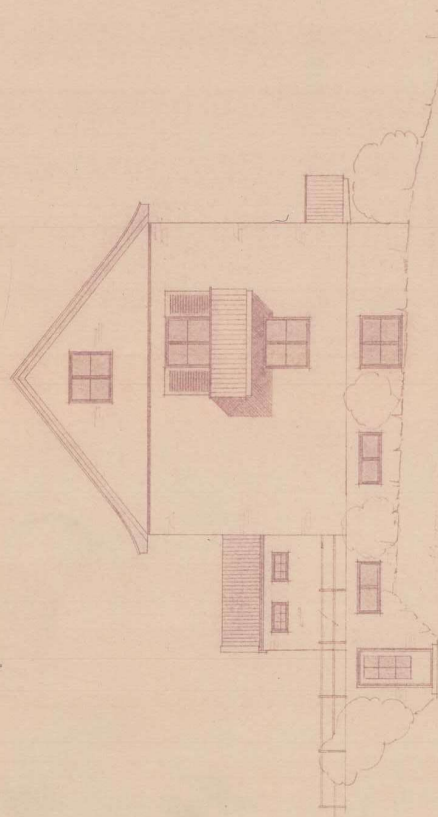
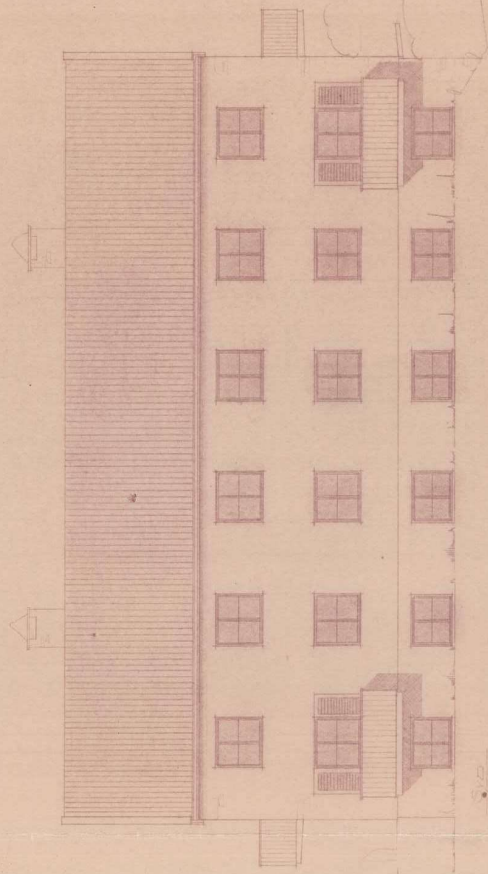
LOFT REUSE

THURSDAY, 10/10/13

Arch. Office: 10/10/13
 Project: 10/10/13
 10/10/13
 10/10/13
 10/10/13



en Besøgende herrens



Tekningene gortfærdte 5. nov. 1952.
Bygningsrådet har først læst med
forbehold, og har så godkendt dem på
en anden. Bygningsrådet er uenligt på
at byggetiden på alle grunde og nok i
hvert sin grundmængde er god nok.
Bygningsrådet. Tekst i de to bygninger
i det til og til, har en stor mængde
grundarbejde. Grundarbejde er stort
angivet på tegningerne.

FØRDE BYGNINGSRÅD

Jenssen & Søn

1. etage	1. etage
2. etage	2. etage
3. etage	3. etage
4. etage	4. etage
5. etage	5. etage
6. etage	6. etage
7. etage	7. etage
8. etage	8. etage
9. etage	9. etage
10. etage	10. etage
11. etage	11. etage
12. etage	12. etage
13. etage	13. etage
14. etage	14. etage
15. etage	15. etage
16. etage	16. etage
17. etage	17. etage
18. etage	18. etage
19. etage	19. etage
20. etage	20. etage
21. etage	21. etage
22. etage	22. etage
23. etage	23. etage
24. etage	24. etage
25. etage	25. etage
26. etage	26. etage
27. etage	27. etage
28. etage	28. etage
29. etage	29. etage
30. etage	30. etage
31. etage	31. etage
32. etage	32. etage
33. etage	33. etage
34. etage	34. etage
35. etage	35. etage
36. etage	36. etage
37. etage	37. etage
38. etage	38. etage
39. etage	39. etage
40. etage	40. etage
41. etage	41. etage
42. etage	42. etage
43. etage	43. etage
44. etage	44. etage
45. etage	45. etage
46. etage	46. etage
47. etage	47. etage
48. etage	48. etage
49. etage	49. etage
50. etage	50. etage
51. etage	51. etage
52. etage	52. etage
53. etage	53. etage
54. etage	54. etage
55. etage	55. etage
56. etage	56. etage
57. etage	57. etage
58. etage	58. etage
59. etage	59. etage
60. etage	60. etage
61. etage	61. etage
62. etage	62. etage
63. etage	63. etage
64. etage	64. etage
65. etage	65. etage
66. etage	66. etage
67. etage	67. etage
68. etage	68. etage
69. etage	69. etage
70. etage	70. etage
71. etage	71. etage
72. etage	72. etage
73. etage	73. etage
74. etage	74. etage
75. etage	75. etage
76. etage	76. etage
77. etage	77. etage
78. etage	78. etage
79. etage	79. etage
80. etage	80. etage
81. etage	81. etage
82. etage	82. etage
83. etage	83. etage
84. etage	84. etage
85. etage	85. etage
86. etage	86. etage
87. etage	87. etage
88. etage	88. etage
89. etage	89. etage
90. etage	90. etage
91. etage	91. etage
92. etage	92. etage
93. etage	93. etage
94. etage	94. etage
95. etage	95. etage
96. etage	96. etage
97. etage	97. etage
98. etage	98. etage
99. etage	99. etage
100. etage	100. etage

GARDSEBYGG.

