

# Sunnfjord - Førde

Lindbøen 2, 6809 Førde



## Prisantydning

5.300.000,- + omk.



# Innhold

---

Fakta om boligen . . . . .	4
Omkostninger for kjøper. . . . .	6
Meglers vurdering . . . . .	8
Plantegninger. . . . .	18
Nøkkelinformasjon . . . . .	19
Viktig informasjon . . . . .	25
Dokumenter . . . . .	26
Budskjema . . . . .	83





# Fakta om boligen

Prisantydning:  
5.300.000,- + omk.

Fellesutgifter:  
2504,- pr. mnd.

Byggeår:  
2007

Areal:  
BRA-i: 102m<sup>2</sup>.  
BRA-e: 5m<sup>2</sup>.  
TBA: 11m<sup>2</sup>.

Soverom:  
2

Tomt:  
Eiet felles tomt, 1892m<sup>2</sup>.

Parkering:  
Det er fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjelleretasjen.  
Adkomst via trapp og heis.

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

Eiendomstype:  
Leilighet - eierseksjon.

Adresse:  
Lindbøen 2  
Postnr Poststed:  
6809 Førde







## Omkostninger for kjøper

5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

132 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 300 000,-))

7 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfridd))

202,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

-----  
141 192,- (Omkostninger totalt)

-----  
5 441 192,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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





## Kort om eiendommen

Leiligheta ligger i byggets 3.etg. i enden av bygget som vender mot sørvest. Stue, kjøkken og balkong vender mot sør og har gode solforhold. Balkongen har takoverbygg og flislagt dekke.

Leiligheta har gjennomgående god standard fra byggeår og er innreda med bla. 2 soverom, separat stue og kjøkken, tv-stue/kontor, 2 bad, og innvendig bod. Det er i tillegg sportsbod i kjelleren, og fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Adkomst via trapp eller heis fra bakkeplan/garasjeanlegget.

Sameiget Lindbøen ligger svært sentralt plassert i sentrum med kort gangavstand til butikker, restauranter, skule, barnehage og Førdehuset.



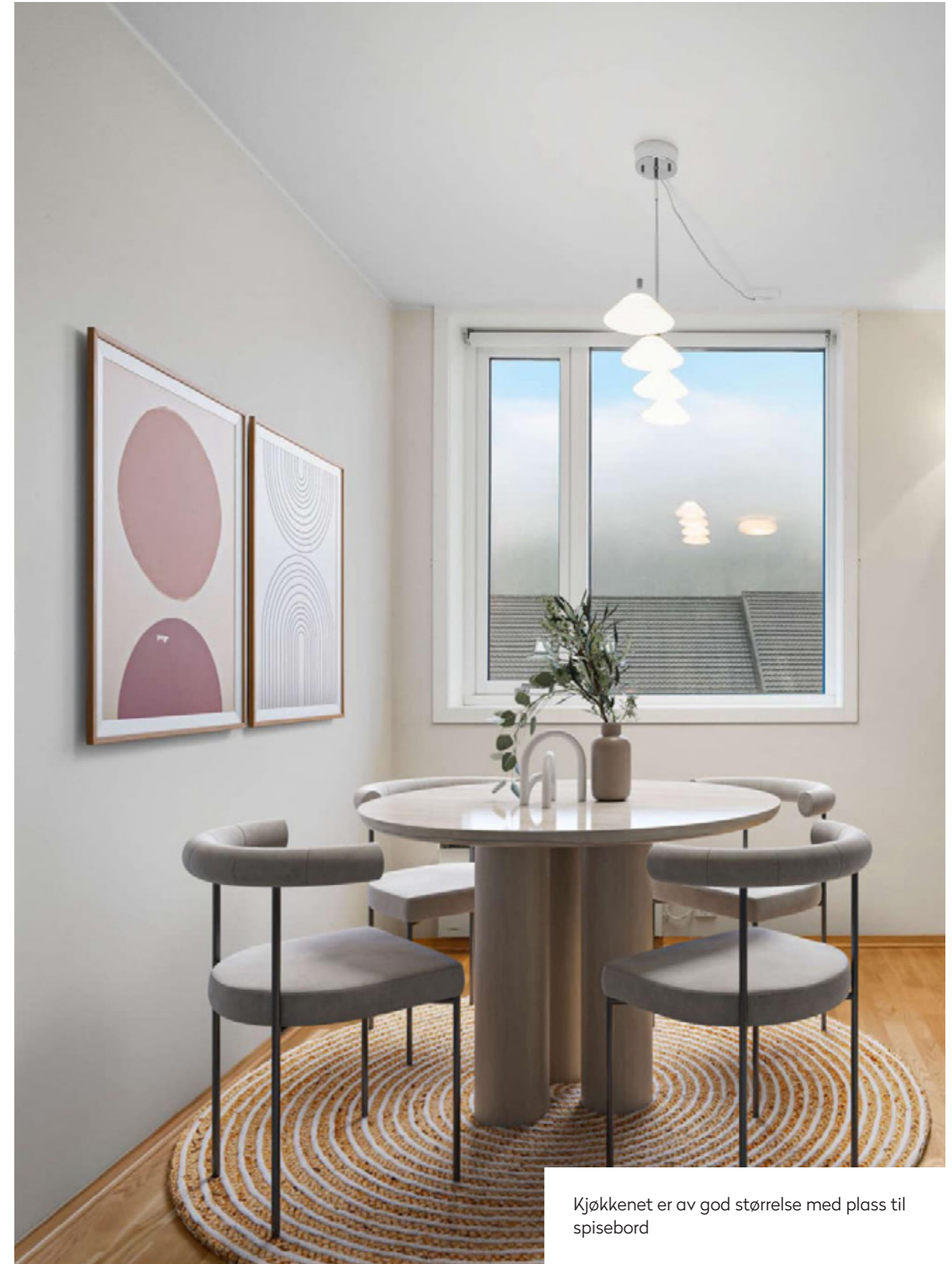








Separat kjøkken med adkomst inn fra stua - her er det en romslig innredning og plass til spisebord



Kjøkkenet er av god størrelse med plass til spisebord

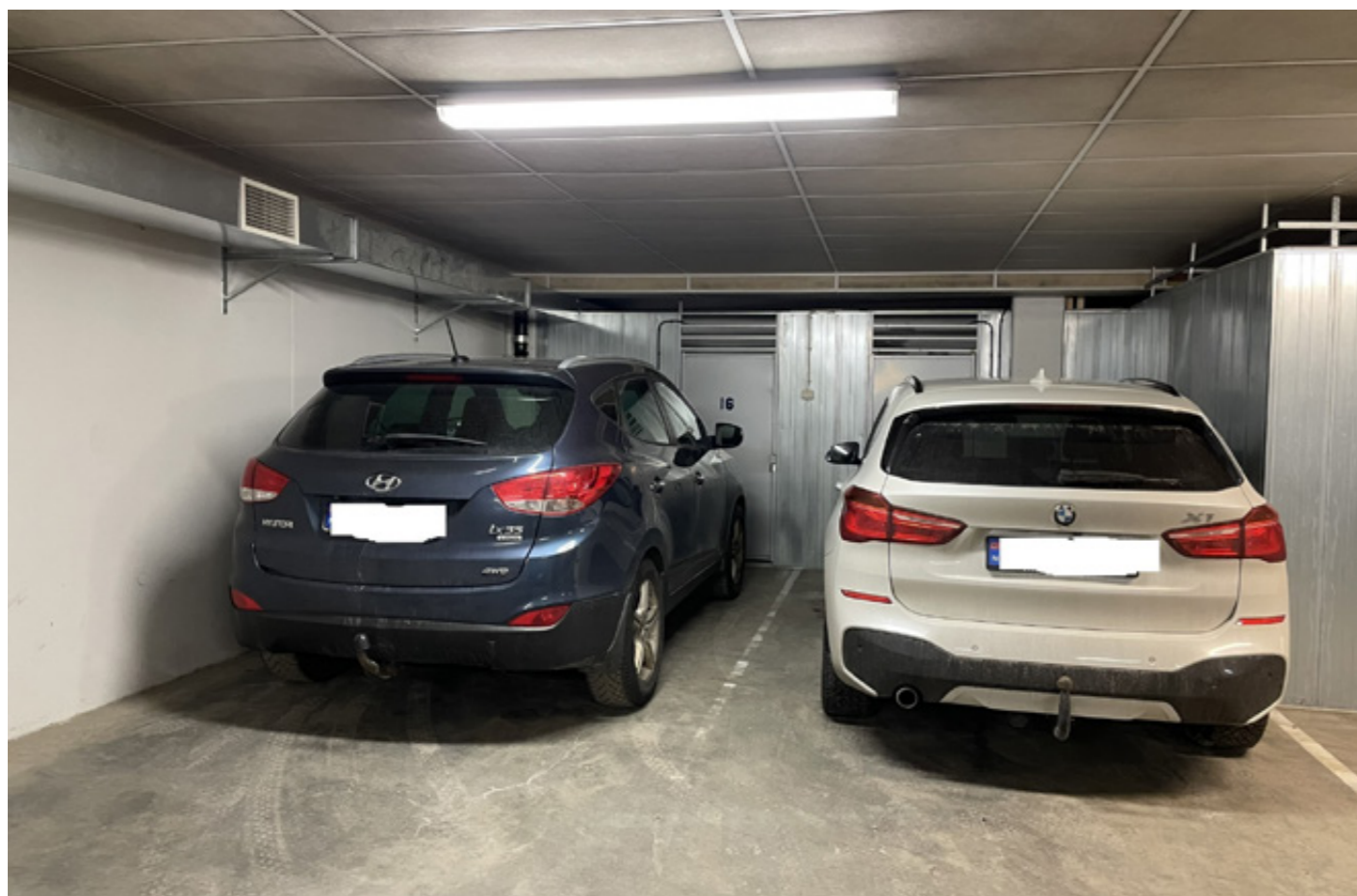


Bad nr.2 / vaskerom med flislagt gulv med varmekabler.



Hovedbadet har flislagt gulv- og veggoverflater, og varmekabler i gulv

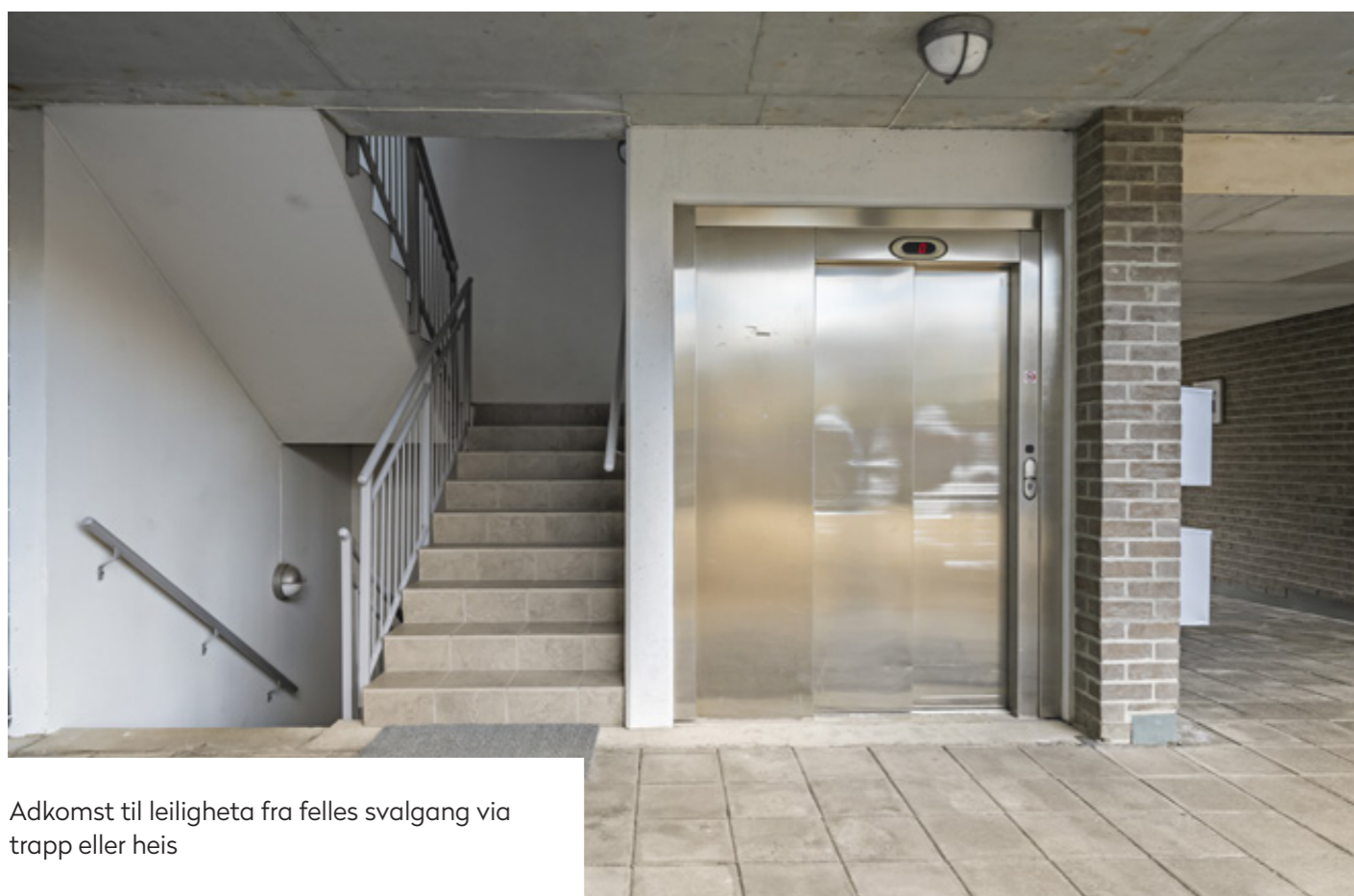




Leiligheta er innreda med 2  
soverom.



Fra hovedsoverommet er det  
adkomst ut til balkongen



Adkomst til leiligheta fra felles svalgang via  
trapp eller heis





# Plantegning

Oversikt over planløsningen (ikke målbart)



Plantegningen er ikke målt og det skal tenkes på at målingene kan avvike fra det som er avbildet. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

# Nøkkelinformasjon

## Adresse

Lindbøen 2  
6809 Førde  
3. etasje

## Matrikkel

Gnr. 21 bnr. 89 snr. 16 orgnr. 992204362 i  
Sunnfjord kommune

## Beliggenhet, adkomst

Fireroms leilighet i 3. etasje i ett større seksjonert bolig- og forretningsbygg på Lindbøen i Førde sentrum, med kort gangavstand til barnehager, skoler, butikker, Førdehuset og andre tilbud som er etablert i sentrumsområdet. Leiligheten har hovedfasade- og terrasse vendt mot sør, i attraktivt sentrumsområde med gode solforhold og med utsikt til nærliggende område med boliger og forretningsbygg.

Eiendommen ligger med lett tilkomst fra Angedalsvegen, Bydalsalleen og Lindbøen. Adkomst opp til leiligheten via trapp eller heis.

## Type, eierform og byggeår

Leilighet Eierseksjon, oppført i 2007

## Bygninger og byggemåte

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i forhold til byggeåret 2007, og leiligheten har normalt god standard i forhold til byggeåret. Leiligheten har hatt vanlig vedlikehold, men har konstruksjonsmessig standard, installasjoner, innredninger og overflater med standard fra byggeåret. Behov for vedlikehold og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må derfor kunne påregnes som følge av naturlig elde og slitasje. Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG0/TG1: 13 stk.

- Utvendig vinduer
- Innvendige overflater
- Garderober/garderobeskap
- Overflater vegger og himling
- Avtrekk kjøkken
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Ventilasjon bad
- Ventilasjon bad/vaskerom
- Tilliggende konstruksjoner våtrom(bad/vaskerom)
- Tilliggende konstruksjoner våtrom (bad)
- Branntekniske forhold
- Radon

TG2: 16 stk.

- Utvendige dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Felles utvendige bygningsdeler
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendige dører
- Overflater gulv bad
- Sanitærutstyr og innredning bad
- Sluk, membran og tettesjikt bad
- Overflater vegger og himling bad/vaskerom
- Overflater gulv bad/vaskerom
- Sluk, membran og tettesjikt bad/vaskerom
- Sanitærutstyr og innredning bad/vaskerom
- Overflater og innredning kjøkken
- Vannledninger
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg

TGIU: 1 stk.

- Innvendig pipe og ildsted

Grunnmur, fundament og bærende konstruksjoner er i hovedsak oppført i betongkonstruksjon. Yttervegger av bindingsverk, delvis med utvendig kledning av trepanel og delvis med forblending av fasademurer. Skillevegger mellom seksjonene og mot fellesarealet av betong- og bindingsverk, utført som lyd- og branncellekonstruksjon. Takkonstruksjonen med saltak og skråtak med taktekkning av membran/bandtekkning. Vindu med malte trekarmen med 2-lags glass. Inngangsdør med malte slette overflater. Terrasseskyvedør i malt treverk med 2-lags glass. Terrassedør i malt treverk med 2-lags glass.

Fra stuen og ene soverommet er det tilkomst til overbygd terrasse med flislagt betongdekke, ca. 11m<sup>2</sup>. Rekkverk i galvanisert stål med glassplater, og toppdekke i treverk.

## SPORTSBOD

Seksjonen har sportsbod i garasjeanlegget, ca. 5 m<sup>2</sup>. Bodene er avdelt fra garasjeanlegget med prefabrikerte lettvegger i stål. Elektrisk anlegg er installert.

## PARKERINGSPLASS I FELLES LUKKET GARASJEANLEGG

Seksjonen har parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg i kjelleren. Dekke, og konstruksjon av betong. Port med elektrisk drift. Lader for elbil er installert.

## Arealer og fordeling per etg.

Totalt BRA 107 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 102 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 11 kvm



Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:	VÅTROM
LEILIGHET: - BRA: 102 m <sup>2</sup> - BRA-i: 102 m <sup>2</sup> (stue, kjøkken, TV-stue, bad, bad/vaskerom, gang, entrè, to soverom) - TBA: 11 m <sup>2</sup>	Bad med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger, himling med malt slett overflate på underlag av gips, vegghengt klosett, baderomsinnredning med servantplate, veggmontert dusj med svingdører, veggmontert speil, og skapinnredning. Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk i himlingen, tilknyttet felles ventilasjonsanlegg. Bad vaskerom med flislagt gulv med varmekabler, vegger med malte tapetserte overflater og flislagt veggflate i dusjsonen, himling med malt slett overflate på underlag av gips, vegghengt klosett, baderomsinnredning med servant, veggmontert dusj med svingdører, skyllekar, og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk i himlingen, tilknyttet felles ventilasjonsanlegg.
SPORTSBOD - BRA: 5 m <sup>2</sup> - BRA-e: 5 m <sup>2</sup>	KJØKKEN
PARKERINGSPLASS I FELLES LUKKET GARASJEANLEGG - Parkeringsplassen er ikke lukket, arealet er derfor ikke målbart etter NS 3940 sine måleregler.	Kjøkkeninnredning med rammefronter og slette fronter, laminatbenkeplate, benkebeslag i stål med oppvaskkum, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, og frysenskap. Glassplate på veggflaten over oppvaskkummen. Avtrekkshette i kjøkkenet, tilknyttet felles ventilasjonsanlegg.
Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.	TEKNISKE INSTALLASJONER
<b>Møblering / utstyr</b> Leiligheten selges slik den fremstår ved visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort til overtagelsen. Løsøret som står i kjeller-boden vil bli fjernet innen overtagelsen.	Gasspeis i stuen. Koblingsboks for gass på altanen. Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon, via felles ventilasjonsanlegg i bygget. Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast. Varmtvannstank på 198 liter fra 2006 er
<b>Innvendige overflater og innredninger</b> Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte tapetserte overflater på underlag av gips, og malte profilerte MDF-plater. Himlinger med malte slette overflater på underlag av gips. Formpressede slette dører innvendig. Skyvedørgarderobe i soverommene. Veggmonterte hyller og garderobeskap i bod/garderobe. Garderobeskap i entrèen.	

installert i bad/vaskerom.  
Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.

SPORTSBOD  
Normal standard i forhold til byggeåret 2007.

GARASJEANLEGG  
Normal standard i forhold til byggeåret 2007.

**Oppvarming**  
I tillegg til våtrommene er det varmekabler i gulvet i entrèen.  
Gasspeis i stua.

**Parkering**  
Det er fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjelleretasjen.  
Adkomst via trapp og heis.

Sameiet har kjøpt inn- og montert strøm til elbil-ladere i garasjen. Seksjonseier må kjøpe seg inn i anlegget før bruk av ladeboksen.  
Forretningsfører informerer om at pris for påkobling er kr 5300,-

**Areal og eierform**  
Areal: 1 892 kvm,  
Eierform: Felles eiet tomt

**Tomt og hage**  
Fellesarealet er flott opparbeidet med asfaltert gang- og trafikkareal, skjermet uteplass med betongheller og bed.

**Eier**  
Hjørdis Sigbjørg Heilevang dødsbo v/Oddvar Fauske (etter fullmakt)

**Vei, vann og avløp**  
Sameiets tomt grenser mot offentlig vei.

Kommunalt vannverk tilknyttet via sameiet sitt privat ledningsnett.

Kommunalt avløpsanlegg tilknyttet via sameiet sitt private ledningsnett.

**Reguleringsplan**  
Regulert område for sentrumsforemål.  
Link til reguleringsplan:  
<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/492>

Bygget er et kombinasjonsbygg med næringsareal i deler av 1.etg. og boligareal. I kjelleren er det felles parkeringsanlegg.

Sameiet grenser mot Angedalsvegen i sør. Denne vegen skal i hht. Førdepakken tiltak 9 opprustes med nye fortau og sykkelfelt. Det er ikke pr. dd. utarbeidet noe forslag til reguleringsplan, men er ifølge Førdepakken sine sider tiltenkt at sykkelfelt og fortau skal ligge på nordsiden (nærmest sameiet) av vegen.

Se link under for mer info:  
<https://www.fordepakken.no/kva-er-fordepakken/delprosjekt/tiltak-9-fv-601-storehagen-angedalsvegen/>

**Tinglyste rettigheter og servitutter**  
Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Tinglyste heftelser (servitutter) på eiendommen:  
1937/1262-2/55 Best. om vann/kloakkledn. 30.09.1937

Overført fra: 4647-21/89  
Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest**  
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra Førde kommune, datert 05.11.2007.

**Diverse opplysninger**  
Sameie: Sameiet Lindbøen, Orgnr.: 992204362  
Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler.  
Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

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

**Prisantydning**  
5 300 000,- /  
Fellesutgifter: 2 504,- pr. mnd  
Inkl. felles husforsikring, div. driftskostnader og forretningsførsel.