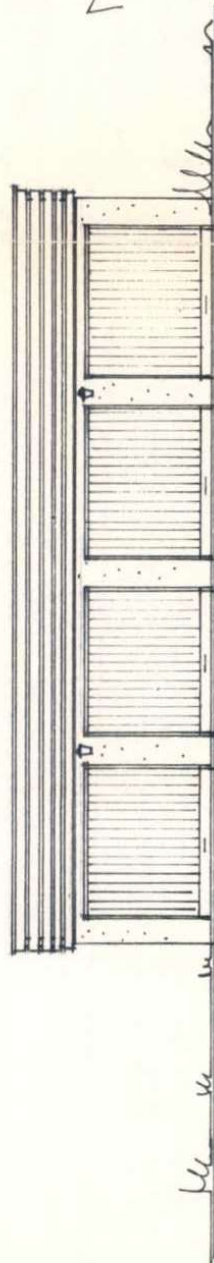
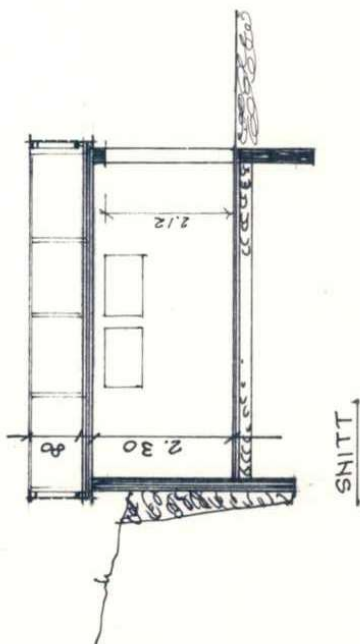
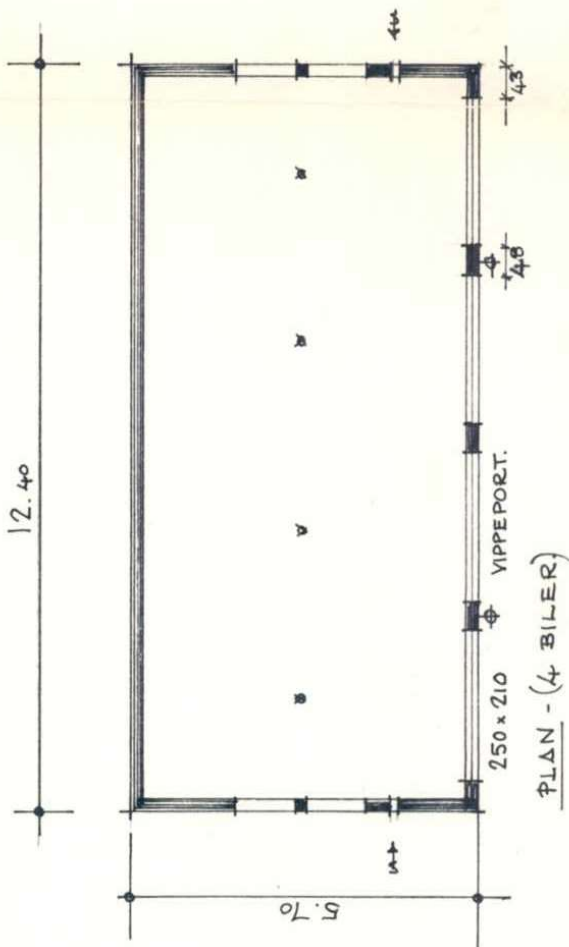
FOR JON OPSETH • FØRDE.

FORDE. OLT. 1965. ARK. M.N.A.L. CONNIE HENDEN.

Salu 113.