Internettabonnement og forbruk av gass faktureres i tillegg.

**Beregnet total kostnad**  
5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
132 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 300 000,-))  
7 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
202,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
-----  
141 192,- (Omkostninger totalt)  
-----  
5 441 192,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

**Tilstandsrapport**  
Utført av : Førde Takstkontor as / Ole Andre Roska  
Takstdato : 29.01.2025  
Markedsverdi : 5 300 000,-  
Teknisk verdi : 5 300 000,-

Formuesverdi : 875 374,-  
Sekundær formuesverdi : 3 501 495,-  
Formuesverdi pr. : 31.12.2023

**Energimerking**  
Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

**Forsikring**  
If Skadeforsikring  
Polisenummer: SP529050

**Kommunale avgifter**  
Kr. 10 229 pr. år  
Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift.



Renovasjonsgebyr til SUM kommer i tillegg.

#### Oppgjør

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

#### Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke inkl. foto (Kr.18 900)

Visninger (900,- pr. stk.)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør – SELGER (Kr.2 000)

Utførelse av oppgjør (Kr.4 900)

Panterett med urådighet – Statens Kartverk (Kr.545)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 300 000,-) (Kr.45 000)

Tilrettelegging (Kr.8 500)

Tingl. hjemmelsklæring – Statens Kartverk (Kr.545)

#### Arealangivelser i salgsoppgaven

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

#### Andre opplysninger

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

#### Budgivning

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

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

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

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

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning

#### Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

#### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger

å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

#### Oppdragsansvarlig

Fjordane Eiendomsmegling AS

Fjellvegen 10

6800 Førde

Foretaksregistrert orgnr: 992225173

Ansvarlig megler:

Christoffer Sæle Merkesvik

#### Visning

Husk påmelding til visning. Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning innen kl.12 dagen før, vil den bli avlyst.

#### Salgsoppgave datert

19.02.025



# Viktig informasjon

---

## **NB!**

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

Leilegheit  
Lindbøen 2, 6809 FØRDE  
SUNNFJORD kommune  
# gnr. 21, bnr. 89, snr. 16



## Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.01.2025

Rapportdato: 29.01.2025

Oppdragsnr.: 20724-1664

Referansenummer: HH6201

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole André Roska

Vår ref: Ole Andre Roska



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Førde Takstkontor AS

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



### Rapportansvarlig

Ole André Roska

Uavhengig Takstingeniør

ole@fordetakstkontor.no

959 91 625





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2007, og leilegheita har normalt god standard i høve til byggeåret. Leilegheita har hatt vanleg vedlikehald, men har konstruksjonsmessig standard, installasjonar, innreiingar og overflater med standard frå byggeåret. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må difor kunne påreknast som følgje av naturleg elde og slitajse.

Ved kjøp og sal av bustadar er det viktig å ikkje samanlikne eldre bygningar med nybygg. I eldre bygningar vil det alltid kunne oppstå behov for oppgradering/utskiftning av eldre bygningskomponentar sjølv om det ikkje er registrert vesentlege avvik på tidspunktet for synfaringa. Naturleg elde og bruksslitasje må påreknast sjølv om dette nødvendigvis ikkje er kommentert som avvik i rapporten.

Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve til byggeåret sine føreskriftskrav, men ligg under dagens krav for nybygg.

Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking. no".

### Leilegheit - Byggeår: 2007

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur, fundament og berande konstruksjonar er i hovudsak oppført i betongkonstruksjon. Ytterveggar av bindingsverk, delvis med utvendig kledning av trepanel og delvis med forblending av fasademurar.

Skilleveggar mellom seksjonane og mot fellesarealet av betong- og bindingsverk, utført som lyd- og branncellekonstruksjon.

Takkonstruksjonen med saltak og skråtak med takteking av membran/bandteking.

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas.

Inngangsdør med malte slette overflater.

Terrasseskyvedør i malt treverk med 2-lags glas.

Terrassedør i malt treverk med 2-lags glas.

Frå stova og eine soverommet er det tilkomst til overbygd terrasse med flislagt betongdekke, ca. 11m<sup>2</sup>.

Rekkverk i galvanisert stål med glasplater, og topprekke i treverk.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Golv med parkett og fliser.

Veggar med malte tapetserte overflater på underlag av gips, og malte profilerte mdf-plater.

Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips.

Formpressa slette dører innvendig.

Skyvedørsgarderobe i soveromma.

Veggmonterte hyller og garderoreskap i bod/garderobe.

Garderoreskap i entrèen.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagt golv med varmekablar, flislagte veggar, himling med malt slett overflate på underlag av gips, vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate, veggmontert dusj med svingdører, veggmontert speil, og skapinnreiing.

Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk i himlinga, tilknytt felles ventilasjonsanlegg.

Bad vaskerom med flislagt golv med varmekablar, veggar med malte tapetserte overflater og flislagt veggflate i dusjsona, himling med malt slett overflate på underlag av gips, vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servant, veggmontert dusj med svingdører, skyllekar, og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk i himlinga, tilknytt felles ventilasjonsanlegg.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med rammefrontar og slette frontar, laminatbenkeplate, benkebeslag i stål med oppvaskkum, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, og fryseskap. Glasplate på veggflata over oppvaskkummen. Avtrekkshette i kjøkkenet, tilknytt felles ventilasjonsanlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Gasspeis i stova.

Koplingsboks for gass på altanen.

I tillegg til våtromma er det varmekablar i golvet i entrèen.

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon, via felles ventilasjonsanlegg i bygget.

Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast.

Varmtvastank på 198 liter frå 2006 er installert i bad/vaskerom.

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

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	107 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	102 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 300 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

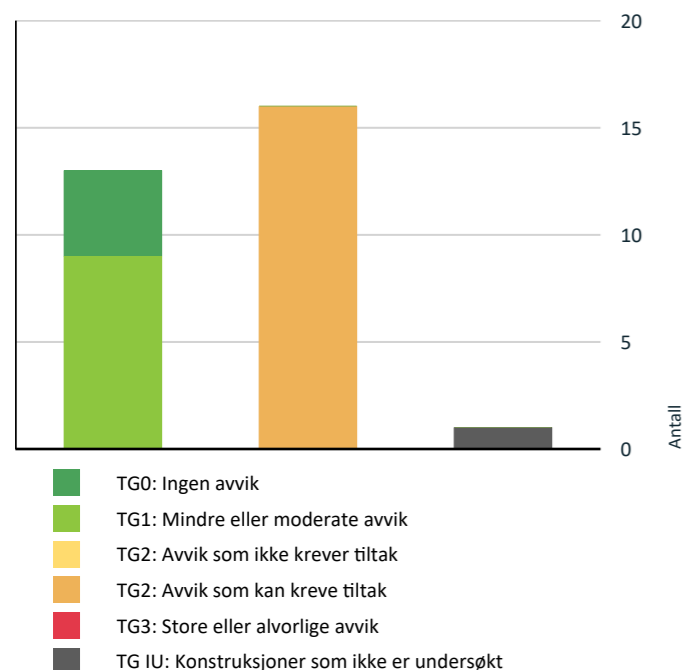
### Leilegheit

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på gjennomgang av leiligheta, opplysninger framlagt av rekvertent, og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og matrikkelen via Eiendomsverdi. Utvendig vedlikehald er i stor grad sameiget sitt ansvar i fellesskap, del av utvendige overflater blir difor berre skildra i form av type materiale, avvik blir hensyntatt men ikkje kommentert. Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalgt, andre retningsavvik kan difor forekomme i del av golva. Arealavvik kan forekomme som følge av blant anna eventuelle retningsavvik i ulike konstruksjonar, manglande kjennskap til tjukkleiken på innvendige skilleveggar, matematiske avrundingsreglar, avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren, og at leiligheta er utforma slik at arealmåling med laser er utfordrande. Kostnadsestimat blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3. Dette er sal via fullmakt, egenerklæringskjema er difor ikkje innhenta, og det er begrensa med framlagte opplysningar. Tilstandsrapporten har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilegheit

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## LEILEGHEIT



Byggeår  
2007

Kommentar  
Kilde: Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas.

### TG 2 Dører

Inngangsdør med malte slette overflater.  
Terrasseskyvedør i malt treverk med 2-lags glas.  
Terrassedør i malt treverk med 2-lags glas.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdøra har ein mindre skade i innvendig karm, flikking må påreknast.  
Terrassedøra i soverommet tar i terskelen og bør justerast for å hindre unødig slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flikking av skade i karmen til inngangsdøra, og justering av altandøra i soverommet.



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stova og eine soverommet er det tilkomst til overbygd terrasse med flislagt betongdekke, ca. 11m<sup>2</sup>.  
Rekkverk i galvanisert stål med glasplater, og topprekke i treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte fliser med bom i liminga, men det er ikkje registrert lause fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ein må følgje med på flisene over tid, og eventuelt skifte ut fliser ved registrering av lause fliser.



### TG 2 Felles utvendige bygningsdeler

Grunnmur, fundament og berande konstruksjonar er i hovudsak oppført i betongkonstruksjon.

Ytterveggar av bindingsverk, delvis med utvendig kledning av trepanel og delvis med forblending av fasademurar.

Skilleveggar mellom seksjonane og mot fellesarealet av betong- og bindingsverk, utført som lyd- og branncellekonstruksjon.  
Takkonstruksjonen med saltak og skråtak med takteking av membran/bandteking.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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





# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Golv med parkett og fliser.  
Veggar med malte tapetserte overflater på underlag av gips, og malte profilerte mdf-plater.  
Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips.

Innvendige overflater har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen. Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell i golvet på 15 mm over ein avstand på 2 meter.

#### 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.

Ved eventuell framtidig utskiftning av golv bør ein vurdere flytsparkling av golvet i områder med merkbar høydeforskjell.

### TG 2 Radon

Leilegheita ligg minimum 3 etasjar over bakkenivå, radonmåling er difor ikkje relevant.

### TG 2 Pipe og ildsted

Gasspeis i stova.  
Koplingsboks for gass på altanen.

Det er opplyst at pliktig kontroll av gassinstallasjonane er fulgt og at sameiget har serviceavtale på gassanlegget.  
Sameiget har felles gasstank med forbruksmålar for kvar seksjon.  
Gassinstallasjonar blir ikkje vurdert med tilstandsgrad i rapporten.



### TG 2 Innvendige dører

Formpressa slette dører innvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedøra til tv-stova er skada i overflata, antatt som følge av skrue/spiker som tar i dørbildet.

Innvendige dører har elles naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

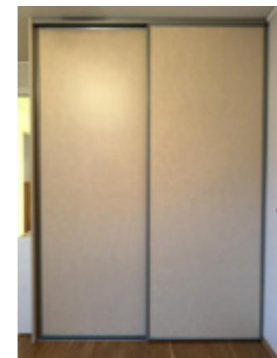
Utbetring av årsak, og overflatebehandling/utskiftning av dørbildet må påreknast.



### TG 1 Garderober/garderobeskap

Skyvedørgarderobe i soveromma.  
Veggmønterte hyller og garderobeskap i bod/garderobe.  
Garderobeskap i entréen.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med standard frå byggeåret 2007.  
Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet.



### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggar og himling med malt slett overflate på underlag av gips.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt golv med varmekablar i golvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lokale områder med bom i liminga på enkelte golvfliser, men det vart ikkje registrert lause fliser, og det er ikkje registrert symptom på at det er dårleg limheft mellom golvflisene og underlaget. Det er enkelte golvfliser med kantsprang, kantsprang er ikkje uvanleg på flislagte golv med fall.

Det er registrert fall til sluk på golvet, men fall til sluk ligg under preaksepterte ytelsar i teknisk forskrift.  
Høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskel er under 25 mm. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell på ca. 11 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med omsyn til avvik i fall til sluk, og høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen, men må takast bruksmessig omsyn til, og bør utbetrast i forbindelse med ei framtidig oppgradering av våtrommet.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsona.  
Membran/tettesjikt, antatt av smøremembran med ukjent utføring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg i sluken og er difor ikkje muleg å kontrollere.

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Minste forventa brukstid for smøremembran er normalt rundt 25 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om muleg bør ein innhente dokumentasjon på utføring av membran. Det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag, men behov for oppgradering kan ikkje utelukkast med omsyn til alder og forventa brukstid på membran/tettesjikt.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate, veggmontert dusj med svingdører, veggmontert speil, og skapinnreiing.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje synleg drenering frå sisterna til klosettet, og det er ikkje framlagt dokumentasjon på anna godkjent løysing.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll/innhenting av dokumentasjon frå utførande på anna godkjent løysing er anbefalt. Om sisterna ikkje er utført med anna godkjent løysing, må lokal utbetring kunne påreknast for å sikre synleggjering av eventuelt lekkasjevatn frå sisterna.

### 3. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

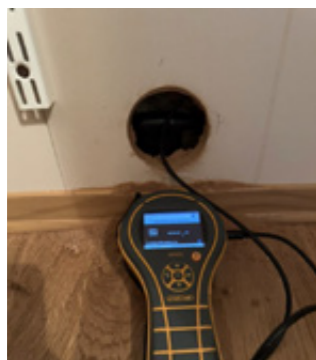
## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk i himlinga, tilknytt felles ventilasjonsanlegg.

## 3. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

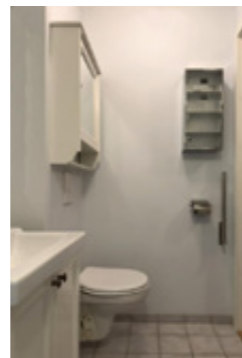
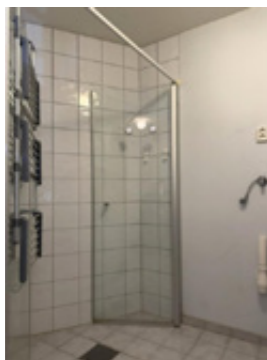
Holtaking og fuktmåling er utført i tilliggande vegg til dusjsona, og det vart ikkje registrert avvik i konstruksjonen. Ved holtaking er det berre ein mindre del av konstruksjonen ein får kontrollert, det er difor ingen garanti for at det ikkje kan vere avvik i andre områder.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom med standard frå byggeåret 2007.  
Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggar med malte tapetserte overflater og flislagt veggflate i dusjsona. Himling med malt slett overflate på underlag av gips.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i tapeten i området over skyllekaret, og område med sprekk i overgang vegg/himling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring må kunne påreknast.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Flislagt golv med varmekablar i golvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lokale områder med bom i liminga på enkelte golvfliser, men det vart ikkje registrert lause fliser, og det er ikkje registrert symptom på at det er dårleg limheft mellom golvflisene og underlaget. Det er registrert fall til sluk på golvet, men fall til sluk ligg under preaksepterte ytelsar i teknisk forskrift.

Høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskel er under 25 mm. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell frå 14 - 17 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med omsyn til avvik i fall til sluk, og høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen, men må takast bruksmessig omsyn til, og bør utbetrast i forbindelse med ei framtidig oppgradering av våtrommet.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsona.  
Membran/tettesjikt, antatt av smøremembran med ukjent utføring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg i sluken og er difor ikkje muleg å kontrollere.  
Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Minste forventa brukstid for smøremembran er normalt rundt 25 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag, men behov for oppgradering kan ikkje utelukkast med omsyn til alder og forventa brukstid på membran/tettesjikt.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servant, veggmontert dusj med svingdører, skyllekar, og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje synleg drenering frå sisterna til klosettet, og det er ikkje framlagt dokumentasjon på anna godkjent løysing. Det er svelling i frontane på baderomsinnreiinga.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll/innhenting av dokumentasjon frå utførande på anna godkjent løysing er anbefalt. Om sisterna ikkje er utført med anna godkjent løysing, må lokal utbetring kunne påreknast for å sikre synleggjering av eventuelt lekkasjevatn frå sisterna. Framtidig utskiftning av frontane på baderomsinnreiinga må påreknast.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk i himlinga, tilknytt felles ventilasjonsanlegg.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking og fuktmåling er utført i tilliggande vegg til dusjsona, og det vart ikkje registrert avvik i konstruksjonen. Ved holtaking er det berre ein mindre del av konstruksjonen ein får kontrollert, det er difor ingen garanti for at det ikkje kan vere avvik i andre områder.



## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing med rammefrontar og slette frontar, laminatbenkeplate, benkebeslag i stål med oppvaskkum, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, og fryseskap. Glasplate på veggflata over oppvaskkummen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har naturleg brukslitasje i høve til alderen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald med flikking må kunne påreknast.



## 3. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Avtrekkshette i kjøkkenet, tilknytt felles ventilasjonsanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Vassrør med rør-i-rør system.  
Rørsentralen er installert i fordelingssskap i bad/vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Eine varerøret til varmtvassstanken er avslutta i veggen, og vil kunne føre til at det renne vatn inn i veggkonstruksjonen ved eventuell lekkasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring bør utførast slik at det ikkje oppstår skade i veggkonstruksjonen ved eventuell lekkasje.



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdert til TG1 basert på alder, og kontroll av synleg del av røra.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon, via felles ventilasjonsanlegg i bygget.

Vurdert basert på funksjon under synfaringa. Kontroll av felles anlegg er ikkje utført.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 198 liter frå 2006 er installert i bad/vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken har straumtilkopling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannstankar på 1500W, eller meir vere direkte tilkople til det elektriske anlegget for å hindre varmgang. Det var ikkje krav om direkte tilkopling på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av straumtilkoplinga er anbefalt, men er ikkje eit krav.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

I tillegg til våtromma er det varmekablar i golvet i entréen. Veggmontert panelomn i kjøkkenet.

### Inntak og sikringsskap

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

**Ja** Elektrisk anlegg er ikkje kontrollert i tilstandsrapporten, kontroll av godkjent elektroinstallatør/eltakst bør utførast. TG2 er sett med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll av det elektriske anlegget/eltakst utført i løpet av dei fem siste åra. Med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll/eltakst kan det ikkje utelukkast at det ikkje er feil, eller manglar på anlegget.



## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

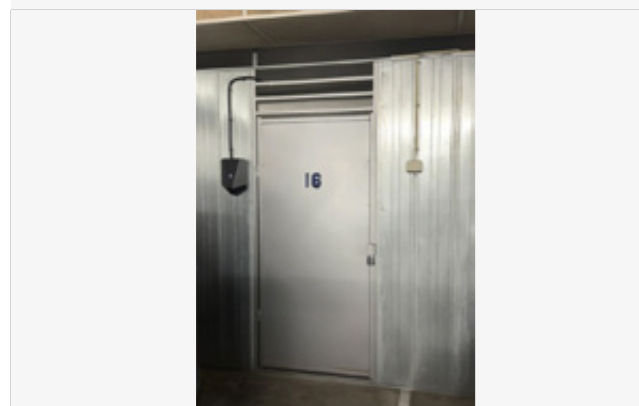
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslarar og brannslukningsapparat.



## Bygninger på eiendommen

### Sportsbod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2007

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

#### Beskrivelse

Seksjonen har sportsbod i garasjeanlegget, ca. 5m<sup>2</sup>.  
Bodene er avdelt fra garasjeanlegget med prefabrickerte lettvegger i stål.  
Elektrisk anlegg er installert.

Sportsboda har normal standard i høve til byggeåret 2007.

### Parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg



#### Anvendelse

#### Byggeår

2007

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

#### Beskrivelse

Seksjonen har parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg i kjellaren.  
Dekke, og konstruksjon av betong.  
Port med elektrisk drift.  
Ladar for elbil er installert.

Garasjeanlegget har normal standard i høve til byggeåret 2007.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

102 m<sup>2</sup>/102 m<sup>2</sup>

*Leilegheit:* Stue, Kjøkken, TV-stue, Bad,  
Bad/vaskerom, 2 Soverom, Gang, Entré

*Andre bygg:* Sportsbod, Parkeringsplass i felles lukka  
garasjeanlegg  
*Bruksareal andre bygg:* 5 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 5 300 000

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 5 300 000

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

5 300 000

#### Konklusjon markedsverdi

5 300 000

#### Markedsvurdering

Fireroms leilegheit i 3. etasje i eit større seksjonert bustad- og forretningsbygg på Lindbøen i Førde sentrum, med kort gangavstand til barnehagar, skular, butikkar, Førdehuset og andre tilbod som er etablert i sentrumsområdet. Leilegheita har hovedfasade- og terrasse vendt mot sørvest, i attraktivt sentrumsområde med gode soltilhøve og med utsyn til nærliggande område med bustadar og forretningsbygg. Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2007, og leilegheita har normalt god standard i høve til byggeåret. Seksjonen har sportsbod og parkeringsplass med ladar for elbil i felles lukka garasjeanlegg. Fellesarealet er flott opparbeidd med asfaltert gang- og trafikkareal, skjerma uteplass med betongheller, og bed.



## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lindbøen 2 ,6809 FØRDE 87 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	26-05-2021	4 500 000	<b>5 350 000</b>		5 350 000	<b>61 494</b>
2 Angedalsvegen 8 ,6800 FØRDE 76 m <sup>2</sup> 2011 2 sov	30-03-2023	4 450 000	<b>4 450 000</b>		4 450 000	<b>58 553</b>
3 Storehagen 1C ,6800 FØRDE 96 m <sup>2</sup> 2013 2 sov	22-01-2024	5 450 000	<b>5 250 000</b>		5 250 000	<b>54 688</b>
4 Hafstadvegen 37 ,6800 FØRDE 110 m <sup>2</sup> 2009 3 sov	10-09-2024	5 350 000	<b>5 400 000</b>		5 400 000	<b>49 091</b>
5 Angedalsvegen 8 ,6800 FØRDE 89 m <sup>2</sup> 2011 2 sov	19-10-2022	4 100 000	<b>4 100 000</b>	22 304	4 122 304	<b>46 318</b>

### 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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Leilegheit

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilegheit</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>

### Sportsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Sportsbod</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

### Parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 100 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 300 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