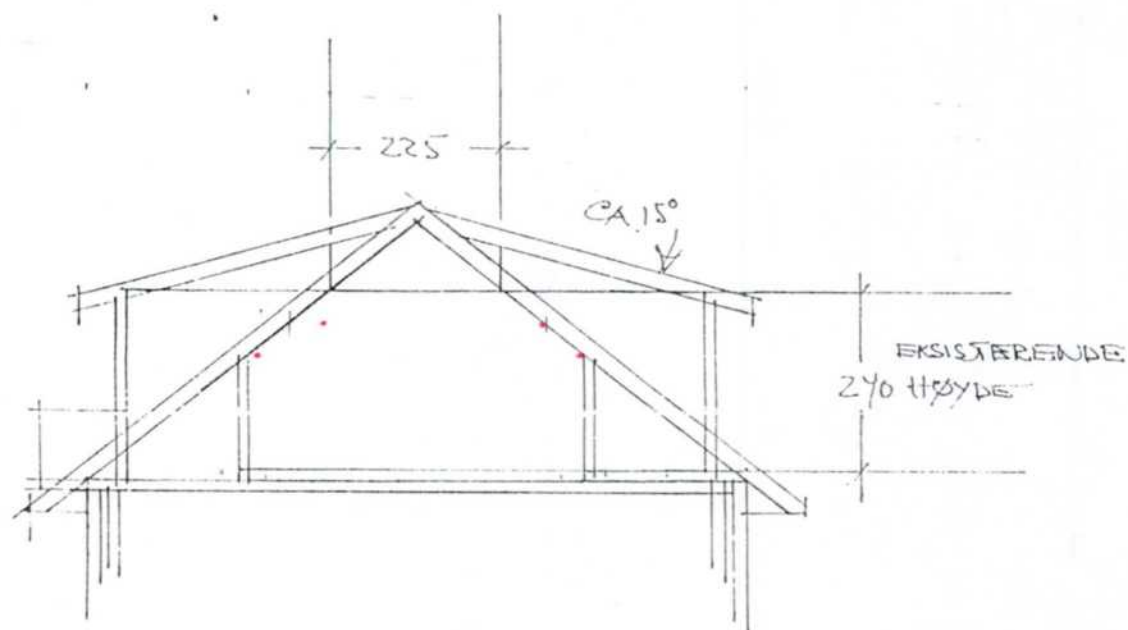
FØRDE BYGNINGSRÅD

Godspeed.

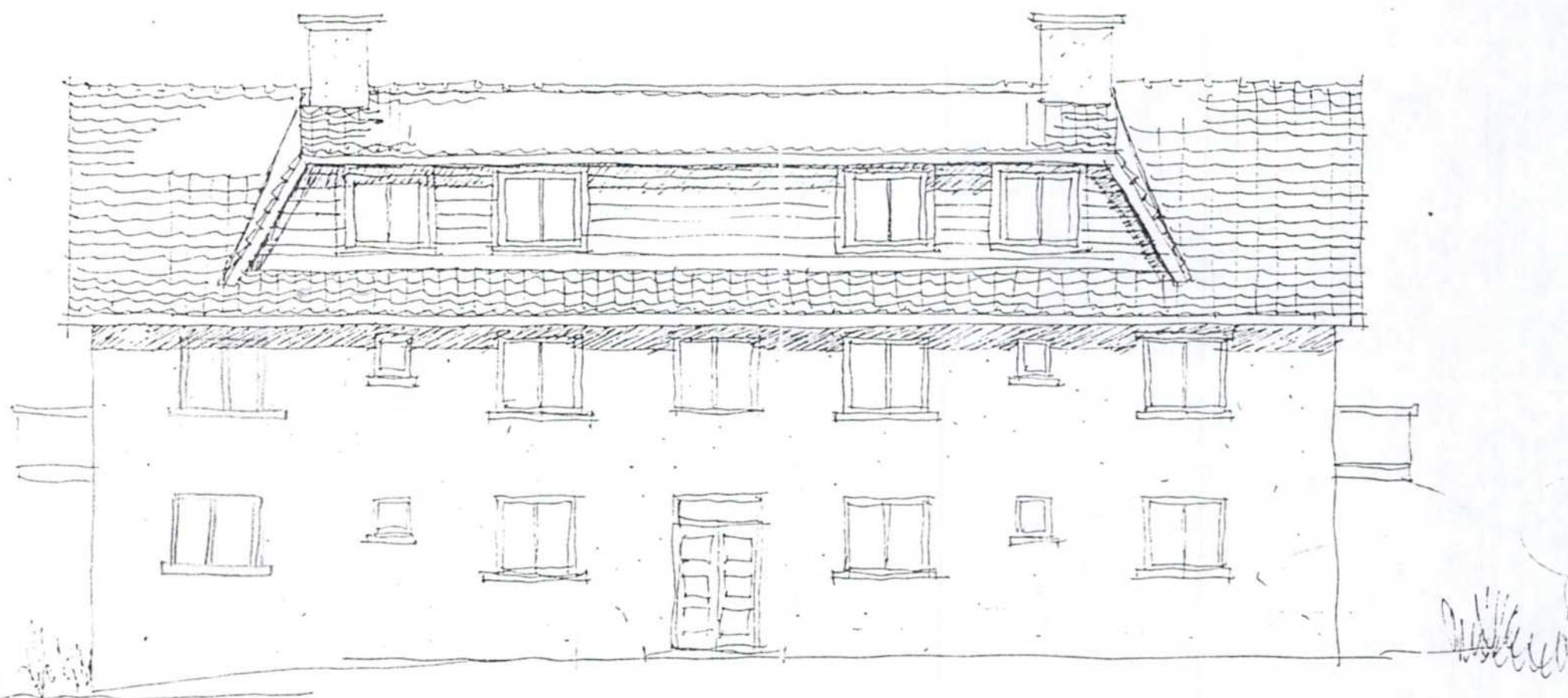


MOT ØST

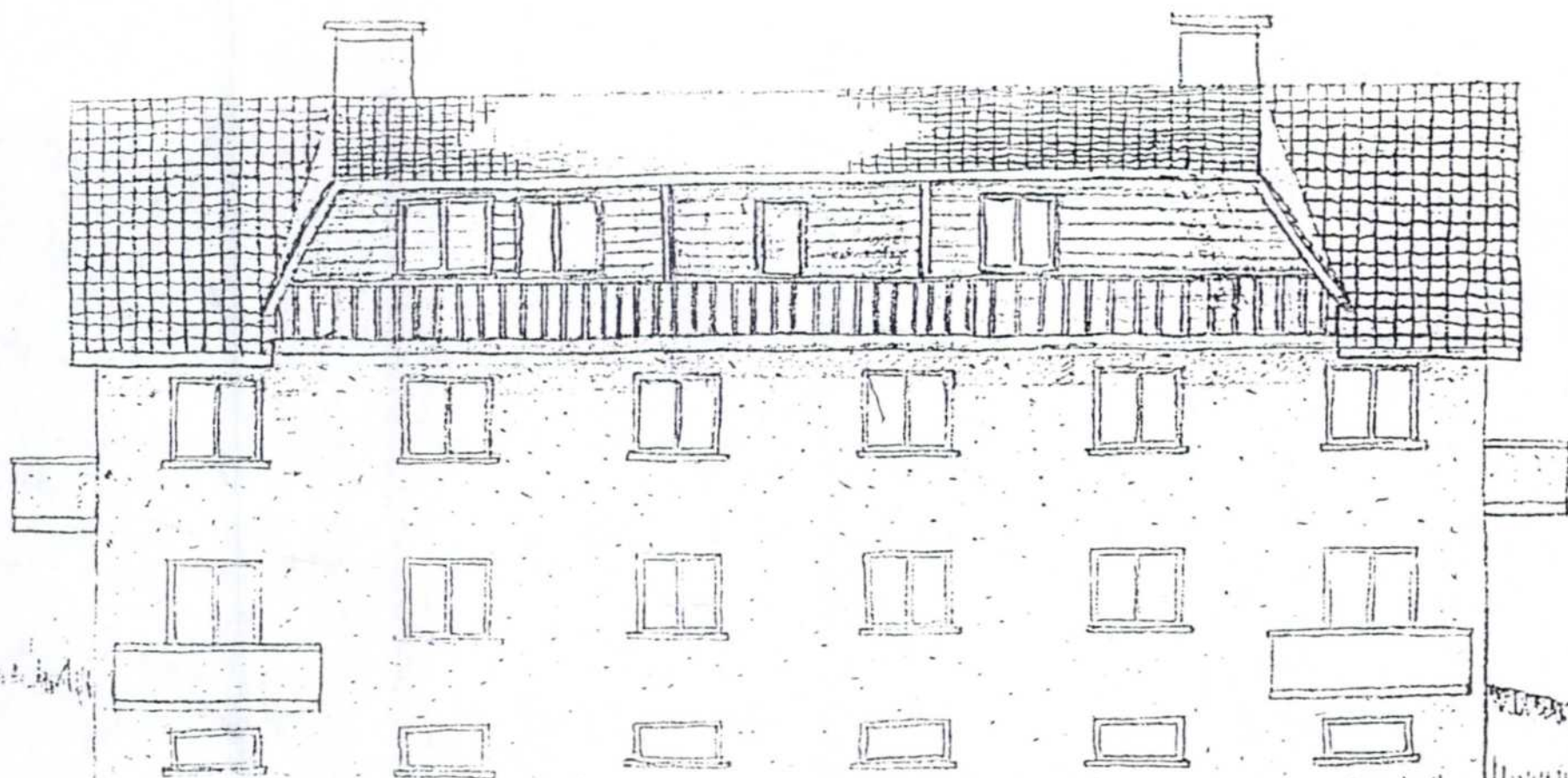
MOT NORD L SYD.