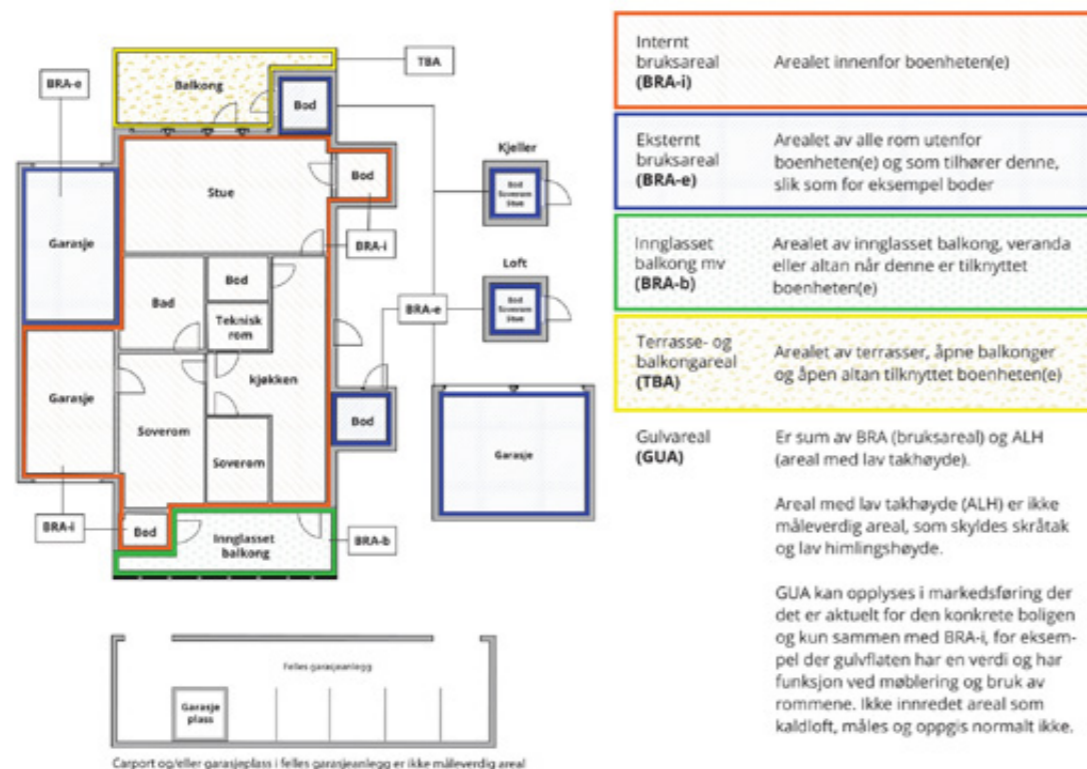
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilegheit

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	102			102	11
<b>SUM</b>	<b>102</b>				<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue, Kjøkken, TV-stue, Bad, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Gang, Entré		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Sportsbod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				



## Romfordeling

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

## Parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilegheit	98	4
Sportsbod	0	5
Parkeringsplass i felles lukka garasjeanlegg	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2025	Ole André Roska	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	21	89		16	1892 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Lindbøen 2

### Hjemmelshaver

Gardner Ingunn Aud, Heilevang Marit, Heilevang Norunn Ida, Heilevang Ole Kollstrøm, Heilevang Peter Kollstrøm, Heilevang Sara Kollstrøm, Heilevang Torill

### Kommentar

Oppført tomteareal er sameiget sitt samla areal.

### Eierandel

103 / 2698

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fireroms leilegheit i 3. etasje i eit større seksjonert bustad- og forretningsbygg på Lindbøen i Førde sentrum, med kort gangavstand til barnehagar, skular, butikkar, Førdehuset og andre tilbud som er etablert i sentrumsområdet. Leilegheita har hovedfasade- og terrasse vendt mot sørvest, i attraktivt sentrumsområde med gode soltilhøve og med utsyn til nærliggande område med bustadar og forretningsbygg.

### Adkomstvei

Eigedommen ligg med lett tilkomst frå Angedalsvegen, Bydallsalleen og Lindbøen.

### Tilknytning vann

Kommunalt vassverk tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.

### Regulering

Regulert område for sentrumsfjoremaal.

Link til reguleringsplan:

<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/492>

### Om tomten

Fellesarealet er flott opparbeidd med asfaltert gang- og trafikkareal, skjerma uteplass med betongheller, og bed.

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2024	Skifteoppgjør

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	15.01.2025	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	15.01.2025	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi/Ambita	15.01.2025	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått		Nei
Seksjoneringsteikningar	17.10.2007	Gjennomgang av seksjoneringsteikningar.	Gjennomgått		Nei

## 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.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.
- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuksøk (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 innglasert 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](#)

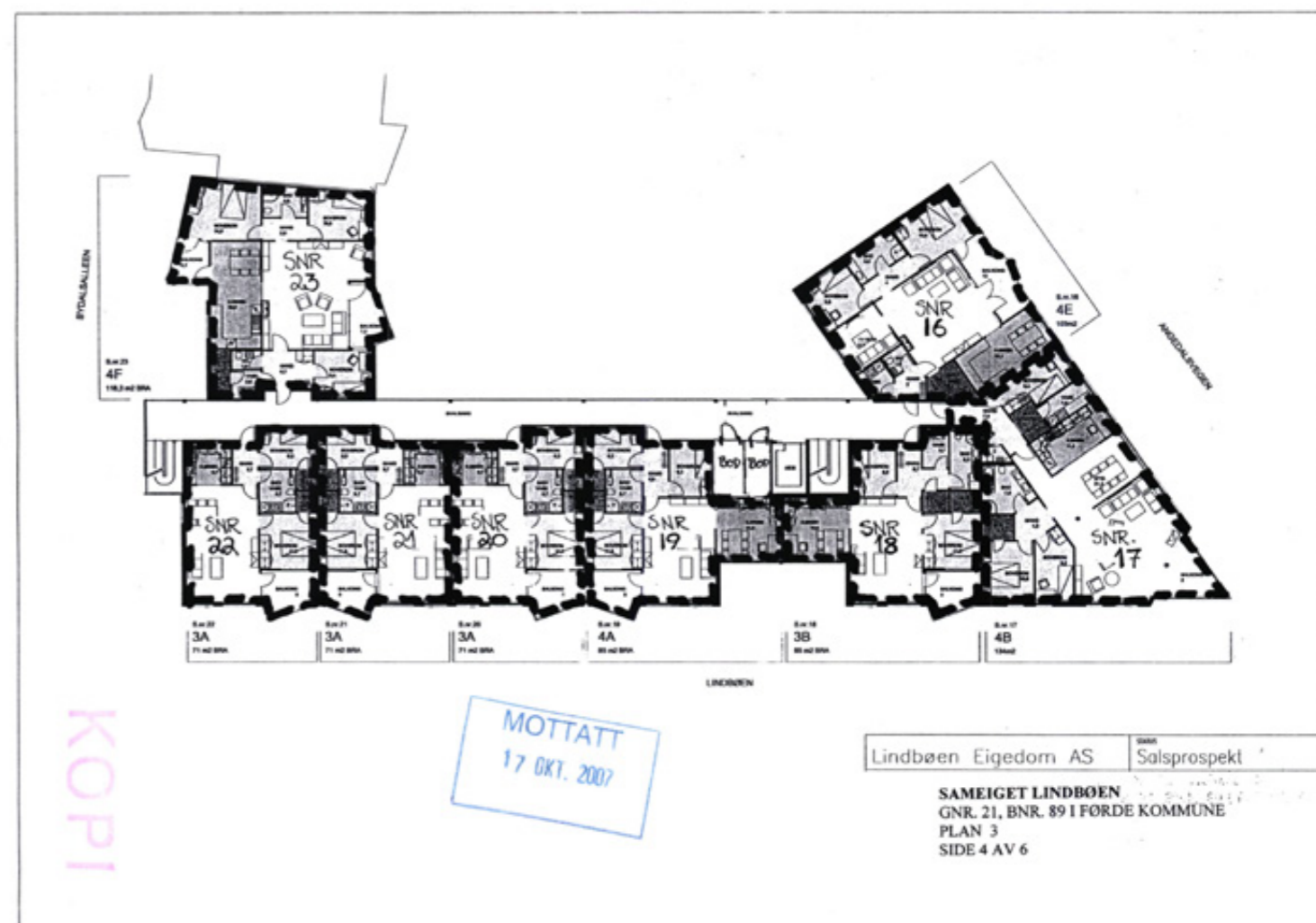
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HH6201>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon







Sunnfjord kommune

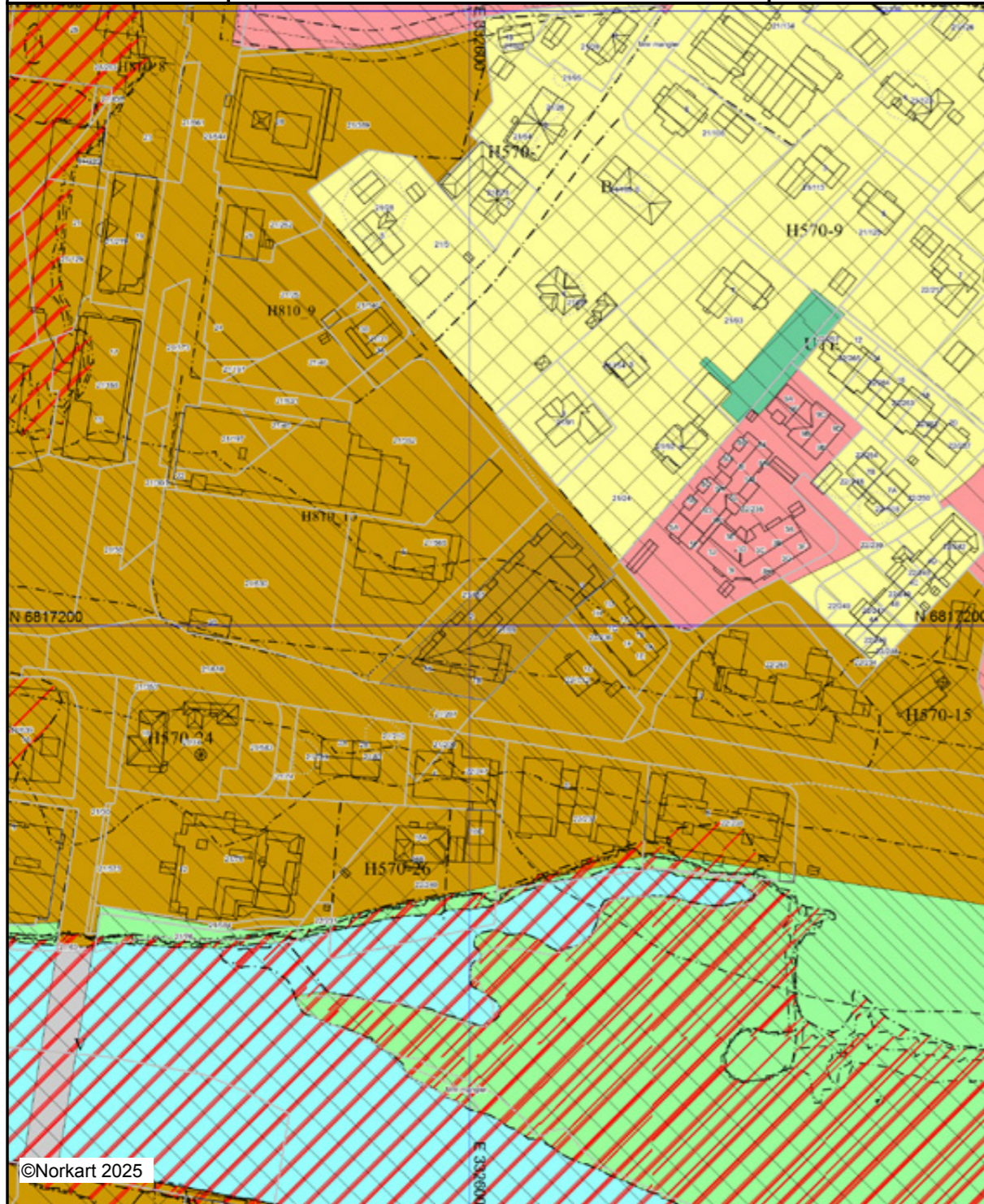
# Kommuneplankart

Eiendom: 21/89/0/16  
Adresse: Lindbøen 2  
Utskriftsdato: 20.01.2025  
Målestokk: 1:2000