SNITT
1:100

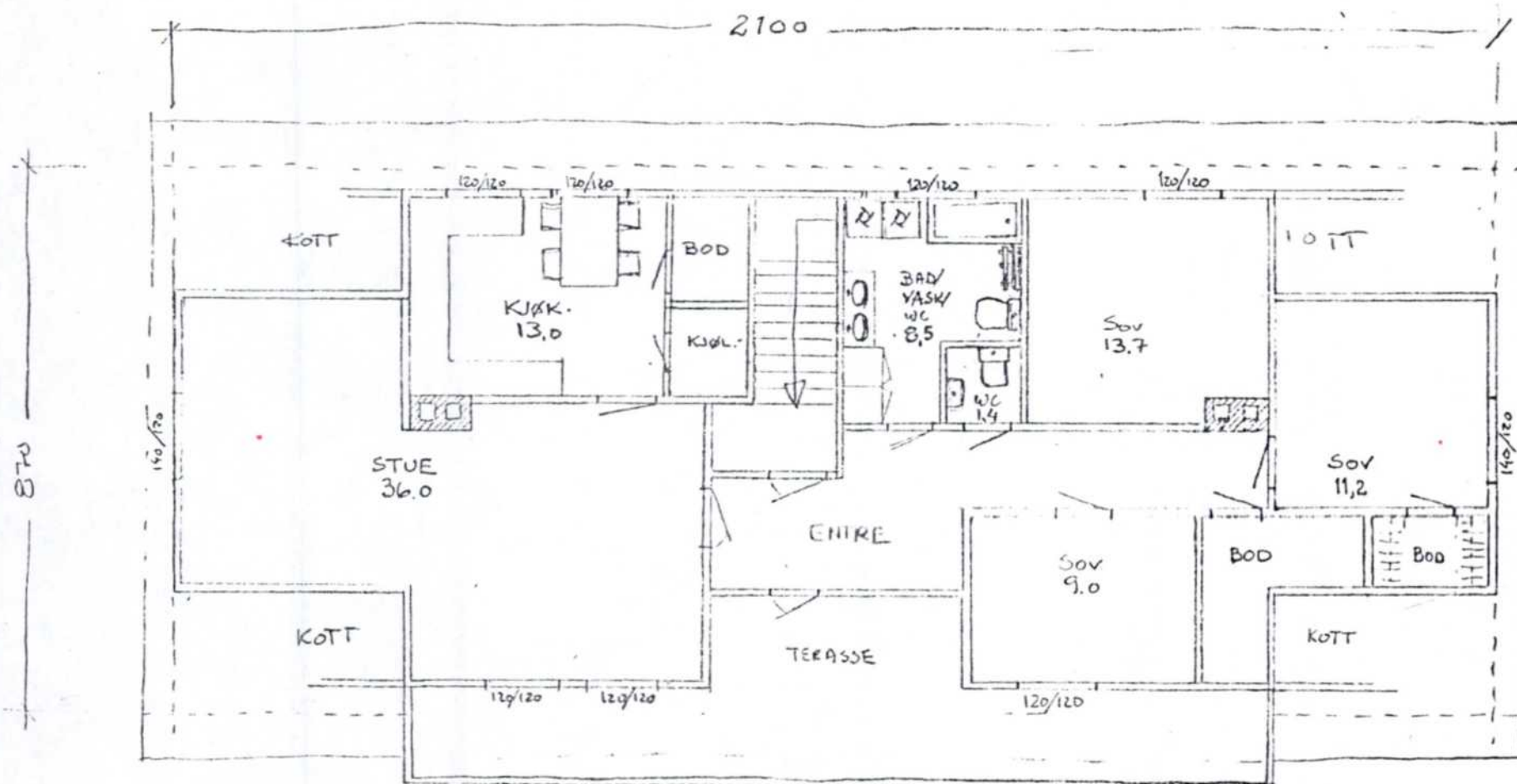


FASADE NORD
1:100



FASADE SYD

1:100



PLAN

1:100

PLANLØSNING LOFTSETAJE
PÅ BOLIG TILHØRENDE
FAM. OPSETH, FØRØE

10/11-89



Sunnfjord kommune

Adresse: Pb 338, 6802 Førde

Telefon: 57 72 20 00

Epost: postmottak@sunnfjord.kommune.no

Utskriftsdato:
25.08.2025

Restansar og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakarens undersøkings- og opplysningsplikt

Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	111	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse:	Prestebøen 25, 6809 FØRDE								

Restansar og legalpant registrert på eigedommen

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

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter/eigedomsskatt		

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 registra 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 etat

Førde, 11.3.1991

Førde Sementvarefabrikk A/S
Postboks 295
6801 Førde

MELLOMBELS BRUKSLØYVE, GNR. 21 BNR. 111

Plan- og bygningslova § 99 gjev bygningsrådet plikt til å gje alle arbeid som går inn under § 93 i lova ferdigattest. Dersom der er manglar av mindre vesentleg betydning kan mellombels bruksløyve gjevast, manglane skal då rettast innan ein tidsfrist gjeven av bygningsrådet.

Dykkar mellombels bruksløyve vart gjeve den .08.03.1991.....

Tidsfrist for å rette manglane var sett til den .01.04.1991.....

Vi ber Dykk ta kontakt med teknisk etat ved bygningskontrollen slik at ferdigattest kan verte gjeve/evt. forlenging av mellombels bruksløyve dersom De ikkje har fått retta manglane enno.

Med helsing

Kåre A. Aven
bygningskontrollør

(Kommune)

Førde

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Byggherren

Byggherre

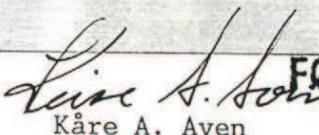
Førde Sementvarefabrikk A/S
Postboks 295
6801 Førde

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom, byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Prestebøen 25	21	111		

Dykkar søknad	Dato 17.11.1989		
Kva slag arbeid	Innreiing av loft til bustad		
Kva slag bygg	Våningshus		
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 16.01.1990	Saksnr. 5/90B
Merknader	Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for ☐ heile bygget ☒ følgjande del av bygget: Husvære på loft Ferdigattest må krevjast seinare, men attesten kan ikkje bli gitt før følgjande arbeid er utført: 1. Det må monterast røykvarslar, slik at den gir min. 60 dB i soverom når den mellomligande dør er lukka. 2. Det må monterast brannslukkeapparat som kan nyttast i alle rom. 3. Rekkverk for innvendig trapp må ferdigmonterast. 4. Det må opparbeidast ventil til det fri på bod. Punkt. 1, 2 og 3 må utbetrast før husværet vert teke i bruk. Dette arbeidet må vere fullført innan: 01.04.1991		

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Førde	08.3.91	 Kåre A. Aven

FØRDE KOMMUNE
Bygningskontrollen

KOPI SENDT	☒ ansvars- havande	Namn Kurt Opseth, Kalvehammaren 3 A,	Adresse 6800 Førde
	☐ andre	Namn	Adresse
		Namn	Adresse
		Namn	Adresse



Sunnfjord kommune

Adresse: Postboks 338, 6802 Førde

Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 22.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	111	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Prestebøen 25, 6809 FØRDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	4 633,76 kr
Eiendomsskatt	2 729,00 kr
Vann	3 106,92 kr
Sum	10 469,68 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eigedomsskatt bustad	0%	1010800 prom	2.70	1/1	0 %	2 729,00 kr
Vatn abb. bustad	15%	1 stk	1713.50	1/1	0 %	1 713,50 kr
Vatn forbruk bustad	15%	91 m3	12.58	1/1	0 %	1 144,87 kr
Avløp abb. bustad	15%	1 stk	2303.45	1/1	0 %	2 303,45 kr
Avløp forbruk bustad	15%	91 m3	24.15	1/1	0 %	2 197,65 kr
					Sum	10 088,47 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



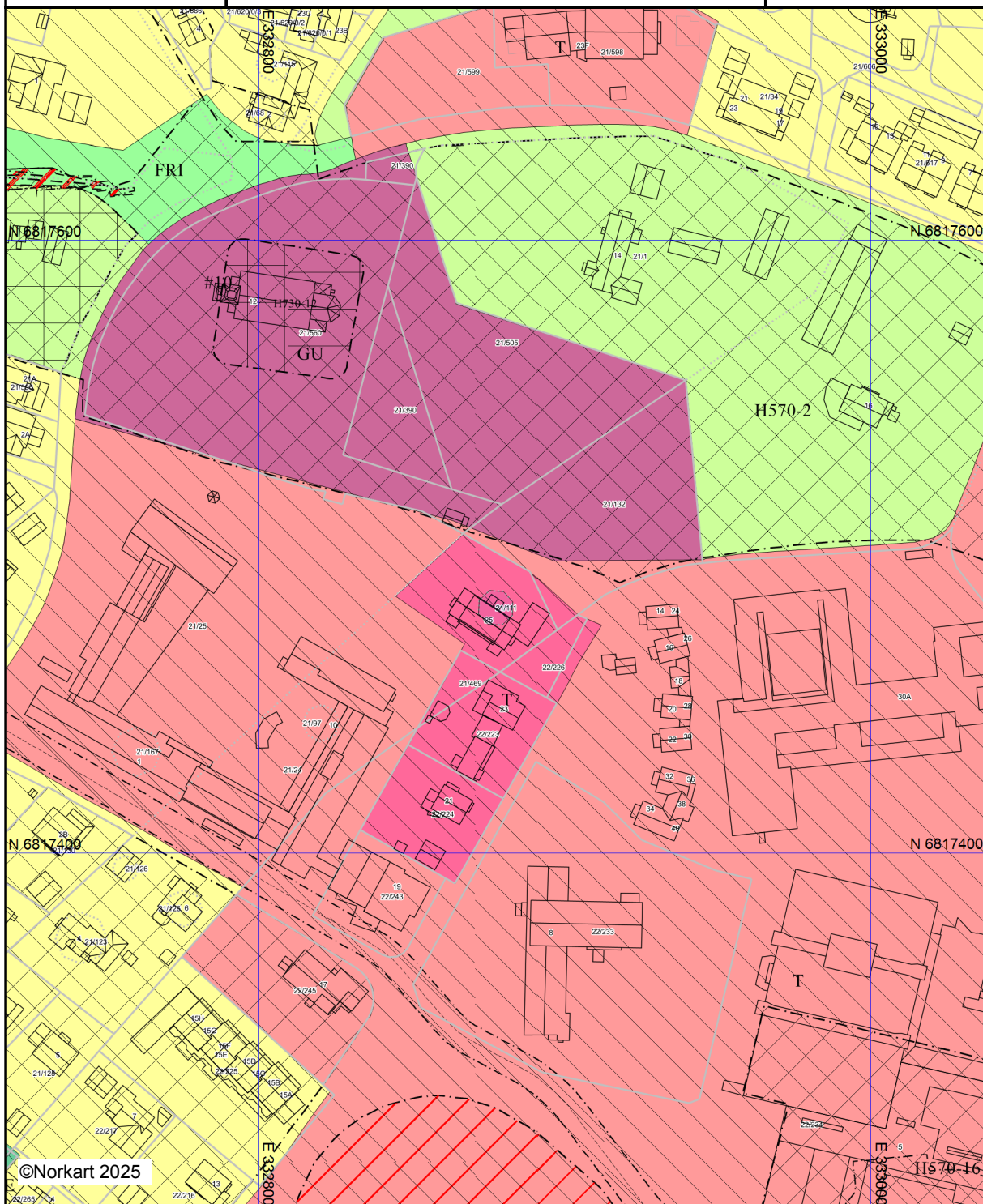
Sunnfjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/111/0/4
Adresse: Prestebøen 25
Utskriftsdato: 22.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

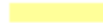


©Norkart 2025

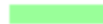
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

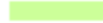
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)

-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu

-  LNFR-areal - nåværende

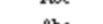
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Annen fare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Påskrift områdenavn



Planopplysninger

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

Kommunenr.	4647	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	111	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Prestebøen 25, 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
- ☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ 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/5898/2021001_KPA%202024-2035_V3_F%20c3%b8resegner%20og%20retningslinjer_juni%202024.pdf
Delarealer	Delareal 100 m ²
	Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Framtidig
	Områdenavn T
	Delareal 100 m ²
	KPHensynsonenavn H410_2
	KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 100 m ²
	KPHensynsonenavn H310_6
	KPFare Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Eiendom	4647 21/111		
Utskriftsdato	22.08.2025	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 - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger



Sunnfjord kommune

Adresse: Postboks 338, 6802 Førde

Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 22.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sunnfjord kommune

Kommunenr.	4647	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	111	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Prestebøen 25, 6809 FØRDE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	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 UTLIVERING 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.