N



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)**
- Boligbebyggelse - nåværende
  - Sentrumsformål - nåværende
  - Tjenesteyting - nåværende
  - Uteoppholdsareal - nåværende
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk**
- Veg - nåværende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)**
- Blågrønnstruktur - nåværende
  - Frømråde - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass**
- Naturområde vann - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)**
- Faresone - Ras- og skredfare
  - Faresone - Flomfare
  - Faresone - Annen fare
  - Sikringsone - Andre sikringssoner
  - Støysone - Rød sone iht. T-1442
  - Støysone - Gul sone iht. T-1442
  - Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
  - Infrastrukturzone - Krav vedrørende infrastr.
  - Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
  - Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)**
- Bestemmelseområde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-3)**
- Faresone grense
  - Sikringsonegrense
  - Støysonegrense
  - Angitthensyngrense
  - Gjennomføringgrense
  - Båndlegginggrense
  - Bestemmelsegrense
  - Vann - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
- Planområde
  - Planområde
  - Planens begrensning
  - Grense for arealformål
  - Påskrift områdenavn
  - Påskrift områdenavn





# Sunnfjord kommune

Adresse: Postboks 338, 6802 Førde

Telefon: +47 57 72 20 00

Utskriftsdato: 20.01.2025

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	4647	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	89	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Lindbøen 2, 6809 FØRDE								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021001
<b>Navn</b>	Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.06.2024
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/5898/2021001_KPA%202024-2035_V3_F%3%b8resegner%20og%20retningslinjer_juni%202024.pdf">https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/5898/2021001_KPA%202024-2035_V3_F%3%b8resegner%20og%20retningslinjer_juni%202024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 892 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende</p> <p><b>Områdenavn</b> SF</p>
	<p><b>Delareal</b> 1 892 m<sup>2</sup></p> <p><b>BestemmelseOmrådenavn #1</b></p> <p><b>KPBestemmelseHjemmel</b> offentlige formål eller fellesareal</p>
	<p><b>Delareal</b> 314 m<sup>2</sup></p> <p><b>KPHensynsonenavn</b> H210</p> <p><b>KPStøy</b> Rød sone iht. T-1442</p>

<b>Delareal</b>	606 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H220
<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442
<b>Delareal</b>	1 892 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H410_2
<b>KPInfrastruktur</b>	Krav vedrørende infrastruktur
<b>Delareal</b>	1 892 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H810
<b>KPGjennomføring</b>	Krav om felles planlegging

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021001
<b>Navn</b>	Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	143220050002
<b>Navn</b>	Lindbøen
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	29.09.2005
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/222/143220050002_F%3%b8resegner.pdf">https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/222/143220050002_F%3%b8resegner.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 112 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Frisiktsone</p>
	<p><b>Delareal</b> 1 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Gang-/sykkelvei</p>
	<p><b>Delareal</b> 21 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Offentlig bebyggelse</p> <p><b>Feltnavn</b> Omsorgsb.</p>
	<p><b>Delareal</b> 1 869 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Bolig/Forretning/Kontor</p> <p><b>Feltnavn</b> BFK</p>
	<p><b>Delareal</b> 32 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Bevaring av landskap og vegetasjon</p>

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	Forslag
<b>Navn</b>	Lindbøen del2
<b>Status</b>	Planforslag

<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Id</b>	2024
<b>Navn</b>	Førde sentrum
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Områderegulering

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	143220061001
<b>Navn</b>	Lindbøen
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01.06.2006

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/4647/dokumenter/310/143220061001.pdf>

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 5 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Offentlig bygg - institusjon <b>Feltnavn</b> I
	<b>Delareal</b> 87 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles grøntareal
	<b>Delareal</b> 17 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Bevaring av landskap og vegetasjon
	<b>Delareal</b> 324 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annet fellesareal <b>Feltnavn</b> F-T1 <b>Utdyp.</b> Felles tun/oppdald
	<b>Delareal</b> 259 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annet fellesareal <b>Feltnavn</b> F-T2 <b>Utdyp.</b> Fellesareal
	<b>Delareal</b> 28 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles avkjørsel
	<b>Delareal</b> 396 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Bolig/Forretning/Kontor <b>Feltnavn</b> BFK1
	<b>Delareal</b> 6 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei
	<b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gang-/sykkelvei
	<b>Delareal</b> 44 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles gangareal
	<b>Delareal</b> 48 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles parkeringsplass

<b>Delareal</b>	46 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Bolig/Forretning/Kontor
<b>Feltnavn</b>	BFK2
<b>Delareal</b>	111 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Frisiktsone
<b>Delareal</b>	646 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boliger
<b>Feltnavn</b>	B1



**Førde kommune  
Teknisk forvaltning**

Vår sakshandsamar:  
Tore Gjelsvik

Vår dato:  
05.11.2007  
Dykkar dato:

Vår referanse:  
07/4995 07/1220-8-TGJ-21/89,  
Dykkar referanse:

Protokoll årsmøte 18.03.2024

Sameiget Lindbøen

Røde Kors bygget, 4. etg., klokka 18:00

Arki arkitektar as  
Postboks 427  
6800 FØRDE

**Mellombels bruksløyve for bustader i bustadblokk på Lindbøen 2, gbnr. 21/89**

Mellombels bruksløyve er gjeve for:			
Gnr: 21	Bnr: 89	Fnr:	Snr.
Byggestadsadresse: Lindbøen 2			
Type tiltak/bygg:: Bustadblokk			
Saksnr.: 07/1220	Søkn.dato: 31.5.06	Vedtak gjort av: Teknisk forvaltning	Vedtaksdato: 23.6.07

Dokumentasjon og/eller tiltaket har feil eller manglar som er mindre vesentleg i forhold til løyvet.  
Førde kommune gjev deg mellombels bruksløyve i samsvar med pbl §99 for:

- Heile tiltaket/bygget  
 Delar av tiltaket/bygget: Bustaddelen

**Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:**  
Ferdigmelding av 2.11.07, vedlagt kontrollfråsegner.

**Ferdigattest må krevjast når:**  
Alt arbeid er fullført  
Frist for retting:

**Andre merknader:**  
Bruksløyve vert gjeve på vilkår av at parkeringsdekninga vert avklara i planutvalet.

Med helsing

Tore Gjelsvik  
Ingeniør  
Tlf. 57722067

**Kopi til:**  
Lindbøen Eigedom as      Postboks 619      6803      FØRDE

Saker til behandling:

1) Åpning v/styreleiar

Styreleiar Arnstein Neset ønskte velkomen til ordinært årsmøte.

Desse møtte: 12 av sameiget sine 28 seksjonar var representert: 12 av desse med stemmerett, derav 1 med fullmakt

Desse møtte:  
Arnstein Neset, Therese og Trygve Otto B. Hauge, Frode Gjerde, Ove Øvrebø og Heidi Mallasvik Øvrebø, Kirsten Moen, Jo Ueland med fullmakt (på vegne av Jenny Ueland), Geirmund Østerbø, Atle Lien, Marie og Jon Erling Strand, Arthur og Lillian Hoff

Frå Lindbøen eigedom stilte Eirik Kvamme og Thomas Berge

2. Godkjenning av innkalling: Innkalling og dagsorden vart godkjent utan merknad

3 Val av:

- Ordstyrar: Arnstein Neset vart vald
- Referent: Therese Monsen vart vald
- Frode Gjerde vart vald til å signere protokollen i lag med ordstyrar

4 Årsmelding/Informasjon om styret sitt arbeid i 2023

- Styreleiar orienterte om styret sitt arbeid i 2023.
- Årsmøtet godkjende årsmeldinga utan merknad

5 Regnskap 2023 og revisjonsberetning

- Styreleiar orienterte om Årsrekneskap og Revisjonsberetning 2023
- Årsmøtet godkjende Årsrekneskapen og revisjonsberetninga utan merknad
- 

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Bankkonto
Førde kommune	«Sse_Adr»	«Sse_Tlf»	«Sse_Fax»	3700 07 00720
Postboks 338	E-postadresse	Web		Organisasjonsnummer
6802 Førde	postmottak@forde.kommune.no	www.forde.kommune.no		NO 963923511 mva

## 6 Budsjett 2024

Utkast til driftsbudsjett 2024 var utsendt som vedlegg til innkallinga til årsmøtet, og styreleiar orienterte om at styret foreslår å auke felleskostnadene med 7%, og driftskostnadene med 5 %.

Vidare vart det orientert om spesielle tiltak for kostnadsreduksjon, men styreleiar orienterte også om at vedlikehaldsfondet bør styrkast då alder og slitasje medfører risiko for auka kostnader til vedlikehald, og at dette er uråd å vurdere i eit budsjettforslag. Dette vart diskutert, og etter benkeforslag gjorde årsmøtet følgjande vedtak:

- Felleskostnadene for 2024 skal aukast med 10 % med verknad frå 1.1.24
- Styret skal på årsmøtet 2025 legge fram eit forslag til plan for å forsterke vedlikehaldsfondet i samsvar med auka risiko grunna alder og slitasje

## 7 Vedtekter:

- Ingen innkomne endringsframlegg, ingen endringar

## 8 Ordensreglar:

Styrets forslag vart godkjent utan annan merknad enn at ordensreglane for dyrehald må implementerast i dei generelle ordensreglane.

## 9 Tilkomne saker

- Ingen tilkomne saker

## 10 Val av:

Følgjande vart vald einstemmig av årsmøtet:

- Styreleiar for eit år – Arnstein Neset
- Eitt styremedlem for to år: Trygve Otto Bydal Hauge
- To varamedlemmer for eitt år:
  - i. Kirsten Moen
  - ii. Tor Opseth
- Valnemnd:
  - i. Frode Gjerde
  - ii. Atle Lien
  - iii. Rolf Thingvold

## 11 Informasjonssaker:

- Ladeanlegg for Elbil
- Styreleiar orienterer om at det er anbefalt å kjøpe seg inn i ladeanlegget i løpet av 2024. Styret sender ut informasjon
- Automatisk dørlås inn til garasjen  
Ove orienterte om dette, og årsmøtet ba om at styret legg fram oppdatert forslag til neste årsmøte.
- Lindbøen del 2 - Angedalsvegen 1C
  - i. Thomas Berge orienterer saman med Arki og Bjørn Are Vollstad, om status for prosjektet.
  - ii. Thomas Berge inviterer til møte når det kjem endringar.

Styreleiar Arnstein Neset avslutta sameigarmøtet klokka 20:30

Referent, Therese Monsen

Dato: 18. mars 2024

Arnstein Neset

Dato: 18.3.24

Frode Gjerde



Årsoppgjør for  
**SAMEIGET LINDBØEN**

992204362

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontospesifisert årsregnskap	7

SAMEIGET LINDBØEN  
 992 204 362

**Resultatregnskap**

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Felleskostnader			
Andre inntekter		739 092	671 502
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>162 348</b>	<b>141 546</b>
		<b>901 440</b>	<b>813 048</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekjøp for vidarefakturering			
Lønnskostnad	1, 2	-155 966	-139 996
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler		-106 972	-106 972
Andre driftskostnader		12 400	-12 400
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-707 636</b>	<b>-534 442</b>
		<b>-958 175</b>	<b>-793 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 736</b>	<b>19 237</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		266	142
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>266</b>	<b>142</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		0	-140
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>-140</b>
<b>Netto finans</b>		<b>266</b>	<b>2</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-56 470</b>	<b>19 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-56 470</b>	<b>19 239</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsett til annen egenkapital		-56 470	19 239
<b>Sum overføringer</b>		<b>-56 470</b>	<b>19 239</b>

**Balanse 31.12**

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a utstyr			
Sum varige driftsmidler		88 132	111 663
Sum anleggsmidler		88 132	111 663
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre kortsiktige fordringer		25 796	146 418
Sum fordringer	3	25 842	30 989
		51 639	177 407
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		292 325	166 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		292 325	166 544
Sum omløpsmidler		343 964	343 950
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>432 096</b>	<b>455 613</b>

**Balanse 31.12**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Sum opptjent egenkapital	4	366 372	422 841
Sum egenkapital		366 372	422 841
<b>Gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
Annen kortsiktig gjeld		61 525	18 475
Sum kortsiktig gjeld		4 199	14 297
		65 724	32 772
Sum gjeld		65 724	32 772
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>432 096</b>	<b>455 613</b>

  
Arnstein Neset  
styrets leder

  
Trygve Otto Bydal Hauge  
styremedlem

  
Heidi Mallasvik Øvrebo  
styremedlem



## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,2

### Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	96 720	96 720
Arbeidsgiveravgift	10 252	10 252
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	106 972	106 972

### Mer om årsverk og lønn

Av samla lønnskostnader utgjør styrehonorar kr 24 000,-

### Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 4 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	422 841	422 841
Årsresultat	-56 470	-56 470
Egenkapital 31.12.2023	366 372	366 372

### Mer om egenkapital

Eigenkapital er pr 31.12.2023 fordelt som følger:

Annen egenkapital	kr 37 372,-
Vedlikeholdsfond	kr 329 000,-
Sum egenkapital	kr 366 372,-

## Kontospesifisert årsregnskap

19.01.2024 09.44  
Side 1/3

	2023	2022
<b>Resultatregnskap</b>		
<b>Felleskostnader</b>		
3200 Felleskostnader	739 092,00	671 502,00
	<b>739 092,00</b>	<b>671 502,00</b>
<b>Andre inntekter</b>		
3210 Felleskostnader gass	88 168,22	110 288,32
3215 Fakturagebyr gass	1 050,00	1 550,00
3225 Felleskostnader internett	67 798,25	29 708,00
3226 Vidarefakturert straum lading bil	3 331,12	0,00
3250 Andre inntekter	2 000,00	0,00
	<b>162 347,59</b>	<b>141 546,32</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>901 439,59</b>	<b>813 048,32</b>
<b>Varekjøp for vidarefakturering</b>		
4300 Innkjøp gass for videresalg	-88 168,22	-110 288,32
4305 Internett for vidarefakturering	-67 798,25	-29 708,00
	<b>-155 966,47</b>	<b>-139 996,32</b>
<b>Lønnskostnad</b>		
5020 Honorar vaktmestertjenester	-28 000,00	-72 720,00
5025 Honorar reinhaldstenester	-44 720,00	0,00
5330 Honorar styremedlemmer	-24 000,00	-24 000,00
5400 Arbeidsgjevaravgift	-10 252,32	-10 252,32
	<b>-106 972,32</b>	<b>-106 972,32</b>
<b>Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler</b>		
6010 Avskrivningar	12 400,00	-12 400,00
	<b>12 400,00</b>	<b>-12 400,00</b>
<b>Andre driftskostnader</b>		
6320 Renovasjon, vatn, avløp o.l.	-54 902,00	-82 133,00
6340 Straum	-143 083,99	-71 827,28
6345 Straum ladeanlegg	2 465,36	0,00
6420 Leige datasystemer	-10 727,00	-2 359,00
6551 Vedlikehold fellesareal	-29 308,26	-27 798,86
6552 Styre- og sameigemøter	-19 808,10	-10 220,00
6600 Reparasjoner og vedlikehald bygninger	-85 240,54	-119 606,15
6610 Faste kostnader tekn. anlegg	-79 015,54	-73 306,25
6620 Service / reparasjoner teknisk anlegg	-102 223,81	-24 184,73
6700 Revisjonshonorar	-13 894,00	-11 500,00
6705 Rekneskapshonorar	-101 407,00	-53 508,00
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	-2 843,75	0,00
7360 Representasjon / gaver	-1 849,00	-1 224,00
7400 Kontingent med frådragsrett	-1 890,00	-1 490,00
7500 Forsikringspremie	-59 177,00	-54 644,66

## Kontospesifisert årsregnskap

19.01.2024 09.44  
Side 2/3

	2023	2022
7740 Øreavrunding	3,32	-5,98
7770 Bank og kortgebyr	-1 136,75	-634,50
7790 Annen kostnad	-158,00	0,00
7830 Tap på fordringer	-3 440,27	0,00
	<b>-707 636,33</b>	<b>-534 442,41</b>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-958 175,12</b>	<b>-793 811,05</b>
<b>Annen renteinntekt</b>		
8051 Renteinntekter bank	266,00	142,00
	<b>266,00</b>	<b>142,00</b>
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>266,00</b>	<b>142,00</b>
<b>Annen rentekostnad</b>		
8155 Rentekostnad leverandører	0,00	-140,11
	<b>0,00</b>	<b>-140,11</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>0,00</b>	<b>-140,11</b>
<b>Avsett til annen egenkapital</b>		
8960 Overføringer anna egenkapital	-56 469,53	19 239,16
	<b>-56 469,53</b>	<b>19 239,16</b>
<b>Sum overføringer</b>	<b>-56 469,53</b>	<b>19 239,16</b>
<b>Balanse</b>		
<b>Driftsløsøre, inventar o.a utstyr</b>		
1270 Ladeanlegg elbil	124 062,50	111 662,50
1271 Nedbetaling ladeanlegg påkoble seksjoner	-35 931,00	0,00
	<b>88 131,50</b>	<b>111 662,50</b>
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>88 131,50</b>	<b>111 662,50</b>
<b>Kundefordringer</b>		
1500 Kundekrav	25 796,49	146 418,00
	<b>25 796,49</b>	<b>146 418,00</b>
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>		
1579 Andre kortsiktige krav	0,00	4 819,35
1743 Forskotsbetalt forsikring	21 417,34	19 389,34
1749 Andre forskotsbetalte kostnader	4 425,00	6 780,00
	<b>25 842,34</b>	<b>30 988,69</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>51 638,83</b>	<b>177 406,69</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
1920 Bedriftskonto 3705 13 11621	292 325,24	166 543,78



## Kontospesifisert årsregnskap

	292 325,24	166 543,78
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>292 325,24</b>	<b>166 543,78</b>
<b>Annen egenkapital</b>		
2050 Annan egenkapital	-37 371,72	-93 841,25
2055 Vedlikeholdsfond	-329 000,00	-329 000,00
	<b>-366 371,72</b>	<b>-422 841,25</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-366 371,72</b>	<b>-422 841,25</b>
<b>Leverandørgjeld</b>		
2400 Leverandørgjeld	-61 524,85	-18 474,72
	<b>-61 524,85</b>	<b>-18 474,72</b>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>		
2900 Forskudd fra kunder	-4 199,00	0,00
2960 Forskotsbetalt inntekt	0,00	-3 997,00
2961 Andre påløpte kostnader	0,00	-10 300,00
	<b>-4 199,00</b>	<b>-14 297,00</b>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>-65 723,85</b>	<b>-32 771,72</b>

## VEDTEKTER

## FOR

## SAMEIGET LINDBØEN

\* \* \*

## KAP. 1 NAMN OG FØREMÅL

## § 1-1 Namn

Sameiget sitt namn er Sameiget Lindbøen. Sameiget består av 2 næringsseksjonar og 26 bustadseksjonar av eigedomen gnr. 21, bnr. 89 i Førde kommune i medhald av seksjonskrav datert 01.11.07 og tinglyst den 5/12-2007

## § 1-2 Føremål

Føremålet med sameiget er å:

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

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

## KAP. 2 RÅDERETT

## § 2-1 Fysisk råderett

Den einskilde sameigar har einerett til bruk av si brukseining og rett til å nytte fellesareala til det dei er meinte til eller vanleg brukte til. Brukseininga må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av andre seksjonar. Fellesareala må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk som er avtalt eller føresett.

På fellesarealet i underetasjen skal kvar seksjonseigar disponere ein parkeringsplass kvar. Denne vert merka. Kvar seksjonseigar skal disponere ei bod, som vert merka. Snr. 10 og 11 skal ha bod i 2. etasje. Snr.18 og 19 skal ha bod i 3. etasje. Dei andre leilegheitene skal ha bod i underetasjen

## § 2-2 Rettsleg råderett

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

## § 2-3 Felleskostnader

Kostnader med eigedomen som ikkje knyter seg til den einskilde seksjon, skal fordelast med ca 50% som grunnkostnad som er lik for alle, og ca 50% fordelt etter sameigebrøken. Den einskilde sameigar skal innbetale à konto beløp etter vedtak i styret eller sameigarmøtet. Det kan fastsettast at det også skal innbetalast til eit vedlikeholdsfond.

Stemmeandel vil vere lik betalingsandel.

### § 2-4 Overdraging og utleige

Overdraging og utleige av bustadseksjon skal meldast til styret.

### § 2-5 Sameiget sin panterett i den einskilde seksjon

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

## KAP. 3 SAMEIGARMØTET

### § 3-1 Ordinært sameigarmøte - mandat og innkalling

Sameigarmøtet er sameiget sitt øvste organ.

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

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

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

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

### § 3-2 Ekstraordinært sameigarmøte

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

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

### § 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett i samsvar med betalingsandel. Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld på førstkomande sameigarmøte med mindre det framgår at noko anna er meint. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake.

### § 3-4 Oppgåver og arbeidsform

På det ordinære sameigarmøtet skal desse sakene handsamast:

1. Årsmelding frå styret.
2. Godkjenning av årsrekneskapen.
3. Budsjett.

4. Godtgjersle til styret og revisor.
5. Val.
6. Andre saker som er nemnde i innkallinga.

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

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

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

### § 3-5 Stemmereglar- inhabilitet

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

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

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

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

## KAP. 4 STYRET M.M.

### § 4-1 Styret - samansetting

Sameiget skal ha eit styre. Styret vert valt av og mellom sameigarane. Styret skal ha 3 medlemmer med 2 varamedlemmer. Eit av medlemmene skal vere leiar. Styreleiaren vert vald særkilt. Styret vel sjølv nestleiar mellom



styremedlemene.

Styremedlemer skal veljast for 2 år. Likevel skal minst eitt av medlemmane vere på val kvart år. Varamedlemer skal veljast for eitt år.

Tenestetida er slutt ved avsluttinga av det ordinære sameigarmøtet i det år tenestetida går ut. Styremedlemene kan attveljast.

#### **§ 4-2 Styret si verksemd**

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

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

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring.

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

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

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

#### **§ 4-3 Stemmereglar - inhabilitet**

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

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

#### **§ 4-4 Revisor**

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

### **KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSAR**

#### **§ 5-1 Fellesutgifter**

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

#### **§ 5-2 Innvendig vedlikehald**

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

Innvendige bygningsmessige endringar og installasjonar i bustadseksjon skal føreleggast styret til godkjenning.

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

#### **§ 5-3 Vedlikehald av fellesareal**

Velikehald av fellesareal er sameiget sitt ansvar.

#### **§ 5-4 Vedlikehaldsfond**

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

#### **§ 5-5 Tilkomst, bruk av heis/trappehus**

Hovudtilkomst til bustadseksjonane er via heis/trappehus mot sør.

Første og andre etasje av trappehus mot vest skal i størst mogleg grad ikkje nyttast av andre enn eigar av næringsseksjon nr. 1 og 2.

#### **§ 5-6 Husordensreglar**

Sameigarmøtet kan med vanleg fleirtal fastsette husordensreglar.

Dyrehold er ikkje tillete i sameiget.

Sjølv om det vert fastsett forbod med dyrehold, kan brukar av seksjonen halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyreholdet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedomen.

#### **§ 5-7 Utleige av parkeringsplassar**

Parkeringsplassar skal ikkje leigast ut til personar som ikkje eig/leiger seksjon i Sameiget Lindbøen.

#### **§ 5-8 Tilrettelegging av parkeringsplassar for personar med nedsett funksjonsevne.**

Sameiget Lindbøen har ein parkeringsplass for personar med nedsett funksjonsevne. Denne plassen kan disponerast av eigar/leigetakar som har behov for det, etter å ha meldt dokumentert behov til styret.

Retten til bruk av denne plassen faller bort (dvs. byttes tilbake til den parkeringsplassen som tilhøyrer seksjonen), når vedkomande som disponerer plassen ikkje lenger kan dokumentere sitt behov, flytter frå sameiget, eller leiger ut parkeringsplassen.

Eigar/leigetakar som disponerer denne plassen plikter til å stille den parkeringsplassen som tilhøyrer seksjonen til disposisjon for sameiget.

#### **§ 5-9 Lading av el-bil / ladbar hybrid**

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbar hybrid-bil i tilknytning til seksjonens parkeringsplass, eller annan stad som styret anviser. Styret kan berre nekte å samtykke dersom det føreligg ein sakleg grunn.

Seksjonseigar skal sjølv dekke kostnader i høve etablering, drift og bruk av ladepunkt på sin parkeringsplass eller anvist plass.

Lading av bil i garasja skal utelukkande skje på tilrettlagte ladepunkt.

#### **§ 5-10 Pålegg om sal**

Dersom ein sameigar til tross for åtvaring vesentleg mislegheld sine plikter, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 26.

#### **§ 5-11 Fråflytting**

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

#### **§ 5-12 Eigarseksjonslova**

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

Vedtektene gjeld frå 04.04.2019 i følgje vedtak i ordinært Sameigarmøte.

### **ORDENSREGLAR**

Sameigarmøtet kan med vanleg fleirtal fastsette husordensreglar; Vedtektene § 5-6. Sameiget har vedteke disse ordensreglane.

#### **BOSSROMMET.**

*Restavfalldunkar* blir tømt kvar veke.

Pakk restavfallet godt inn i plastposar slik at det ikkje renn ut væske.

*Papiravfall* blir tømt ein gong i månaden.

Kartongar og øskjer må skjerast opp og komprimerast.

Flasker og glas skal kastast i kontainrar som står ute.(Nærast kontainrar på festplassen.)

#### **SVALGANGAR**

Svalgangane er felleareal. Det må ikkje settast ut ting i svalgangane som hindrar fri ferdsel.

#### **SYKLAR**

Syklar parkerast i sykkelstativa i fellesarealet, under trappa ved inngangen på nordsida, i fellesgarasjen på eigen parkeringsplass eller tilviste plassar.

#### **FELLESAREAL UTE**

Alle skal rydde opp etter seg etter bruk av uteplassane.

Rydd rundt på eigedommen når ein ser at det må til!

#### **GARASJEANLEGGET**

Hald god orden på kvar sin parkeringsplass, ikkje sett ting på stadar som hindrar parkering/ferdsel.

Bruk av gjesteparkeringsplassane er for gjestar, ikkje for fastbuande.

På parkeringsplassen på festplassen har sameiget ni parkeringsplassar disponibel for gjestar og bil «nummer 2».

Seksjonseigar som har elbil, eller leiger ut til ein som har elbil, må sjølv dekke kostnaden med installasjon av ladepunkt på sin parkeringsplass.

Det må då monterast minusmålar, evt kople på eigen kurs/målar.

Gjestar som treng lading på sin bil, må bruke ein av dei offentlege ladestasjonane i Førde.

(Næraste stasjon er på festplassen, ca 100 m frå Lindbøen.)

#### **BODER**

For dei som har bod i garajelegget, må det minnast på at dette er ein kjellar der ikkje alt kan oppbevarast. På varme sommandagar vil det forekomme stor fuktigheit som kan sette seg i klær og gjenstandar. Vinterstid kan det bli kuldegrader.

#### **RØYKING**

Sameiget har ikkje reglar som regulerar røyking i leiligheiter og på balkongar.

I heisen, garasjen og lukka rom i fellesarealet, er det forbudt å røyke.

Vi oppmodar dei som røyker om å ta omsyn til dei som føler ubehag av røykelukt, og ikkje ønskjer blir utsett for passiv røyking.



## **GRILLING**

Det er tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill på balkongen og fellesareala utandørs. Bruk av kolgrill og eingongsgrill er ikkje tillatt.

## **VASK/VEDLIKEHALD BALKONG**

Seksjonseigarane er ansvarlig for balkongane sine med vask og vedlikehald. Krukker e.l. må plasserast slik at avrenning ikkje skjer.

## **KLESVASK PÅ BALKONGEN**

Tepper, sengeklær o.l bør ein unngå å luftast hengande over balkongrekkverket eller ut vindauger.

Tepper o.l kan luftast over rekkverka i svalgangane.

## **DYREHALD**

Dyrehald er ikkje tillete i sameiget.

Sjølv om det er forbod med dyrehold, kan brukar av seksjonen søke styret om å halde dyr dersom gode grunnar talar for det. Dyrehaldet må om godkjenning føreligg, ikkje vere til ulempe for dei andre brukarane av eigedomen.

## **LEVANDE LYS**

Levande lys i fellesareala må ikkje forekomme.

Levande lys i lykter skal stå unna vegg og brennbart materiale, og skal ha tilsyn.

## **RETNINGSLINER FOR FASADAR m.m.**

Generelt gjeld at einkvar form for montering eller oppbevaring av gjenstandar på svalgangar og balkonger skal vere forsvarleg sikra.

Det er ikkje tillatt å henge opp noko som henger på utsida av rekkverket.

Innbygging eller innglasing av balkongar blir ikkje tillate.

Skjerming for innsyn kan gjerast med duk/ markiseduk på innsida av rekkverk. Til solskjerming kan brukast screens. Fargen på duken skal vere tilpassa husfargen, og lik for alle.

For 4. etasje mot Lindbøvegen, kan det settast opp vindskjerming/innsynskjerming på sidene av glas. I tillegg kan det monterast markiser/screens. Styret godkjenner konstruksjonen etter søknad.

Ved maling av vegg skal det brukast originalfarge.

## **VARMEPUMPE**

Sameiget godtek montering av utedel for varmpumpe om den blir montert slik at den gir minst mogeleg ulempe og sjenanse.

Seksjonseigar plikter å informere styret i forkant om korleis utedelen er tenkt montert, og sørge for at:

- Varmepumpa monteres korrekt og lovlig (installatøren må være f-gass-sertifisert og

firmaet f-gass-godkjent).

- Dersom utedel monterast på del av fasade som er synleg for omgjevnadane, skal det nyttast pumpehus som er målt i lik farge som mur/vegg bak, og så langt det er mogeleg plasserast slik at andre seksjonar kan montere pumpehus horisontalt/vertikalt på linje.
- Det tas omsyn til at støy frå utedel skal vere så låg som mogeleg, og det er seksjonseigar sitt ansvar at dei krav som vert stilt til støy i Byggeforeskrifta vert følt.
- Seksjonseigar er sjølv ansvarleg for alle kostnader med installasjon/ montering, vedlikehald og evt. demontering av varmpumpe om støykrav ikkje vert overhaltd.
- Seksjonseigar er sjølv ansvarleg for eventuelle kostnader på fellesareal, bygningsmasse og/ eller følgeskader som er forårsaka av varmpumpe-installasjonen.
- Dersom seksjonseigar sel seksjonen sin, skal kjøpar gjerast kjent med desse forutsetningane.

## **ORDEN OG RO**

Ta hensyn til naboar etter kl 23.00. Dette gjeld spesielt om balkongar og fellesareal blir brukte etter den tid.

*Sameiget Lindbøen har eit veldig flott og ryddig anlegg som vi fortsatt skal vere kry av !  
Hjelp til å hald det i orden !*



## SL Leiligheit

Årlig tilstandskontroll

Versjon: 09.01.19 ALS: Ref: 926-6

Prosjekt: 926 Sameiget Lindbøen\_Førde/Norunn Heilevang\_nr.16

Arbeider: Bjørn Friborg

Dato: 02.10.2024

Målerstand	6963			
Navn/ID utover prosjektnavn				
<b>Kontroll av serviceskap</b>				
Abonnentsentral	OK	Merknad:	Ansvarlig: Bjørn Friborg	Dato: 02.10.2024
Regulator med sikkerhetsfunksjoner	OK	Merknad:	Ansvarlig: Bjørn Friborg	Dato: 02.10.2024
Avstand - Sone	Ja	Merknad:	Ansvarlig: Bjørn Friborg	Dato: 02.10.2024
Gassrør, slanger og koblinger	OK	Merknad:	Ansvarlig: Bjørn Friborg	Dato: 02.10.2024
<b>Kontroll av apparater og utstyr</b>				
Gasspeis	OK	Merknad: Slitt brennkammer, bærer preg bruk 24/7, vannskade på startboks avgass. Ildstedet er fortsatt i god nok stand til å brukes, men teknisk verdi er tilnærmet null.	Ansvarlig: Bjørn Friborg	Dato: 02.10.2024
Koketopp, grill, etc	I/R	Merknad:	Ansvarlig: Bjørn Friborg	Dato: 02.10.2024
Gasskjele	I/R	Merknad:	Ansvarlig: Bjørn Friborg	Dato: 02.10.2024
<b>Annet</b>				
CE - merking	Ja	Merknad:	Ansvarlig: Bjørn Friborg	Dato: 02.10.2024
Korrekt gasskategori	Ja	Merknad:	Ansvarlig: Bjørn Friborg	Dato: 02.10.2024
Avstand til brennbart materiale	OK	Merknad:	Ansvarlig: Bjørn Friborg	Dato: 02.10.2024
Brukerdokumentasjon	OK	Merknad:	Ansvarlig: Bjørn Friborg	Dato: 02.10.2024
Billedokumentasjon				
Kommentar				
Signatur:	Bjørn Friborg 02.10.2024 11:02			

## Målerstand





# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

Adresse: .....

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

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr \_\_\_\_\_  
Beløp med bokstaver Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Kontakt

---



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

-----  
Mob. 41 58 91 70  
csm@fjordmegler.no



FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS  
Fjellvegen 10  
6804 Førde  
Telefon +47 57 72 01 00  
**[www.fjordmegler.no](http://www.fjordmegler.no)**