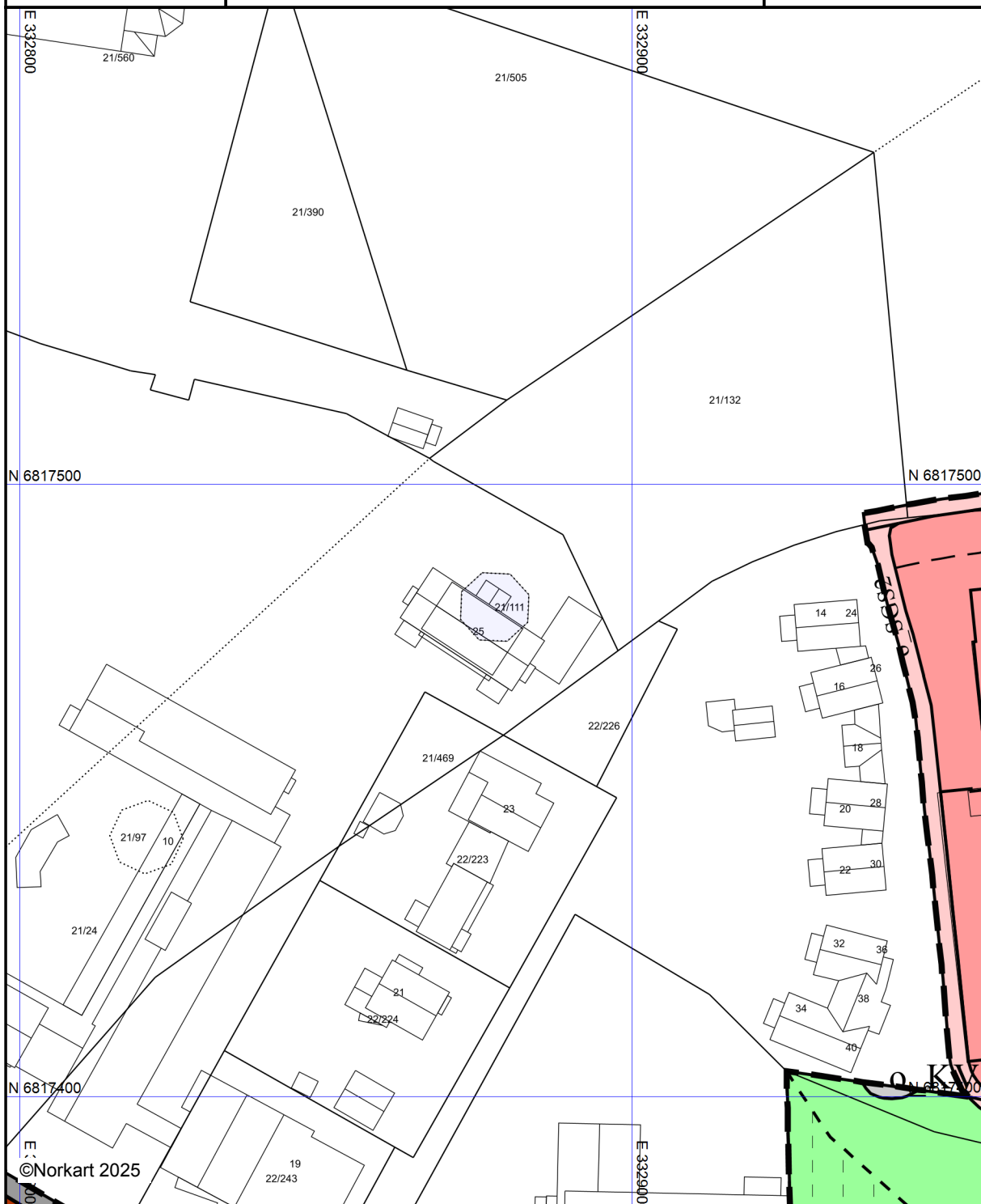
Sunnfjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/111/0/4
Adresse: Prestebøen 25
Utskriftsdato: 22.08.2025
Målestokk: 1:1000



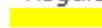
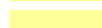
UTM-32



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
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Frisiktsone ved veg

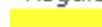
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

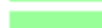
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Undervisning
-  Kulturinstitusjon

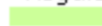
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Sykkelveg/felt
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde
-  Park

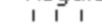
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun

-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner

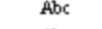
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

-  Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anle
-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



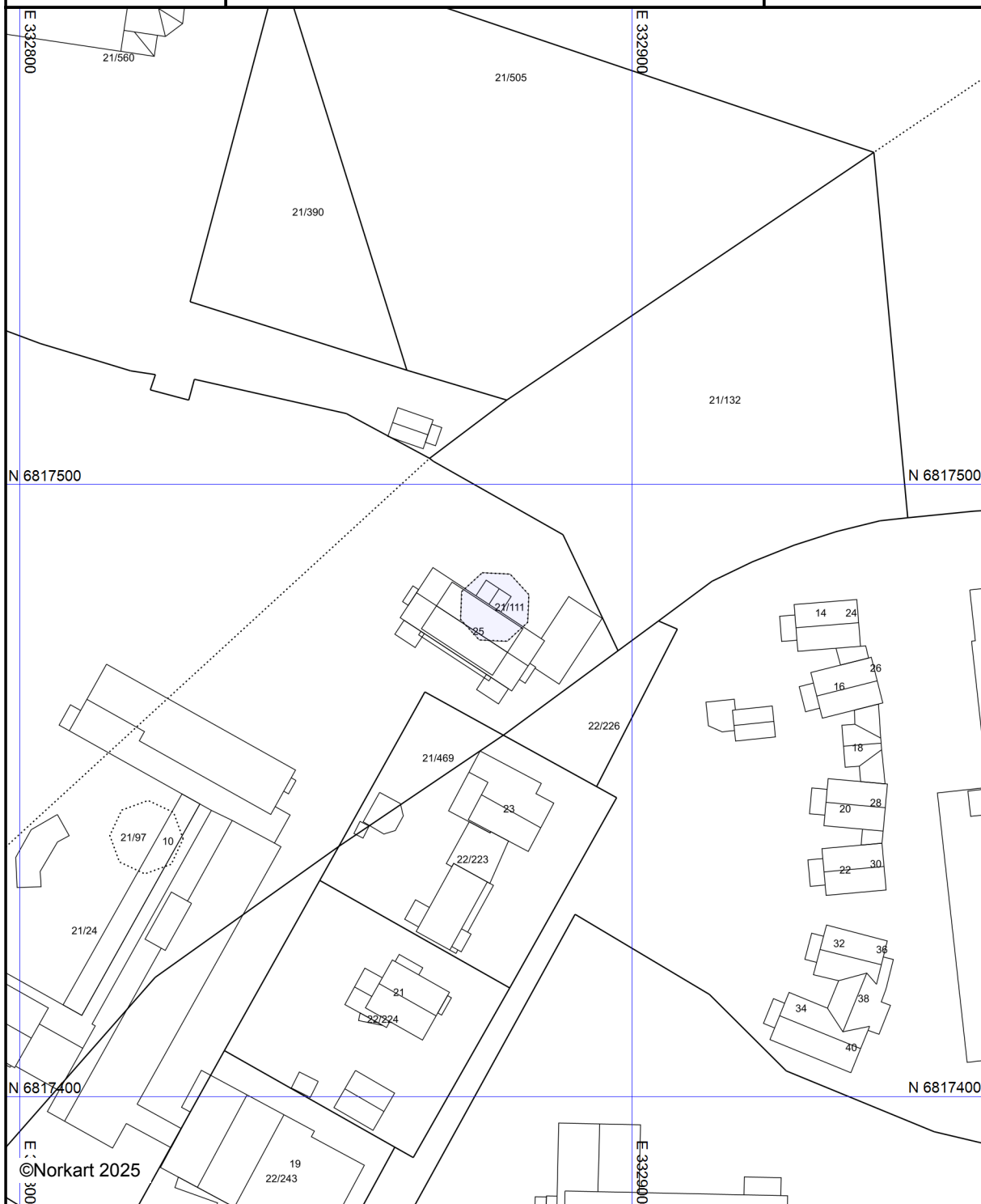
Sunnfjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/111/0/4
Adresse: Prestebøen 25
Utskriftsdato: 22.08.2025
Målestokk: 1:1000



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-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

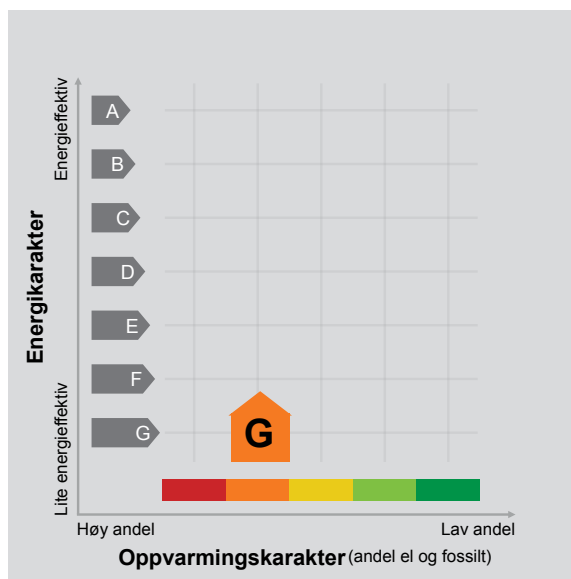


Planens begrensning

ENERGIATTEST



Adresse	Prestebøen 25
Postnummer	6809
Sted	FØRDE
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	13135010
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-178162
Dato	08.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 på varmeanlegg

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 20: 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 21: 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. Kjøle- 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 24: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 25: 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 26: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 27: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 28: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuner/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, garasjeportåpner. 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.



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 7 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom