DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Kvernberget 3F

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kvernberget 3F , 6800 FØRDE

SUNNFJORD kommune

gnr. 62, bnr. 357

Andelsnummer 13

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 19.09.2025 **Rapportdato:** 17.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22102-1749 **Referansenummer:** QK4115

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

VERDSETT AS

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



Rapportansvarlig

Trond Gjesdal

Uavhengig Takstingeniør

tg@verdsett.no

481 30 333

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygninger av denne alderen er ofte oppført med byggemetoder og materialer som ikke tilfredsstiller dagens krav. Jo eldre bygningen er, desto større er sannsynligheten for skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved en visuell undersøkelse.

Eldre bygninger har gjerne gjennomgått ulike reparasjoner og oppgraderinger over tid. Slike arbeider er ofte utført med varierende kvalitet og etter datidens krav, eller tidligere kav og byggeskikker, noe som kan svekke både konstruksjoner og installasjoner.

Som kjøper bør du derfor forvente avvik utover det som er omtalt i rapporten og ta høyde for uforutsette kostnader når du vurderer hva du er villig til å betale for eiendommen. Dette er en naturlig konsekvens av bygningens alder og vedlikeholdshistorikk.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

• Taktekkingen er av stålplater.
• Takrenner og nedløpsrør av stål.
• Det er montert stigetrinn for tilkomst til pipen.
• Ytterveggene er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel og fasadeplater.
• Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takoppløft i takkonstruksjon.
• Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I det ene soverommet er det takvindu.
• Bygningen har malt hovedytterdør med vindusfelt. I stuen er det balkongdør fra 2022.
• Fra stuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon på 25m2 med malte terrassebord på bjelker i trevirke. Det er lagt noe plasttremmer på underlag av betong. Rekkverk og levegger i malt trevirke. Ved verandaen er det et plassbygd skap.

INNVENDIG Gå til side

På gulvene er det laminat, fliser og malt betonggulv. I kott på loftet er det sponplategulv.
På veggene er det malte plater, tapet, malt strie og panel.
I innvendige tak er det malte plater og betong.

• Etasjeskiller er av betongdekke og i trebjelkelag. Isolert betonggulv på mark i kjeller.
• Boligen har elementpipe. Vedovn i stuen. Pipen ble rehabilitert i forbindelse med tilbygg av loft.
• Mellom kjeller og 1.etasje er det malt trapp i trevirke fra byggeåret. Det er lagt laminat i trinnene. Mellom 1.etasje og loft er det malt trapp i trevirke med trappetrinnteppe. Trappen ble montert i forbindelse med tilbygg av loft.
• Innvendige dører av finér og i malt trevirke. Det er en enkel dør for tilkomst til kott under innvendig trapp.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerommet har belegg på gulv og på veggene er det malte overflater på underlag av panel og malte gipsplater. Malte plater i tak.
Rommet er innredet med stål skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig avtrekk via veggventil i rommet.

Bad:
Bad i kjeller har fliser på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det baderomsplater og i tak er det malte Mdf-finérbord.
Rommet er innredet med servant i underskap, speilskap med integrert lys, høyskap, dusjhjørne og toalett. Speil er nytt.
Det er montert avtrekksvifte i yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Epoq med malte slette fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum fra Blanco. Frittstående oppvaskmaskin. I innredningen er det integrert stekeovn, kombinert mikrobølgeovn og stekeovn, induksjontopp og kjøl/fryseskap. Belysning i underkant av overskap. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

• Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør av kobber. Det er installert waterguard for stenging av vann ved en eventuell lekkasje i kjøkkenbenk. Det er montert vannutkaster for tilkobling av hageslange.
• Det er avløpsrør av plast.
• Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger og i vinduer, som var normalt for byggeåret.
• I trapperommet er det installert luft til luft varmepumpe.
• Varmtvannsbereder på 198 liter som er plassert i vaskerommet.
• Det elektriske anlegget har i hovedsak standard fra byggeåret. Sikringsskap med skruskringer. Det er montert tre automatsikringer. Fiber er installert.
• Boligen har brannslukningsapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

• Dreneringen er fra 1973.
• Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
• Eiendommen ligger i nordvendt skrått terreng. Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for flom eller skred i kartdata for denne eiendommen.
• Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
• Det er oljetank i stål fra 1973.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m²
Totalpris	3 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

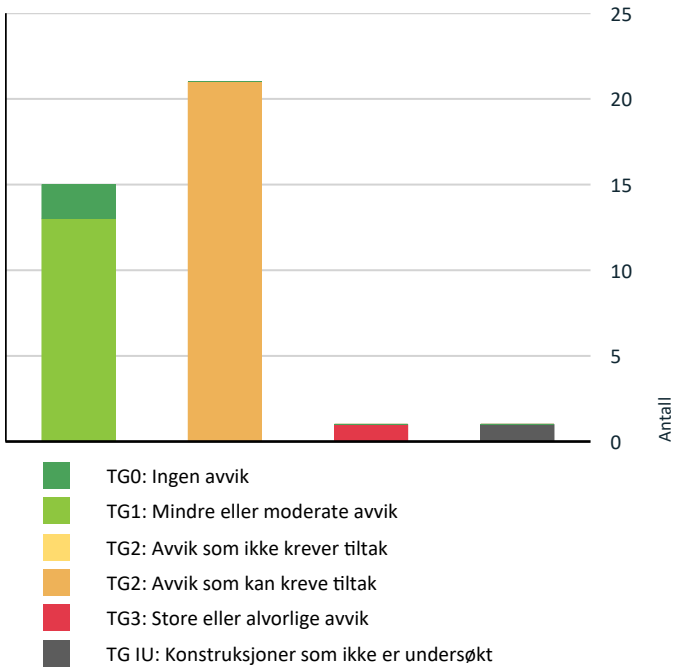
Toalettrom som er er tegnet inn i byggemeldte tegninger er fjernet for utvidelse av bad. Ellers er 1.etasje og underetasjen benyttet som omsøkt.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

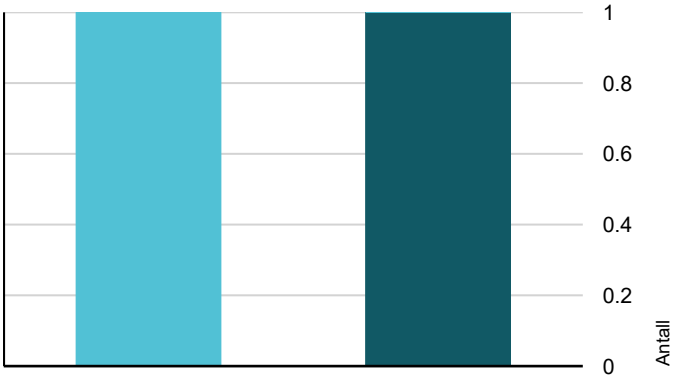
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Det er borettslaget som har ansvaret for bygningens utvendige vedlikehold. Dette innebærer blant annet utskifting av vinduer og ytterdører, samt vedlikehold og eventuell rehabilitering av fasader, yttertak, balkonger, trapper og øvrige konstruksjoner som hører til bygningens ytre. Borettslagets ansvar omfatter også øvrige utvendige forhold som skal sikre bygningens funksjon, levetid og estetiske fremtoning.

Andelseierne er således ikke ansvarlige for utvendig vedlikehold, men plikter å gi borettslaget adgang til sine boenheter dersom det er nødvendig for å utføre arbeidene. Kostnader til utvendig vedlikehold dekkes av borettslaget og inngår i felleskostnadene.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse
Rekkehus

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Lagt nye gulv i samtlige rom med unntak av boden i underetasje.
2008	Modernisering	Ny varmtvannsbereder.
2008	Modernisering	Modernisering av bad.
2010	Modernisering	Ny takkonstruksjon med innredet loft i 2009/2010.
2010	Modernisering	Ny pipe fra 1.etasje og over tak.
2022	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
	Modernisering	Installert luft til luft varmepumpe i trapperommet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater.

Denne taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Undersøkelser fra taknivå utføres kun dersom det vurderes sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidspunktet, og at taktekkingen er egnet for gangtrafikk. Tak med stor helning, tak som er dekket av snø, rim eller is, eller tak som ikke kan nås med en stige på maksimalt 3 meter, besiktiges ikke fra taknivå. Alternativt til inspeksjon fra bakkenivå kan inspeksjon utføres ved hjelp av drone, dersom vær- og vindforhold tillater det.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ved befaringen påvist forekomst av mose på taktekkingen. Det ble for ca 1 år siden lagt på kobberstreng for å redusere moser på taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

• Takrenner og nedløpsrør av stål.
• Det er montert stigetrinn for tilkomst til pipen.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Sikkerhetsaspekter vurderes ut fra dagens gjeldende krav.
Ifølge dagens standard er det et påkrevd tiltak å installere snøfangere på alle takflater som er over områder hvor mennesker eller husdyr vanligvis oppholder seg eller beveger seg.
Ref: TEK17 §10-3 avsnitt 2, som sier at snø og is ikke skal utgjøre noen fare for ras på steder hvor personer og husdyr typisk befinner seg. Dette inkluderer alle områder som grenser til bygningen, slik som veier, fortau og utendørs arealer.
For betongtakstein med ru overflate er det krav til snøfangere når takvinkelen er 27˚ eller mer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er per dags dato ikke et krav fra myndighetene om at snøfangere må ettermonteres på eksisterende bygninger. Imidlertid, gjøres det oppmerksom på at dersom taktekkingen endres eller erstattes på et senere tidspunkt, kan dette utløse krav som innebærer at snøfangere må installeres.

Uavhengig av myndighetskrav, er det sterkt anbefalt å vurdere å montere snøfangere. Dette er et forebyggende tiltak som kan bidra til å redusere risikoen for skader og ulykker forårsaket av ras av snø og is, og bidra til økt sikkerhet for mennesker og eiendom.







TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel og fasadeplater.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takoppløft i takkonstruksjon.

Hele takkonstruksjonen i denne bygningen er fullstendig gjenbygget og ligger skjult bak overflater. Dette innebærer at det ikke er tilgang til takkonstruksjonen for inspeksjon, og vurderingene er derfor begrenset til hva som kan observeres fra innvendige overflater og utvendig taktekking.

Takkonstruksjonen kan kun vurderes indirekte, basert på synlige symptomer som misfarging, fuktmerker, eller andre tegn på avvik på innvendige overflater. Det er derfor ikke mulig å utelukke at det kan foreligge skjulte skader eller avvik i takkonstruksjonen som ikke er synlige ved befaringen, og som takstingeniøren ikke har mulighet til å avdekke.

Som kjøper må du være oppmerksom på at inspeksjonen ikke gir en fullstendig vurdering av takkonstruksjonens tilstand.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Områder med malingslitasje på vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Male vinduskarmer med malingslitasje. Konsekvens av manglende/svekket overflatebehandling er at vinduene trekker lettere fuktighet og får en redusert levetid.



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010.
I det ene soverommet er det takvindu.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med vindusfelt.
I stuen er det balkongdør fra 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er utettheter mellom dørkarm og dørblad på hovedytterdør.
• Ytterdøren har noe malingslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Tette luftlekkasje i overgang dørblad og karm.
• Maling av ytterdøren må kunne påberegnes.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon på 25m2 med malte terrassebord på bjelker i trevirke. Det er lagt noe plasttremmer på underlag av betong. Rekkverk og levegger i malt trevirke. Ved verandaen er det et plassbygd skap.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulvene er det laminat, fliser og malt betonggulv. I kott på loftet er det sponplategulv.
På veggene er det malte plater, tapet, malt strie og panel.
I innvendige tak er det malte plater og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fuktskade på laminatgulv i det ene soverommet i kjeller.
• Noe oppsvulming i enkelte laminatskjøter i hall m/trapp og i stuen.
• Bom i gulvflis i vindfang.
• Boden har dels standard fra byggeåret med naturlig elde og bruksslitasje i overflatene.
• Lokalt utkapp i laminatgulv mot kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Skifte ut laminatgulv i soverom som har fuktskade.
- Om oppsvulming/fuktskade på laminatgulv i hall m/trapp skulle bli verre, må trolig utskiftning av laminatgulv påberegnes på sikt.
- Lime fast og tette overganger på utkapp av laminatgulv ved kjøkkeninnredningen.



Fuktskade på laminatgulv i det ene soverommet.



Utkapp av laminatgulv ved kjøkkeninnredningen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og i trebjelkelag.
Isolert betonggulv på mark i kjeller.

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Eventuell for høye verdier av radongass i boliger kan utgjøre en helserisiko over tid.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn i stuen.
Pipen ble rehabilitert i forbindelse med tilbygg av loft.

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

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

Tilstandsrapport





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i bod på vegg mot grunnmur uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9%.

Definisjon av de ulike nivåene ved måling av vektprosent ved 20 c˚:
- Verdier under 11.9% defineres som tørt.
- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.
- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.
- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.
- Verdier over 27% defineres som vått.

I trevirke med fuktinnhold på mer enn ca. 20 vektprosent er det risiko for at råtesopp kan vokse, men den trives best med fuktinnhold på mellom 30–50 vektprosent.

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



TG 2 Innvendige trapper

Mellom kjeller og 1.etasje er det malt trapp i trevirke fra byggeåret. Det er lagt laminat i trinnene.
Mellom 1.etasje og loft er det malt trapp i trevirke med trappetrinnteppe. Trappen ble montert i forbindelse med tilbygg av loft.

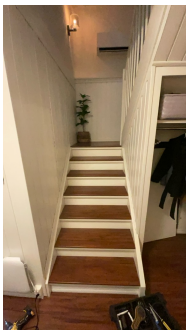
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales å montere håndløper.

Tilstandsrapport





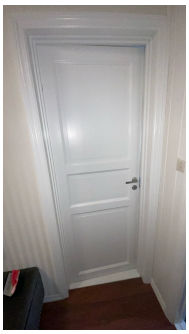
TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av finér og i malt trevirke.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Flere av dørene tar i karm.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Justere dører som tar i karm.



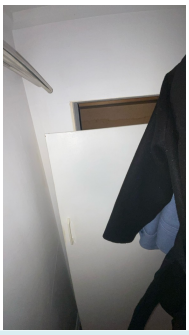
TG 2 Andre innvendige forhold

Det er en enkel dør for tilkomst til kott under innvendig trapp.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Døren til kott under innvendig tapp har løsnet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Feste dør i kott under innvendig trapp.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller har fliser på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det baderomsplater og i tak er det malte Mdf-finérbord.
Rommet er innredet med servant i underskap, speilskap med integrert lys, høyskap, dusjhjørne og toalett. Speil er nytt.
Det er montert avtrekksvifte i yttervegg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrommet. Rommet ble modernisert i ca. 2008.



KJELLER > BAD

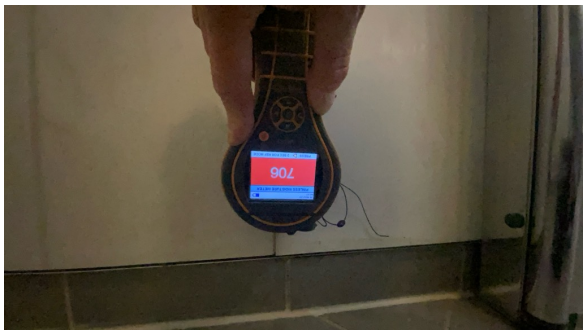
TG 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det baderomsplater og i tak er det malte Mdf-finérbord.

Vurdering av avvik:
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er fuktskade på baderomsplatene i dusjhjørne.
- Områder med manglende forsegling i overgang sokkellist og dryppkant på baderomsplatene.
- Noe fuktskade på takbord i område over dusjhjørne som følge av kondens ved bruk av dusjen.

Konsekvens/tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Baderomsplatene i dusjhjørne må skiftes.
- Forsegle overgang sokkellist og dryppkant for å unngå fuktskader på baderomsplatene.
- Det er ikke behov for strakstiltak med tanke på fuktskade på takbord over dusjen, men utfør jevnlig kontroll og utfør tiltak om nødvendig.

Tilstandsrapport



Indikasjon på fukt i baderomsplatene.



Bildet viser fuktskade på baderomsplatene i dusjhjørne.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 27mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 3 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig med fall i henhold til forskriftskrav.
• Det er noe riss/slitasje på flisfuger i område ved dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Skal avviket lukkes må fall på gulvet utbedres.
• Rommet fungerer med avvikene rundt fallforhold, det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre fallforholdene isolert sett, men vær oppmerksom på avvikene ved bruk og endre fallforholdet ved fremtidig renovering.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

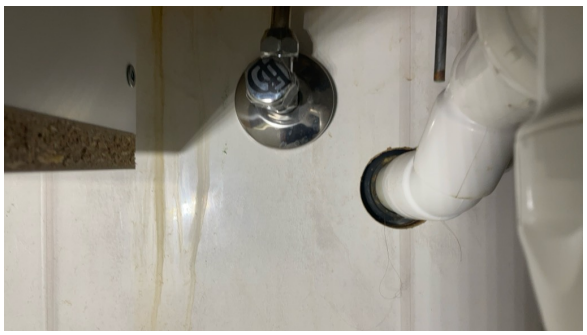
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mangler dokumentasjon med tanke på overgang sluk, membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det var ikke krav til uavhengig kontroll når dette våtrommet ble etablert. Bygningsdelen får allikavel TG2 siden utførelse av overgang sluk, membran og tettesjikt ikke kan dokumenteres. Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser utettheter i overgang avløpsrør og baderomsplate i servantskap.



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant i underskap, speilskap med integrert lys, høyskap, dusjhjørbne og klosett. Speil er nytt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Servantskap har løsnet fra veggen og mangler våtromssilikon i overgang servantskap og vegg.
• Noe oppsvulming av finér på endeplate på servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Feste servantskap og legge på våtromssilikon i overgang servantskap og baderomsplate for å unngå fuktskader bak baderomsinnredningen.
• Behandle område med fuktskade på servantskap.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er montert to baderomsvifter i rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.





KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot bad uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,4%.

Definisjon av de ulike nivåene ved måling av vektprosent ved 20 c˚:

- Verdier under 11.9% defineres som tørt.
- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.
- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.
- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.
- Verdier over 27% defineres som vått.

Tilstandsrapport

I trevirke med fuktinnhold på mer enn ca. 20 vektprosent er det risiko for at råtesopp kan vokse, men den trives best med fuktinnhold på mellom 30–50 vektprosent.

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



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har belegg på gulv og på veggene er det malte overflater på underlag av panel og malte gipsplater. Malte plater i tak.
Rommet er innredet med stål skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig avtrekk via veggventil i rommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrom foreligger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av vaskerommet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Med hensyn til alder på rommet, materialvalg og utforming må rommet totalrenoveres for å kunne kalles et våtrom etter dagens standard og påregnelig fuktbelasning.

Ved rehabilitering av rommet må det sørges for at fall på gulv er innenfor forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

At hulltaking ikke kan/er utført må tolkes som en risikoopplysning.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

• Vanninstallasjoner er på vegg mot bad, så hulltaking er ikke gjennomført. Ved overflatesøk ved skyllekar er det ikke indikasjon på fukt i vegg. Ved rehabilitering av våtrommet må skjulte konstruksjoner kontrolleres.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning fra Epoq med malte slette fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum fra Blanco. Frittstående oppvaskmaskin. I innredningen er det integrert stekeovn, kombinert mikrobølgeovn og stekeovn, induksjontopp og kjøl/fryseskap. Belysning i underkant av overskap. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør av kobber.
Det er installert waterguard for stenging av vann ved en eventuell lekkasje i kjøkkenbenk.
Det er montert vannutkaster for tilkobling av hageslange.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Vær oppmerksom på at det kun er utført en visuell besiktelse av vannrørene. For tilstandsvurdering på vannrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Vær oppmerksom på at det kun er utført en visuell besiktelse av avløpsanlegg. For tilstandsvurdering av avløpsrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger og i vinduer, som var normalt for byggeåret.

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

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

TG 1 Varmesentral

I trapperommet er det installert luft til luft varmepumpe.

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

Det er ikke gitt opplysninger om sist anlegget hadde service.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter som er plassert i vaskerommet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har i hovedsak standard fra byggeåret. Sikringsskap med skruskringer. Det er montert tre automatsikringer.
Fiber er installert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1973

Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede har ikke kompetanse som elektriker, og vurderingen av anlegget i denne takstrapporten er basert på en ren visuell besiktigelse av anlegget for å oppdage åpenbare synlige feil og mangler.

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på el.kontroll.
Med hensyn til alder på anlegget, anbefales det at anlegget har en utvidet kontroll av fagkyndige for å vurdere brannsikkerhet og kapasitet på anlegget ut fra dagens forventede og normale belastning.



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

Boligen har brannslukningsapparat og brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1973.

Drenering fra byggeår, noe som tilsier at det er begrenset hva som ligger av drenerende masser rundt bygningsdeler som ligger under terreng, at det ikke ligger drensrør og grunnmuren ikke har fuktsikring i form av knotteplast eller lignende slik vi kjenner fra dagens byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i nordvendt skrått terreng. Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for flom eller skred i kartdata for denne eiendommen.

• Større deler av terrenget ligger skjult under terrasse eller platting, slik at fallforhold i disse områdene ikke er mulig å vurdere for takstingeniøren. Som kjøper må du være oppmerksom på at det kan foreligge utilstrekkelige fallforhold eller andre forhold som kan kreve tiltak. Tilstandsgrad settes ut fra det som er synlig ved befaringstidspunktet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• For tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål fra 1973.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
• Borettslaget har opplyst om at oljetanker i borettslaget er sanert.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1973

Kommentar

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

Vedlikehold
- Sprekker i betonggulv og på grunnmur.
- Rustskade på takplater.
- Fuktskade på kledningsbord mot asfaltert dekke.

Beskrivelse
Støpt gulv.
Grunnmur i betong.
Takkonstruksjon oppført som pulttak med taktekking av stålplater.
Bindingsverk i front med bordkledning av trepanel.
Leddport i stål av nyere dato.
Elektrisk anlegg er installert.

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Garasjeportene er skiftet.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

152 m²/152 m²

Rekkehus: Loftstue, 3 Bod, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 650 000

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 uten fradrag		**3 650 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	39 010
Fradrag for andel felles gjeld	-	233 575
Konklusjon markedsverdi		**3 450 000**

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kvernberget 7F ,6800 FØRDE 142 m² 1972 3 sov	04-06-2024	3 930 000	**3 850 000**	227 791	4 077 791	**28 717**
2	Hogane 10D ,6800 FØRDE 139 m² 1972 4 sov	02-09-2024	3 950 000	**4 050 000**	262 623	4 312 623	**28 004**
3	Hogane 10A ,6800 FØRDE 136 m² 1972 5 sov	22-01-2025	3 950 000	**3 950 000**	253 425	4 203 425	**27 837**
4	Kvernberget 7H ,6800 FØRDE 140 m² 1972 4 sov	31-01-2022	3 550 000	**3 550 000**	293 990	3 843 990	**27 457**
5	Kjørslemøbakkane 7D ,6800 FØRDE 115 m² 1977 3 sov	02-04-2025	3 300 000	**3 200 000**	174 785	3 374 785	**27 216**
6	Kjørslemøbakkane 7A ,6800 FØRDE 150 m² 1977 3 sov	17-06-2024	3 600 000	**3 900 000**	179 136	4 079 136	**27 194**
7	Hogane 6B ,6800 FØRDE 150 m² 1973 3 sov	28-08-2024	3 600 000	**3 600 000**	263 166	3 863 166	**25 416**
8	Nedre Fossheim 6C ,6800 FØRDE 146 m² 1973 3 sov	23-04-2025	3 700 000	**3 780 000**		3 780 000	**22 500**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader (7297 x 12) Felleskostnader kr 5019,- DL4-Dugnad kr 50,- Fiber/Tv kr 149,- Tak/loft kr 2079,-	Kr.		87 564
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**87 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 600 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 750 000**

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 750 000**

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.	900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

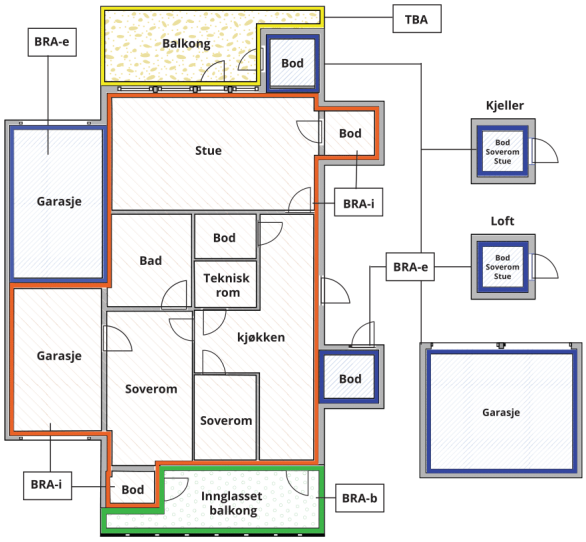
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	31			31	
1.etasje	63			63	25
Kjeller	58			58	
SUM	**152**				**25**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, bod, soverom		
1.etasje	Stue, kjøkken, soverom		
Kjeller	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2, vaskerom		

Kommentar

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

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

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

På loftet er det en bod som ikke har målbart areal på grunn av manglende takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Toalettrom som er er tegnet inn i byggemeldte tegninger er fjernet for utvidelse av bad. Ellers er 1.etasje og underetasjen benyttet som omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til oppsummering under punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I følge kommunen viser tegninger av loft ingen bruk av etasjen. Det må søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Vær oppmerksom på at det er søknadspliktig å endre et rom fra tilleggsdel til hoveddel. I dette tilfelle foreligger det ikke søknad om denne endringen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	

SUM		**16**
SUM BRA	**16**	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	138	14
Garasje	0	16

Verdsett AS
Elvevegen 13
6800 FØRDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Gro Therese Selstad	Kunde
	Trond Gjesdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	62	357		0	13358.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvernberget 3F

Hjemmelshaver
Hogane Burettslag A/l

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952665928		BOB Nordvest, pb 234, 6802 Førde	Selstad Gro Therese, Navarsete-Espeseter Tommy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
13	39 010	*31.12.2024*	233 575	*02.09.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hogane borettslag ca. 2 km vest for Førde sentrum, med gangavstand til høyskole, sentralsykehuset, barnehage, skole, offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann via borettslaget sine private vannledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via borettslaget sine private avløpsledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til byggeområde i reguleringsplan.

Steinen - Halbrend
Nasjonal arealplanID: 4647_143219700008
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 17.12.1969

Link til Webplan: https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/156

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

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

Om tomten

Eiendommen ligger i nordvendt helning med utsikt over indre del av Førdefjorden. Leiligheten har eksklusiv bruksrett til et lite område mot nordøst ved inngangspartiet som er opparbeidet med asfaltert gangareal, treplatting og steinbed med beplantning.
Utomhusarealet som ligger mot sørvest har grøntareal og hekk. Det er i tillegg en romslig veranda med rekkverk og levegger. Det er satt opp et rekkverk med port i malt trevirke. I tillegg er det satt opp en redskapsbod.

Tinglyste/andre forhold

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.09.2025		Gjennomgått		Nei
NGU radonkart	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QK4115

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Kvernberget 3F, 6800 FØRDE

16 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kvernberget 3F	Kvernberget 3F	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

2005-2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP5453570

Informasjon om selger

Selger

Selstad, Gro Therese

Selger

Navarsete-Espeseter, Tommy

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2008

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fliser, baderomsvegger,

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Solsvik

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2010

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygd 3 etg.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åsen og øverlid

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95282070

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Selstad, Gro Therese	**2025-10-16**	**Navarsete-Espeseter, Tommy**	**2025-10-16**

Identification

bankID Selstad, Gro Therese

Identification

bankID Navarsete-Espeseter, Tommy

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

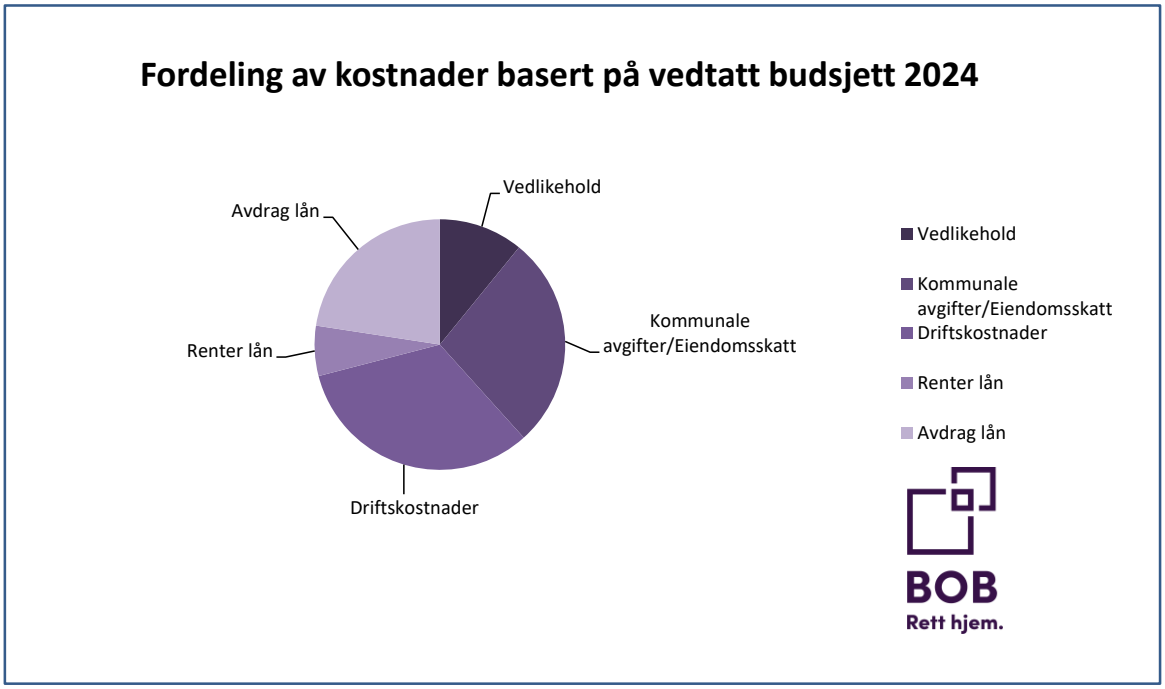
Signed by:

Selstad, Gro Therese	16/10-2025 14:15:59	BANKID
Navarsete-Espeseter, Tommy	16/10-2025 16:04:08	BANKID

Boligselskapets navn	8005	HOGANE BURETTSLAG
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	495 000	11 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 250 000	28 %
Driftskostnader	1 485 400	33 %
Renter lån	294 400	7 %
Avdrag lån	1 028 000	23 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-118 550	-3 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	4 434 250	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2025

HOGANE BURETTSLAG
HUSORDENSREGLAR

§ 1 FORMÅL

Formålet med husordensreglane er å fremje gode naboforhold ved å sikre ro, trivsel og tryggleik innomhus og utomhus i Hogane Burettslag.

§ 2 HUSORDENSREGLANE

Andelseigar pliktar å følgje husordensreglane.

Andelseigar er ansvarleg for at medlemane i hans/hennar husstand overheld husordensreglane.
Det same gjeld andre personar han/ho har gjeve tilgang til eigedomen, ved bruksoverlating og utleige.

Brot på husordensreglane kan medføre erstatningsplikt og er å sjå på som misleghald jfr. vedtektene kap. 6

§ 3 RO

Alle bebuarar har rett til å forvente at det er ro i bustadane og på fellesområda frå kl 23 til kl 0600 på kvardagar og fram til kl 1000 i helgane og på heilagdagar.

Fest og selskap kan aksepterast unntaksvis, men det vert forventa at nærmaste naboar vert varsla i godt tid slik at dei får høve til å innrette seg deretter. På same måte vert det forventa at naboar vert varsla ved større vedlikehaldsarbeid i god tid før oppstart, eksempelvis ved renovasjon av bad og kjøken.

§ 4 BUSTADEN

Fasaden.
Burettslaget minnar om at utskifting eller andre tiltak som påverkar fasaden av bygningane, samt større bygningsmessige endringar av bustaden ikkje er tillete utan styret i burettslaget sitt skriftleg samtykke. I einskilde tilfelle vil slike tiltak også krevje godkjenning av generalforsamlinga før arbeidet kan settast i gang.

Vedlikehald.
VVS-installasjonar, elektriske arbeid, samt legging av membran i våtrom skal utførast av autorisert fagpersonell og i samsvar med gjeldande føreskrifter og faglege standardar på område, samt våtromsnorma utarbeidd av fagrådet for våtrom (FFV) og tryggleikskrava i føreskrift om elektriske lågspenningsanlegg.

Andelseigar skal kunne dokumentere overfor styre i burettslaget at vedlikehaldsarbeid er utført på ein fagleg forsvarleg måte. For tiltak på det elektriske anlegget i bustaden er elektroentreprenøren forplikta til å gje andelseigar samsvarserklæring ved installasjon av nye anlegg og ved endringar i eksisterande anlegg. Andelseigar skal sjå til at han mottek samsvarserklæringa samt eventuell underlagsdokumentasjon, og er plikta til å oppbevare dette for seinare kontroll.

Ein viser elles til vedtektene kap. 5-1.

§ 5 BRUKSOVERLATING OG UTLEIGE

Burettslaget minner om at det som hovudregel er andelseigar som skal bu i bustaden. Når dette ikkje er mulig, og andre skal bu i bustaden, skal andelseigar ha samtykke frå styret i burettslaget. Styret i burettslaget skal godkjenne bruksoverlating før denne fysisk skjer. Denne søknaden skal sendast til styret via forretningsførar.

Andelseigar skal syte for at dei som bur i bustaden til kvar tid har fått eit eksemplar av burettslaget sine husordensreglar.

Ein viser elles til vedtektene kap. 4-2

§ 6 FELLESOMRÅDER

Fellesområda står til fri disposisjon for bebuarane.

Bebuarane vert oppmoda til å verne om fellesområda, slik som fellesrom, leikeplassar, garasjeanlegg, parkeringsplassar, grasplenar og vegetasjon elles. Vis omsyn til andre bebuarar og vegetasjon ved leik og ballspel. Forlat alltid fellesområda slik du sjølv vil finne dei.

Avfallshandtering.
Bebuarane skal til ei kvar tid rette seg etter gjeldande kommunalt regelverk for handtering av husholdningsavfall, papir og anna restavfall.

Det er ikkje tillete å legge ut mat til fuglar, eller andre dyr på burettslaget sin eigedom.

Dugnad.
Dersom burettslaget har innført dugnadsordning skal denne ordninga administrerast av styret eller den styret gjev fullmakt.

Fyrverkeri.
Fyrverkeri er berre tillete i samsvar med kommunen sitt regelverk på område. Det vises til Førde kommune sine brannvernføresegner.

§ 7 HUSDYRHALD

Bebuar kan holde husdyr under føresetnad av at dyret er registrert hos burettslaget ved styret, og at bebuar inngår avtale om ansvarleg husdyrhald med burettslaget. Ein syner elles til Avtale om husdyrhald vedteke på generalforsamling 09.05.96:

1. I Hogane Burettslag er det lov å ha kjæledyr som hund og katt.
2. Styret skal ha melding når ein anskaffar seg kjæledyr. Styret har rett til å skaffe seg oversyn over kor mange og kva slag dyr som har tilhald i burettslaget.
3. Eigarar av kjæledyr skal syte for at naboar ikkje vert uroa av lyd eller lukt. Det er naboen si oppfatning av kva som uroar som må telje.
4. Hundar skal ikkje gå fritt i burettslaget. Enkelte er redd hundar og avføring er eit problem. Bandtvang gjeld såleis heile året. Alternativet er å gjerde inn ein del av hagen. Planar for slik inngjerding skal foreleggast naboane og godkjennast av styret.
5. Eigar er ansvarleg for at avføring vert plukka opp i eigna posar ved lufting.
6. Ved klager vil styret gje advarsel, deretter kunne kreve slutt på dyrehald.
7. Alternativt kjem vedtektene paragraf 6 til anvending (misleghald grunna brudd på husordensreglar)
8. Dyr i burettslaget (hund og katt) skal vere merka med halsband eller eigna identifikasjon.

§ 8 FELLES ANLEGG

Burettslaget sitt felles antenne- og kabelanlegg er til fri bruk for bebuarane.

Det er ikkje tillete å sette opp private radio og/eller tv antenner, parabolantenner, utan samtykke frå styret i burettslaget.

§ 9 GARASJE

1. Burettslaget disponerar 57 garasjar samt parkeringsplassar.

2. Alle andelseigarane som har garasje må bruke garasjen til parkering. Har andelseigarane ikkje bil oppfordrast andelseigarane til å låne ut garasjen til ein annan andelseigar i burettslaget. Det er ikkje lov å parkere bilar framfor leiligheter i tidsrommet kl. 23.00 – 07.30.

§ 10 STYRET

Søknader om bruksoverlating, husdyrhald, vedlikehalds- eller andre tiltak i bustaden, garasjeplass, samt andre saker som andelseigar ynskjer styret skal fatte vedtak om, skal skje skriftleg.

Styret har teieplikt i alle saker som dei handsamar.

Skader.
Vasskader, lekkasjar, herverk og innbrot må meldast utan ugrunna opphald til styret og/eller forretningsførar.
Andre skader som oppstår på burettslaget sin eigedom skal meldast til burettslaget sitt styre innan 3 dagar.

Vedteke på generalforsamling 08.12.04.

Vedtekter Hogane burettslag

Org nr. 952665928

Tilknyttet BOB BBL

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.10.71, sist endret den 28.04.14.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hogane burettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Førde kommune og har forretningskontor i Førde kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående

eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BOB BBL
Postboks 7280
5020 BERGEN
kundesenter@bob.no

Info samhandling forretningsfører

Ordre

Megleroppdrag:	43250075
Ordrenummer:	4a3d65b2-f0b9-4e1e-a758-2aa49351d1b3

Forretningsfører

Navn:	BOB BBL
Info levert:	22.10.2025 23:58
Referanse:	8005-1-13
Gebyr forhåndsutlysing:	kr 8 210
Gebyr forkjøpsrett:	kr 8 210
Gebyr eierskifte:	kr 6 570

Bolig

Lag/Selskap:	Hogane Burettslag, orgnr 952665928
Andelsnummer:	13
Eierform:	Borettslag

Eiere registrert i Grunnboken

Navarsete-Espeseter Tommy
Selstad Gro Therese

Eiere registrert hos BOB BBL

Navarseter-Espeseter Tommy
Selstad Gro Therese

Forkjøpsrett

Har forkjøpsrett: Ja

Elektronisk forhåndsutlysing støttes. Forhåndsutlysing kan bestilles elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.
BOB annonserer boliger på forkjøpsrett hver torsdag kl.10.00. Frist for å utlyse forkjøpsrett elektronisk er torsdag kl. 09.00.

Styregodkjenning

Krav om styregodkjenning: Ja

Elektronisk styregodkjenning støttes ikke. Søknad om styregodkjenning sendes direkte til styret i laget/selskapet.
Kontakt: Hogane Burettslag
Signert styregodkjenning må sendes til kundesenter@bob.no

Salgsmelding

Elektronisk salgsmelding støttes. Salgsmelding kan sendes inn elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.

Restanse

Elektronisk innhenting av restanse støttes ikke, kontakt forretningsfører på eierskifte@bob.no.

Andre hensyn, forkjøpsrett / styregodkjenning

Eventuelle vilkår opplyses i meglerpakke.

Kvernberget 3 F, 6800 FØRDE

Vår ref.: 8005-1-13
Dato: 02.09.2025

Deres henvendelse av 02.09.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 13 i Hogane Burettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Hogane Burettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	952665928
Seksjons-/andelsnr.:	13
Seksjons-/andelseier:	
	Navarseter-Espeseter, Tommy
Adresse:	Kvernberget 3 F, 6800 FØRDE

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP5453570

Fellesutgifter:

Tak/loft	2 079,00	Månedlig
Dugnad	50,00	Månedlig
Felleskostnader	5 019,00	Månedlig
Fiber Enivest	149,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 7 297,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13557806
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	2,05%
Rentetype:	Fastrente
Andel av saldo:	221 365,41
Total saldo lån:	11 280 056,00
Innfrielsesdato:	20.03.2036

Bank:	Sparebank 1 Sogn Og Fjordane
Lånenr.:	3706.29.25907
Lånebeskrivelse:	Sparebanken S&F næringslån
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,30%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	12 209,58
Total saldo lån:	751 608,00
Innfrielsesdato:	20.06.2033

Fellesgjeld pr. 02.09.2025: 233 574,99

Total fellesgjeld for Hogane Burettslag pr. 02.09.2025: 12 031 664,00

Kontaktinformasjon til styret
Styreleder: Tommy Veberg
Styreleders e-post: tommy.veberg@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	252 870
Andel formue pr 31.12.2024	39 010

Bygning/eiendom
Byggeår 1972
Gårds-/bruksnr: 62/357

Særskilte opplysninger
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Andelene 1-8, 9-10, 12-56, 58-59,61 har garasjeplass.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I

HOGANE BURETTSLAG

Dato: **19 mars kl. 1800**

Sted: **Førdehuset**

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Sted, Førde

Hogane Burettslag

sign

Klipp av – leverast ved inngangen

Generalforsamling, Hogane burettsalg

Navn: _____ Leilegheit nr.: _____

andelseigar

(Kryss av for det som passer)

☐

Eg møter som andelseigar.

☐

Eg er andelseigar, men har ikkje moglegheit til å møte på generalforsamlinga. Eg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseigar/fullmaktsgivar:

_____

Obs! Kun ein fullmakt per deltakar!

HOGANE BURETTSLAG

DAGSORDEN FOR GENERALFORSAMLING

Dato: 19. Mars 2025

Tid: 18:00

Sted: Førdehuset, Utstillingssalen 1etg. V/biblioteket

1. Konstituering

A. Godkjenning av innkalling
B. Antall frammøtte (antall andelar representert)
C. Val av møteleder
D. Val av referent/protokollfører
E. Val av protokollunderskrivar
F. Val av teljekorps (berre om nødvendig)
G. Godkjenning av dagsorden

Saker til avstemming

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024 (vedlegg 1)

3. Andre/Innkomne saker

A. Parkeringstilhøva i Hogane Burettslag (vedlegg 2)
   1. Parkeringstilhøva for Skjæret
   2. Parkeringstilhøva Kvernberget
   3. Parkeringstilhøva Hogane

Styrets innstilling:

1. Opprette parkeringsplass ihht teikning på Skjæret.
2. Opprette parkeringsplass ihht teikning i Kvernberget.
3. Oppmerking og utviding av umerka parkeringsareal i Hogane.

B. Renovasjon (vedlegg 3)
   1. Nye føringar ifbm renovasjon og henting av avfallsdunkar i Hogane frå SUM
   2. Felles løysning på renovasjon.

Styrets innstilling:

1. Alternative løysningar på renovasjon
2. Felles renovasjon ihht tilbod og plan frå Magne Hafstad/ SUM

C. Leikeplassar
   1. Leikeplass i Kvernberget
   2. Leikeplassar i Hogane og på Skjæret

Styrets innstilling:
   1. Søknad til Sparebank 1 om støtte til ny leikeplass i Kvernberget.
   2. Utføre punkter på leikeapparat ihht HMS Vernerunden.

D. Sal av traktor

Styrets innstilling:
Selje traktor, den blir ikkje brukt.

4. Vederlag til styremedlemmer

Styrets innstilling:
Grunna auka arbeidsmengde og forslag frå GF i 2024.
Styrehonorar aukast til kr 152 000, - til fordeling mellom styremedlemmene.

5. Val av styre (vedlegg 4)

A. Styreleiar
B. Styremedlem
C. Varamedlem
D. Varamedlem
E. Varamedlem

6. Val av dugnadsnemder (vedlegg 4)

A. Hogane
B. Skjæret
C. Kvernberget

7. Val av Valnemnder (vedlegg 4)

A. Valnemnd (Hogane)
B. Valnemnd (Skjæret)
C. Valnemnd (Kvernberget)

Informasjonssaker

8. Vedlikehaldsplan

Gjennomgang av planen og framtidsutsikter

9. El-Bil lading

Prising av strøm

10. Rapport frå styret

11. Dugnad

Forslag frå styret.

1. Fortsette med liste om plenklipp i Hogane.
2. Oppfordring til bebuarar om å delta i dugnad via BOB portalen.
3. Dugnadsnemder lager oppgåver til vår, sommar og høst dugnad.

Til generalforsamlingen i Hogane Burettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hogane Burettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endring i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Førde, 7. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jan Flølo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Flølo, Jan	BANKID	2025-03-08 09:45

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Hogane Burettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Hogane Burettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 965 002	2 434 752	2 930 248	3 163 250
Andre inntekter	3	1 331 682	1 271 292	1 271 000	1 271 000
Sum inntekter		**4 296 684**	**3 706 044**	**4 201 248**	**4 434 250**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	0	0	18 000	0
Dugnad		28 385	23 100	36 600	36 600
Styrehonorar	4, 5	122 000	122 000	122 000	152 000
Arbeidsgiveravgift	4	15 059	14 996	13 000	16 000
Avskrivninger	6	91 900	26 094	15 000	93 355
Felles strøm og varme		148 341	20 026	20 000	140 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 206 677	1 160 855	1 143 000	1 250 000
Andre driftskostnader	7	246 929	307 982	263 000	258 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	47 853	20 395	55 000	230 000
Vedlikehold	9	721 959	251 828	790 000	495 000
Forretningsførsel		275 473	262 851	274 000	291 000
Revisjonshonorar		13 875	12 688	13 500	15 000
Andre konsulenthonorarer		42 406	109 800	55 000	55 000
Kontingent		18 300	18 300	18 300	18 300
Forsikring		292 532	180 624	250 000	270 000
Sikringsfond		4 207	3 794	3 500	3 500
Sum driftskostnader		**3 275 897**	**2 535 331**	**3 089 900**	**3 323 755**
Driftsresultat		**1 020 788**	**1 170 713**	**1 111 348**	**1 110 495**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		114 573	97 945	0	0
Andre renteinntekter		1 041	945	0	0
Sum finansinntekter		**115 614**	**98 890**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		320 097	310 928	322 000	294 400
Andre rentekostnader		35	92	0	0
Sum finanskostnader		**320 132**	**311 020**	**322 000**	**294 400**
Resultat av finansposter		**-204 518**	**-212 130**	**-322 000**	**-294 400**
Resultat		**816 270**	**958 583**	**789 348**	**816 095**
Til/fra annen EK		816 270	958 583	0	0
Sum disponeringer		816 270	958 583	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Hogane Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	27 375 264	27 375 264
Parkeringsplasser		95 657	95 657
Tomt	10, 11	814 031	814 031
Andre driftsmidler	6	353 566	391 413
Sum varige driftsmidler		**28 638 518**	**28 676 364**
Sum anleggsmidler		**28 638 518**	**28 676 364**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		20 627	193 691
Andre fordringer		176 049	104 015
Sum fordringer		**196 676**	**297 706**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 287 542	2 549 813
Skattetrekk		7 884	8 571
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 295 426**	**2 558 384**
Sum omløpsmidler		**2 492 102**	**2 856 090**
SUM EIENDELER		**31 130 620**	**31 532 454**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Hogane Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 100	6 100
Sum innskutt egenkapital		**6 100**	**6 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 922 251	14 105 981
Sum opptjent egenkapital		**14 922 251**	**14 105 981**
SUM EGENKAPITAL		**14 928 351**	**14 112 081**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	13 020 965	14 022 532
Borettsinnskudd	11	2 739 500	2 739 500
Sum langsiktig gjeld		**15 760 465**	**16 762 032**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		67 534	117 746
Leverandørgjeld		157 093	315 013
Skyldige off. myndigheter		22 943	23 567
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		122 000	122 000
Påløpne renter		72 234	77 908
Annen kortsiktig gjeld		0	2 108
Sum kortsiktig gjeld		**441 804**	**658 341**
SUM GJELD		**16 202 269**	**17 420 373**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 130 620**	**31 532 454**

Bergen,
Styret for Hogane Burettslag

Tommy Veberg	Marius Solberg Våge	Geir Vindheim
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	2 751 984	2 261 352	2 756 848	2 939 850
3801	Andel driftskostnader	136 800	136 800	136 800	136 800
3815	Dugnadsinnbetalinger	36 600	36 600	36 600	36 600
3825	Leieinntekter El-bil	39 618	0	0	50 000
Sum felleskostnader		**2 965 002**	**2 434 752**	**2 930 248**	**3 163 250**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Diverse inntekter	1 271 292	1 271 292	1 271 000	1 271 000
3885	Andre inntekter	60 390	0	0	0
Sum andre inntekter		**1 331 682**	**1 271 292**	**1 271 000**	**1 271 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	122 000	122 000	122 000	152 000
Sum styrehonorar		**122 000**	**122 000**	**122 000**	**152 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Leikeapparat	Parkeringsareal	Fleirbruksbane	Ladeanlegg elbil
Anskaffelseskost pr.01.01	15 777	95 656	153 666	372 245
Årets tilgang	0	0	0	18 750
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 777	95 656	153 666	390 995
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	15 086	75 636
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 777	0	138 580	86 644
Bokført verdi pr.31.12	0	95 656	15 086	304 350
Anskaffelsesår	2006	2013	2015	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	4

	Redskapsbod
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	35 303
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	35 303
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 176
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 176
Bokført verdi pr.31.12	34 126
Anskaffelsesår	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	10

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300	Leiekostnader	2 150	6 013	5 000	5 000
6326	Snømåking og brøyting	61 313	92 625	60 000	60 000
6335	Containerleie/ -tømming	35 475	32 712	25 000	30 000
6336	HMS	0	10 000	0	15 000
6375	TV/Internett	130 357	139 080	139 000	110 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	10 000	0
6630	Egenandel ved skade	0	16 000	10 000	24 000
6731	Konsulenthonorar tekniske fag	9 000	0	0	0
6860	Kursutgifter	1 500	700	10 000	10 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	5 816	0	0
7060	Bompenger , parkering	0	70	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7770	Bankgebyr	2 332	3 837	4 000	4 000
7779	Andre gebyr	3 305	540	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 499	589	0	0
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**246 929**	**307 982**	**263 000**	**258 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6510	Verktøy og redskap	11 652	0	15 000	15 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	0	0	65 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	32 954	16 875	40 000	150 000
6553	Abonnement og lisenser	3 247	3 520	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**47 853**	**20 395**	**55 000**	**230 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	104 312	34 305	250 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	106 634	0	70 000	70 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	28 833	10 806	50 000	70 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	987	141 136	120 000	100 000
6608	Vedlikehold garasjer, carport	2 277	0	0	25 000
6614	Vedlikehold maling	14 527	6 433	200 000	30 000
6616	Vedlikehold tak	397 659	43 833	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	66 730	15 314	100 000	100 000
Sum vedlikehold		**721 959**	**251 828**	**790 000**	**495 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	27 375 264	814 031
Anskaffelseskost pr.31.12	27 375 264	814 031
Bokført verdi pr.31.12	27 375 264	814 031
Anskaffelsesår	1973	1973

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	15 760 465	16 762 032
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	28 189 295	28 189 295

Note 12 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 2,05%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2011	19 578 000	
Nedbetalt tidligere	6 409 891	
Nedbetalt i år	934 159	
Lånesaldo 31.12		12 233 950
Beregnet innfrielsesdato: 17.04.2036		
Sparebank 1 Sogn Og Fjordane		
Renter 31.12.24: 6,55%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2023	888 450	
Nedbetalt tidligere	34 027	
Nedbetalt i år	67 408	
Lånesaldo 31.12		787 015
Beregnet innfrielsesdato: 29.06.2033		
Sum langsiktig gjeld		**13 020 965**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 641 703

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13557806	48,00	240 085,00	11 524 080,00
	13,00	54 605,00	709 865,00
Lån Sparebank 1 Sogn Og Fjordane 3706.29.25907	13,00	13 334,00	173 342,00
	48,00	12 785,00	613 680,00

Note 13 - Disponible midler

	2024	**2023**
Disponible midler pr. 01.01	**2 197 748**	**1 646 462**
Periodens resultat	816 270	958 583
Årets avskrivninger	91 900	26 094
Årets investeringer	-54 053	-372 245
Opptak lån	0	888 450
Avdrag lån	-1 001 567	-949 595
Endring i disponible midler	**-147 450**	**551 287**
Disponible midler 31.12.	**2 050 298**	**2 197 748**

Dokumentet er elektronisk signert

12-8005 - Årsop...

Name	Date
Våge, Marius Solberg	**2025-02-21**

Identification



Våge, Marius Solberg

Name	Date
Veberg, Tommy	**2025-02-28**

Identification



Veberg, Tommy

Name	Date
Vindheim, Geir	**2025-03-03**

Identification

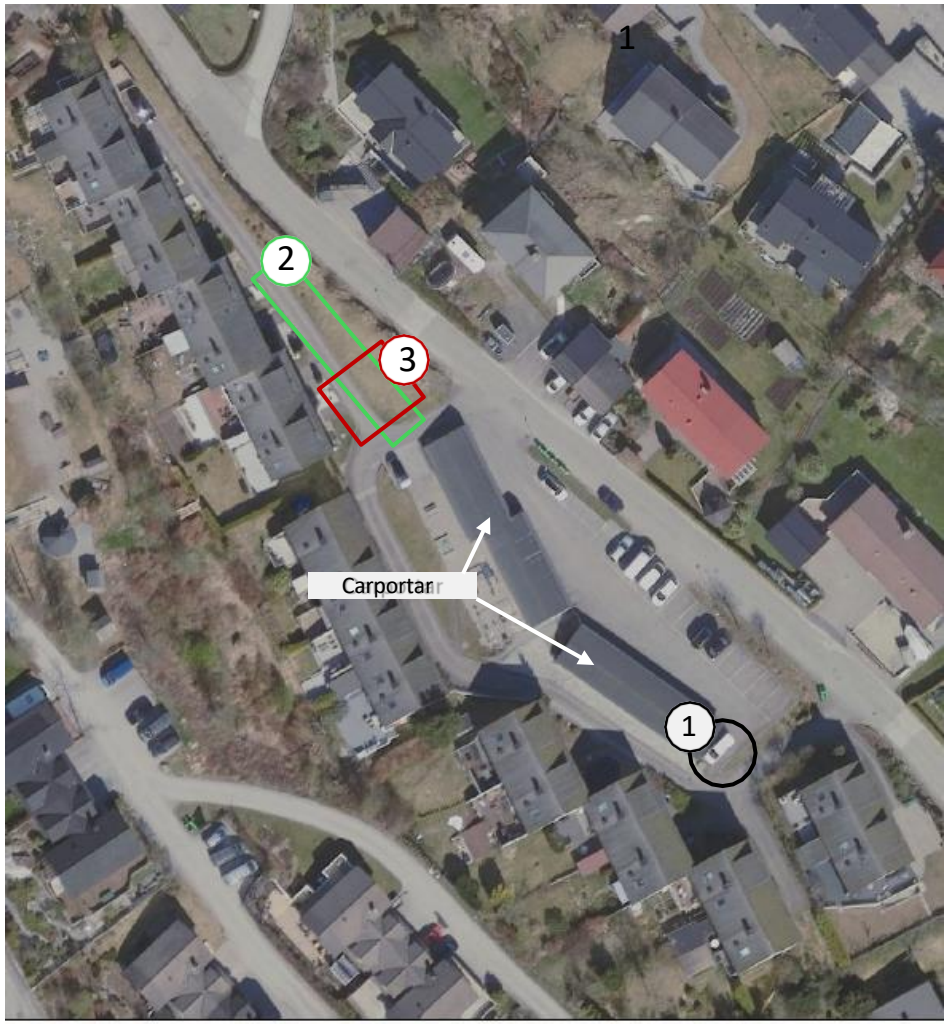


Vindheim, Geir

SIGNICAT

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

Kvernberget



©norgeskart.no

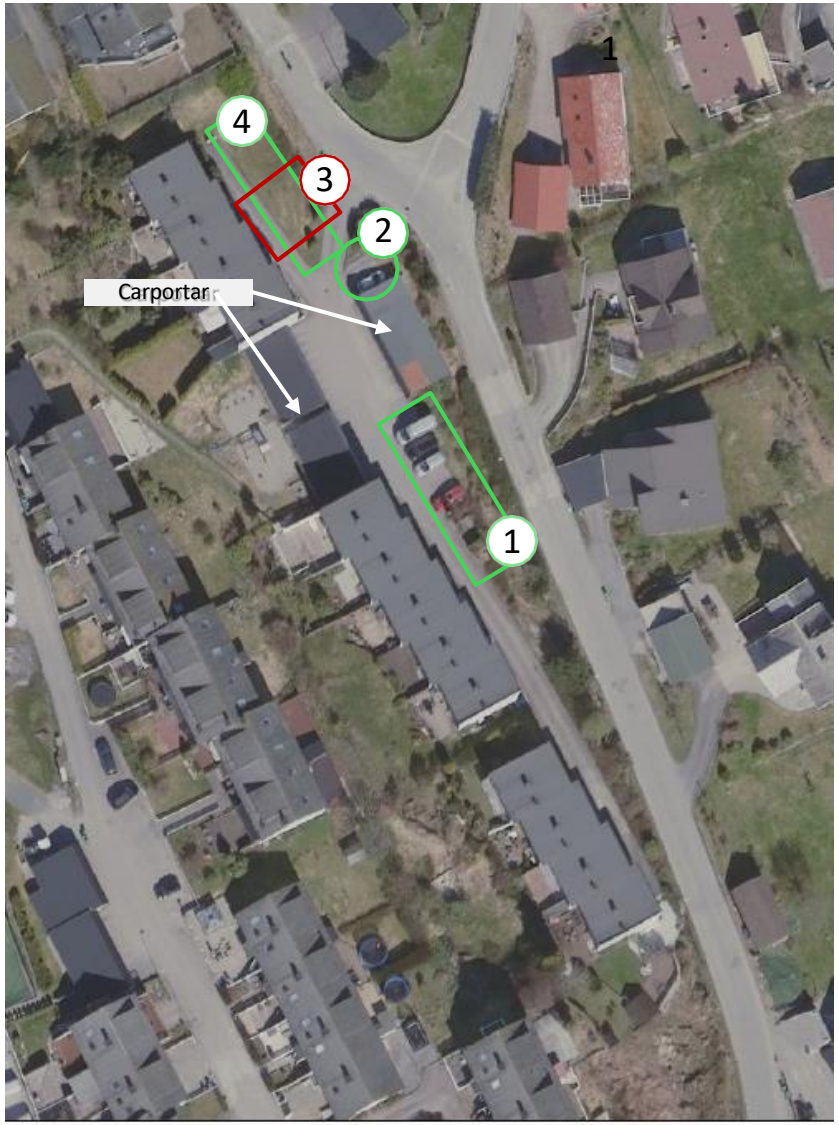
Senterposisjon: 12066.3, 6848203.9
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 22.09.2024

0 10 20 30 40m

Alternativvurdering, Kvernberget

Tiltaks -nr.	Beskrivelse	Moment	Føresegner som kan utløyse søknadsplikt
1	Aktualisert plassering for felles bakkeløyst avfallshandsaming. (Dialog Hogane burettslag og SUM).	- SUM har sjølv gjennomført testkøyring på areal med positivt resultat - Plassering kan vere mogleg, dersom SUM fraviker krav som følgjer av Rettleiar for renovasjon i byggesak (2022)	1. I pkt. 6.5 *Vegstandard tilkomstveg for renovasjonsbil* i Rettleiaren heiter det at «Dersom tilkomstveg ikkje er gjennomgåande, skal den ha vendehammar eller snuplass. 1. Tilkomst skal etablerast slik at ein unngår rygging» jf. pkt. 6.5 i Rettleiaren. Utkøyring frå oppstillingsplass vil medføre rygging, noko som strir i mot krava etter pkt. 6.5. 1. I pkt. 6.3.2 *Avstandar* i Rettleiaren heiter det at «Avstanden frå hovudinngang/ bueining bør ikkje vere lengre enn 75 meter, maksimalt 125 meter». Avstanden etter bør-kravet vil ikkje kunne tilfredstillast for alle bueiningane i burettslaget. Avstanden vil bli >200 meter frå hovudinngang for enkelte bueiningar.
2	Langsgåande parkering i stikkveg/endegate	- Enkelt tiltak - Kan gje opptil tre ekstra parkeringsplassar.	1. I reguleringsføresegnene for Steinen – Halbrend jf. § 11 heiter det: «*Eksisterande terreng og vegetasjon skal takast mest mogeleg vare på*», men unntak frå § 11 følgjer jf. § 12: «*Mindre unntak frå (...) §11 i desse vedtektene kan tillatast av bygningsrådet når særlege grunnar talar for det, men berre innanfor råma av bygningslova og bygningsvedtektene for Førde kommune*». Dvs. at reguleringsføresegnene kan utløyse søknadsplikt for tiltaket.
3	Tverrstilt parkering i stikkveg/endegate	- Kan gje opptil to parkeringsplassar - Arealkrevjande løysing	1. Sjå tiltak 2, føresegn (1). 2. Vil medfører terrenginngrep over 0.5 m og er etter pbl. eit søknadspliktig tiltak.
	Oppsummering, Kvernberget: Renovasjon: Plassering er fysisk mogleg, men forutsetter at SUM fraviker sine skal-krav. -SUM har gjennomført testkøyring og vi forstår det slik at SUM kan fravike dette kravet? Parkering: Mogleg å utvide parkeringskapasiteten med opptil to parkeringsplassar totalt (Tiltak 2 eller 3). Tiltaket vil kunne medføre søknadsplikt jf. føresegnene i reguleringsplan. Bør avklarast mot kommunen.		

Skjæret



Senterposisjon: 12179.35, 6848072.66
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 22.09.2024

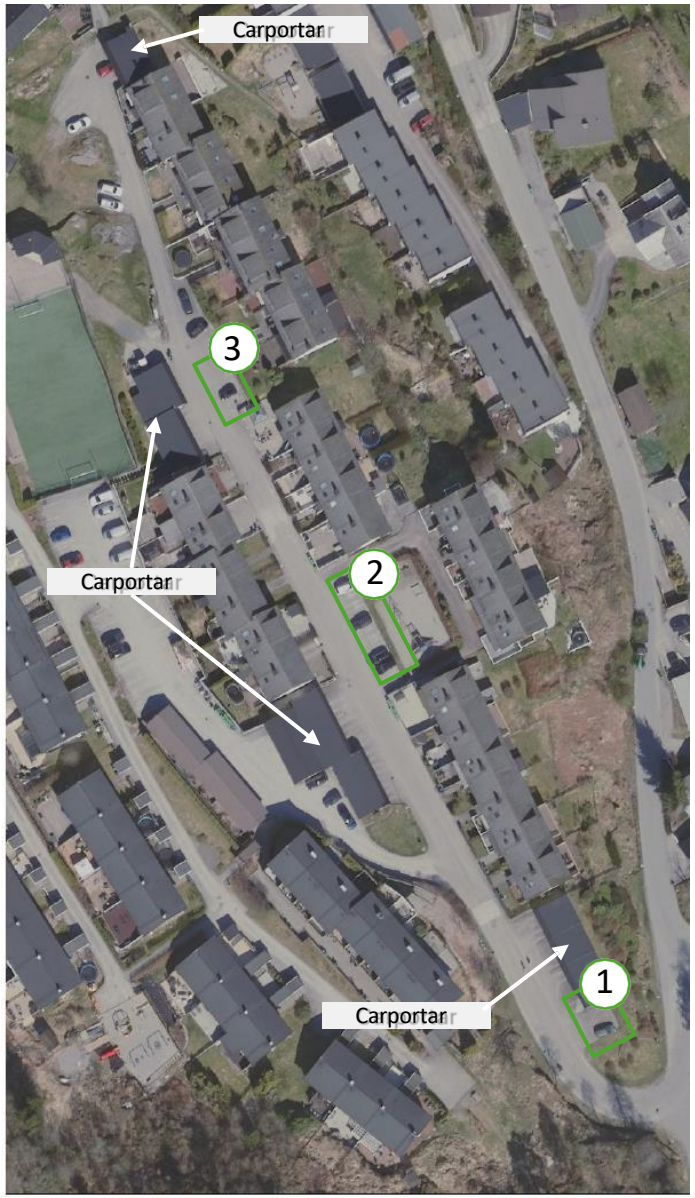
0 10 20 30 40m

©norgeskart.no

Alternativvurdering, Skjæret

Tiltaks -nr.	Kva	Moment	Føresegner som kan utløyse søknadsplikt
1	Oppmerking og utviding av areal som blir nytta som parkering i dag.	- Oppmerking av parkeringsplassar sikrar forutsigbart og strukturert parkeringsmønster. - Mogleg å utvide parkeringskapasitet med opptil to plassar.	1. Medfører terrenginngrep over 0.5 m og er etter pbl. eit søknadspliktig tiltak. 2. I reguleringsføresegnene for Steinen – Halbrend jf. § 11 heiter det «*Eksisterande terreng og vegetasjon skal takast mest mogeleg vare på*», men unntak frå § 11 følgjer jf. § 12: «*Mindre unntak frå (…) §11 i desse vedtektene kan tillatast av bygningsrådet når særlege grunnar talar for det, men berre innanfor råma av bygningslova og bygningsvedtektene for Førde kommune*». Dvs. at reguleringsføresegnene kan utløyse søknadsplikt for tiltaket.
2	Oppmerking og utviding av areal som blir nytta som parkering i dag.	- Oppmerking av parkeringsplassar sikrar forutsigbart og strukturert parkeringsmønster. - Enkelt tiltak utan terrenginngrep over 0.5m.	1. Sjå nr. 1, pkt. 2 om søknadsplikt etter reguleringsføresegner.
3	Tverrstilt parkering i stikkveg/endegate	-Ikkje mogleg. Ikkje nok areal til å få plass til parkering og manøvreringsareal inn/ut.	
4	Langsgåande parkering i stikkveg/endegate	- Enkelt tiltak utan terrenginngrep over 0.5m - Kan gje to/tre ekstra parkeringsplassar.	1. Sjå nr. 1, pkt. 2 om søknadsplikt etter reguleringsføresegner.
	<u>Oppsummering, Skjæret:</u> Mogleg å merke opp 10 parkeringsplassar for å sikre forutsigbart – og strukturert køyremønster (Tiltak 1,2 og 3) Mogleg å utvide parkeringskapasitet med opptil 5 parkeringsplassar utover dagens bruk. Tiltak 1 medfører søknadsplikt jf. PBL. Tiltak 2 og 4 vil kunne medføre søknadsplikt jf. føresegnene i reguleringsplan. Bør avklarast med kommunen.		

Hogane



©norgeskart.no

Senterposisjon: 12186.29, 6847985.73
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 22.09.2024

0 10 20 30 40m

Alternativvurdering, Hogane			
Tiltaks-nr.	**Beskrivelse**	**Moment**	**Føresegner som gjer seg gjeldande**
1	Oppmerking og utviding av umerka parkeringsareal	- Fortsatt bruk som i dag, men med oppmerka parkeringsplassar. - Sikrar forutsigbart og strukturert parkeringsmønster. - Enkelt tiltak utan terrenginngrep over 0.5m. - Vil gje éin ekstra parkeringsplass	1. I reguleringsføresegnene for Steinen – Halbrend jf. § 11 heiter det «*Eksisterande terreng og vegetasjon skal takast mest mogeleg vare på*», men unntak frå § 11 følgjer jf. § 12: «*Mindre unntak frå (...) §11 i desse vedtektene kan tillatast av bygningsrådet når særlege grunnar talar for det, men berre innanfor råma av bygningslova og bygningsvedtektene for Førde kommune*». Dvs. at reguleringsføresegnene utløyser søknadsplikt for tiltaket.
2	Oppmerking av areal som blir nytta som parkering i dag.	- Fortsatt bruk som i dag, men med oppmerka parkeringsplassar. - Sikrar forutsigbart og strukturert parkeringsmønster.	
3	Oppmerking og utviding av areal som blir nytta som parkering i dag.	- Fortsatt bruk som i dag, men med oppmerka parkeringsplassar. - Sikrar forutsigbart og strukturert parkeringsmønster.	
	<u>Oppsummering, Hogane:</u> Mogleg å merke opp 15 parkeringsplassar for å sikre forutsigbart – og strukturert køyremønster (Tiltak 1,2 og 3) Utviding av parkeringsareal vil kunne auke parkeringskapasiteten med ein parkeringsplass utover dagens bruk (Tiltak 1). Vil kunne medføre søknadsplikt jf. føresegnene i reguleringsplan. Bør avklarast med kommunen		

Maskinentreprenør
MAGNE HAFSTAD A.S
www.magnehafstad.no

Utbedring av parkering og renovasjonsløysing

Kunde: Hogane Burettslag
Anlegg:

Beskrivelse:	Enhet:	Mengde	Pris:	Sum:
Grunnarbeid renovasjonsløysing Hogane	RS	1	kr 7 000,00	kr 7 000,00
Grunnarbeid renovasjonsløysing Skjæret	RS	1	kr 7 000,00	kr 7 000,00
Grunnarbeid Renovasjonsløysing Kvernberget	RS	1	kr 13 000,00	kr 13 000,00
				kr 0,00
Opparbeiding av parkeringsareal	m2	165	kr 683,00	kr 112 695,00
				kr 0,00
Kabelpåvising	RS	1	kr 5 000,00	kr 5 000,00
				kr 0,00
				kr 0,00
				kr 0,00
Sum eks. mva.				kr 144 695,00
Mva				kr 36 173,75
Sum inkl. mva.				**kr 180 868,75**

Forbehold om fjell og skjulte innstalasjonar i grunnen.

Grunnarbeid for renovasjonsløysing innebær utgraving og gjenfylling med 20cm pukk og 10cm grus.
Opparbeiding av parkeringsareal innebær utgraving og tilbakefylling med 30cm pukk, 10cm grus og 5 cm asfalt.

Oppgjer etter utført mengde.

20.02.2024

Med helsing
Magne Hafstad AS

Kristian Solheim Førde
Formann

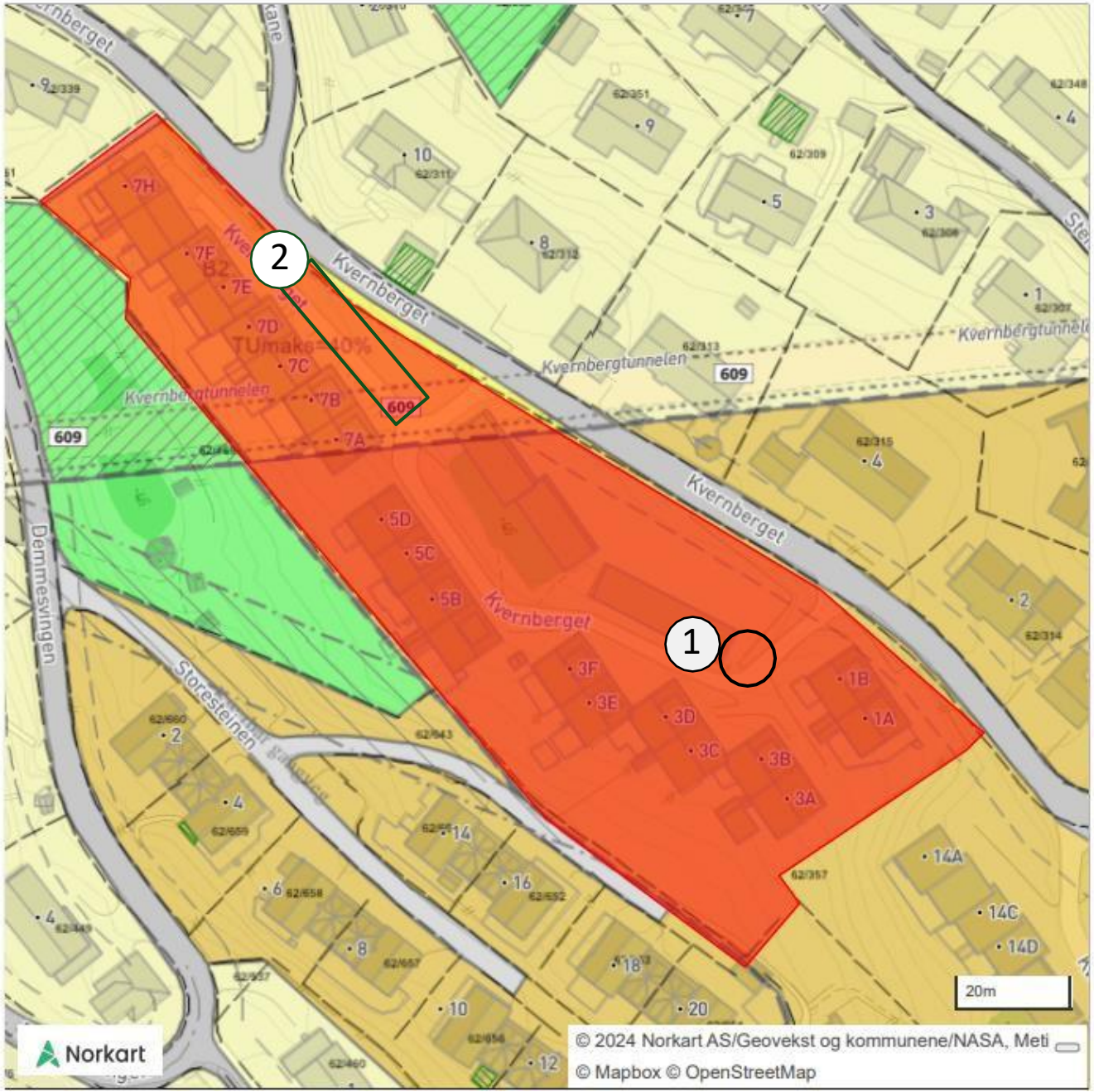
Plassering av renovasjonsløysingar

- Frittståande botntømde containarar
- Delområder:
  - Kvernberget
  - Skjæret
  - Hogane
- Ulike problemstillingar

Frittståande botntømde containere x4	Ein frittståande botntømd container blir plassert på støypt dekke og har same avfallstypar og tømmemetode som dei to andre containerane.	**Eksempel** 

Tabell 3 Ulike typar moderne avfallsløysingar

Kvernberget



Tiltak, Kvernberget			
Tiltaks-nr.	**Beskrivelse**	**Moment**	**Avklaringsspørsmål jf. søknadsplikt**
1	Plassering for felles bakkeløyst avfallshandsaming.	- SUM har sjølv gjennomført testkøyring på areal med positivt resultat - Vil medføre redusert parkeringsdekning	-
2	Langsgåande parkering i stikkveg/endegate	- Ingen terrenginngrep over 0.5m - Kan gje to/tre ekstra parkeringsplassar.	- Grønnstruktur

<u>Avklaringar, Kvernberget:</u>

Parkering: Vil etablering av parkering i grønnstruktur utløyse søknadsplikt? Jf. Reguleringsføresegnene for Steinen – Halbrend?

Skjæret



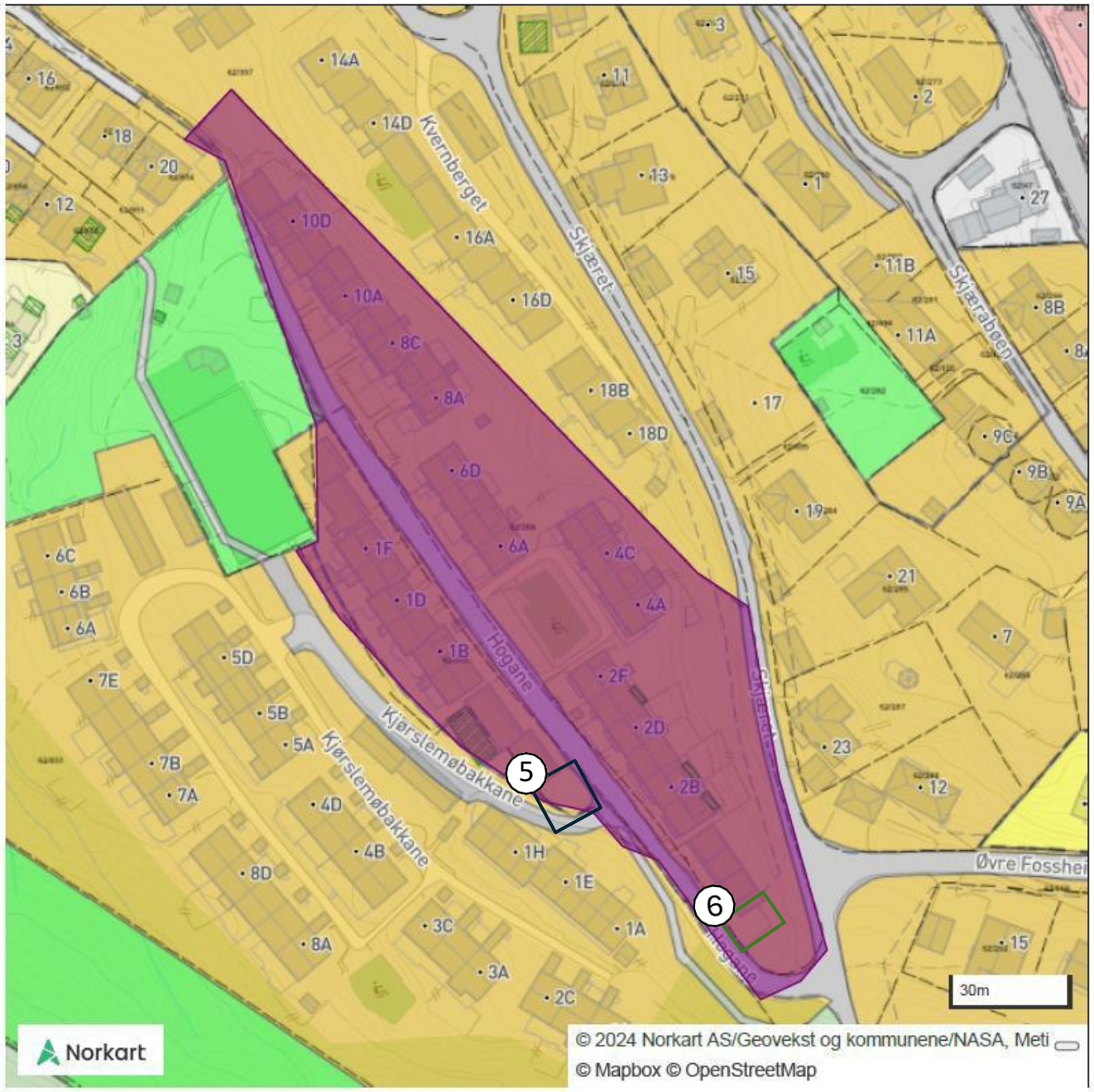
Tiltak, Skjæret			
Tiltaks-nr.	**Kva**	**Moment**	**Avklaringsspørsmål jf. søknadsplikt**
3	Plassering for felles bakkeløyst avfallshandsaming.	- SUM har sjølv gjennomført testkøyring på areal med positivt resultat. Gav god oversikt i arbeidet.	-Medfører terrenginngrep over 0.5 m.
4	Langsgåande parkering i stikkveg/endegate	-Terrenginngrep under 0.5m - Kan gje to/tre ekstra parkeringsplassar.	- Grønnstruktur

Avklaringar, Skjæret:

Renovasjonsløysing: Vil tiltaket utløyse søknadsplikt? Kva må løysast?

Parkering: Vil etablering av parkering i grønnstruktur utløyse søknadsplikt? Jf. Reguleringsføresegnene for Steinen – Halbrend?

Hogane



Tiltak, Hogane			
Tiltaks-nr.	**Beskrivelse**	**Moment**	**Avklaringsspørsmål jf. søknadsplikt**
5	Plassering for felles bakkeløyst avfallshandsaming.	- SUM har sjølv gjennomført testkøyring på areal - Ikkje moglegheit til å snu renovasjonsbil internt i burettslaget.	- SUM (Innspel)
6	Oppmerking og utviding av umerka parkeringsareal	- Enkelt tiltak utan terrenginngrep over 0.5m. - Vil gje éin ekstra parkeringsplass	- Grønnstruktur

Avklaringar, Hogane:

- Renovasjonsløysing:

26.09.2024

Kvernberget - Renovasjonsløysingar

Alt. 1A

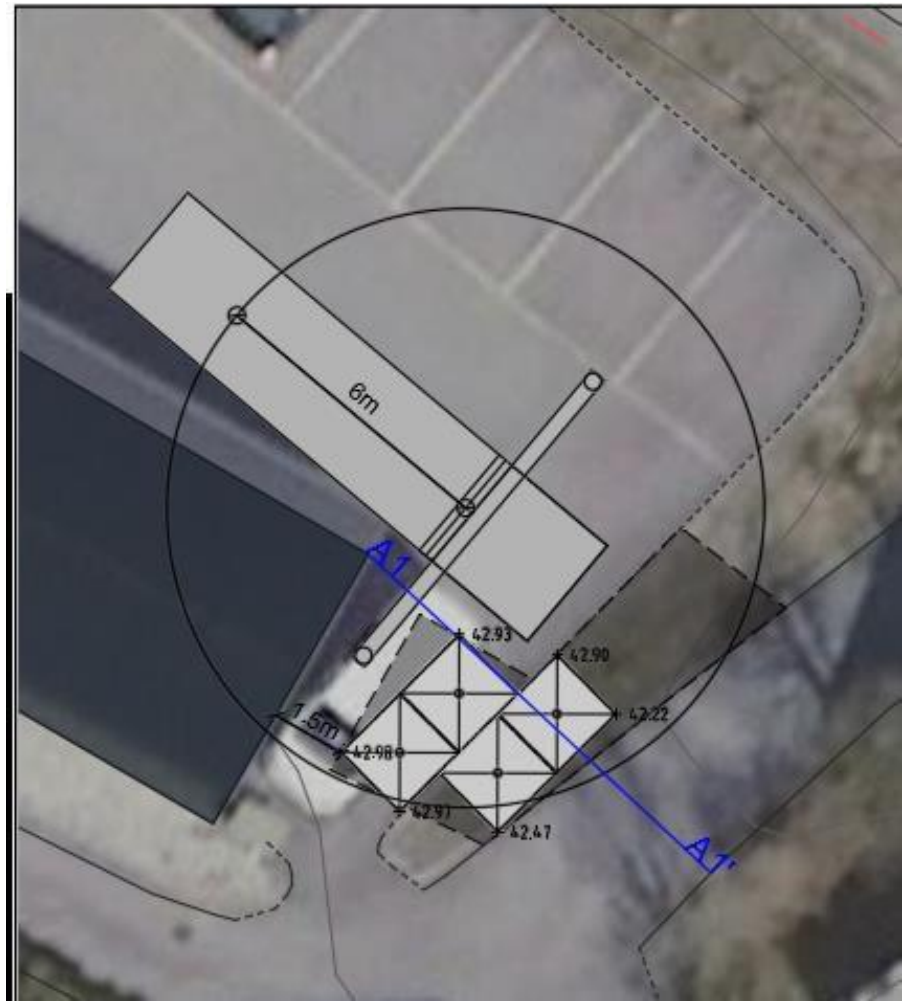


Fig. Alt 1: Punkthøgdene i kartet syner eksisterande høgder i terrenget.

Alt. 2A

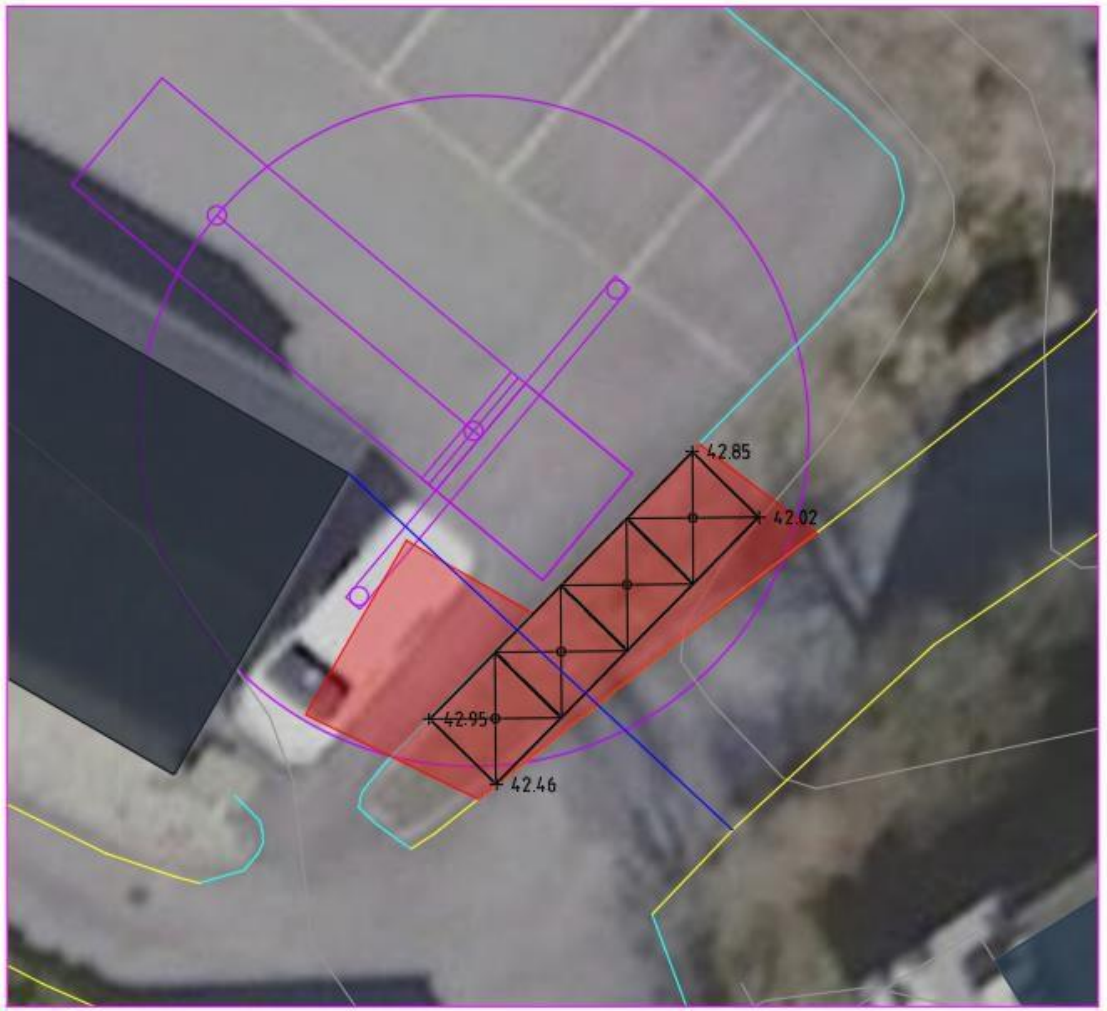


Fig. Alt 2: Punkthøgdene i kartet syner eksisterande høgder i terrenget.

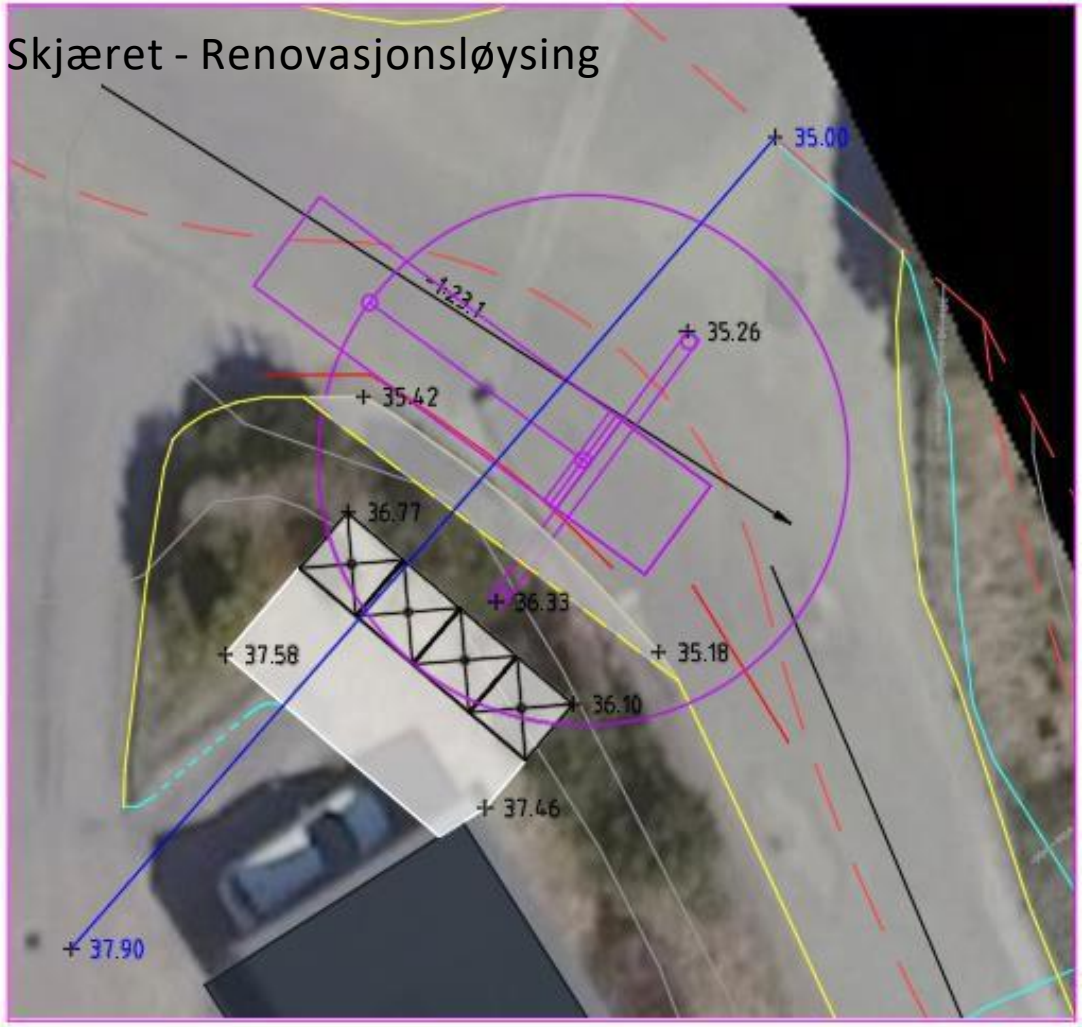


Fig. plan: Punkthøgdene i kartet syner eksisterande høgder i terrenget.

Snitt – Renovasjonsløysing
Innkast frå oppside (U.U), tømming frå nedside (kommunal veg)

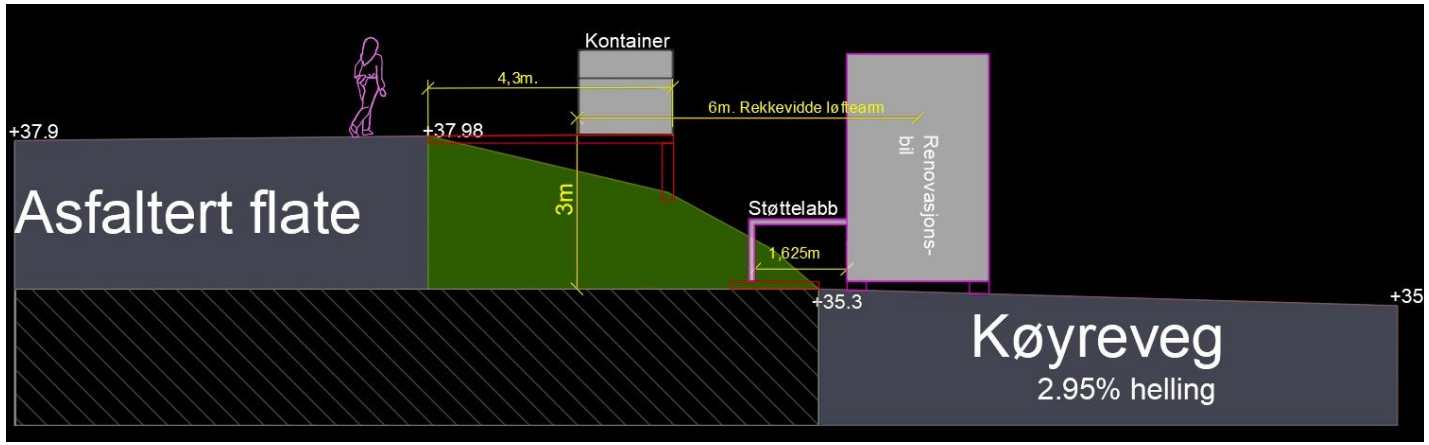


Fig. snitt: Punkthøgdene i snittet syner eksisterande høgder i terrenget. Raud linje syner naudsynte tiltak for å etablere renovasjonsløysing på Skjæret.

Hogane - Renovasjonsløysing

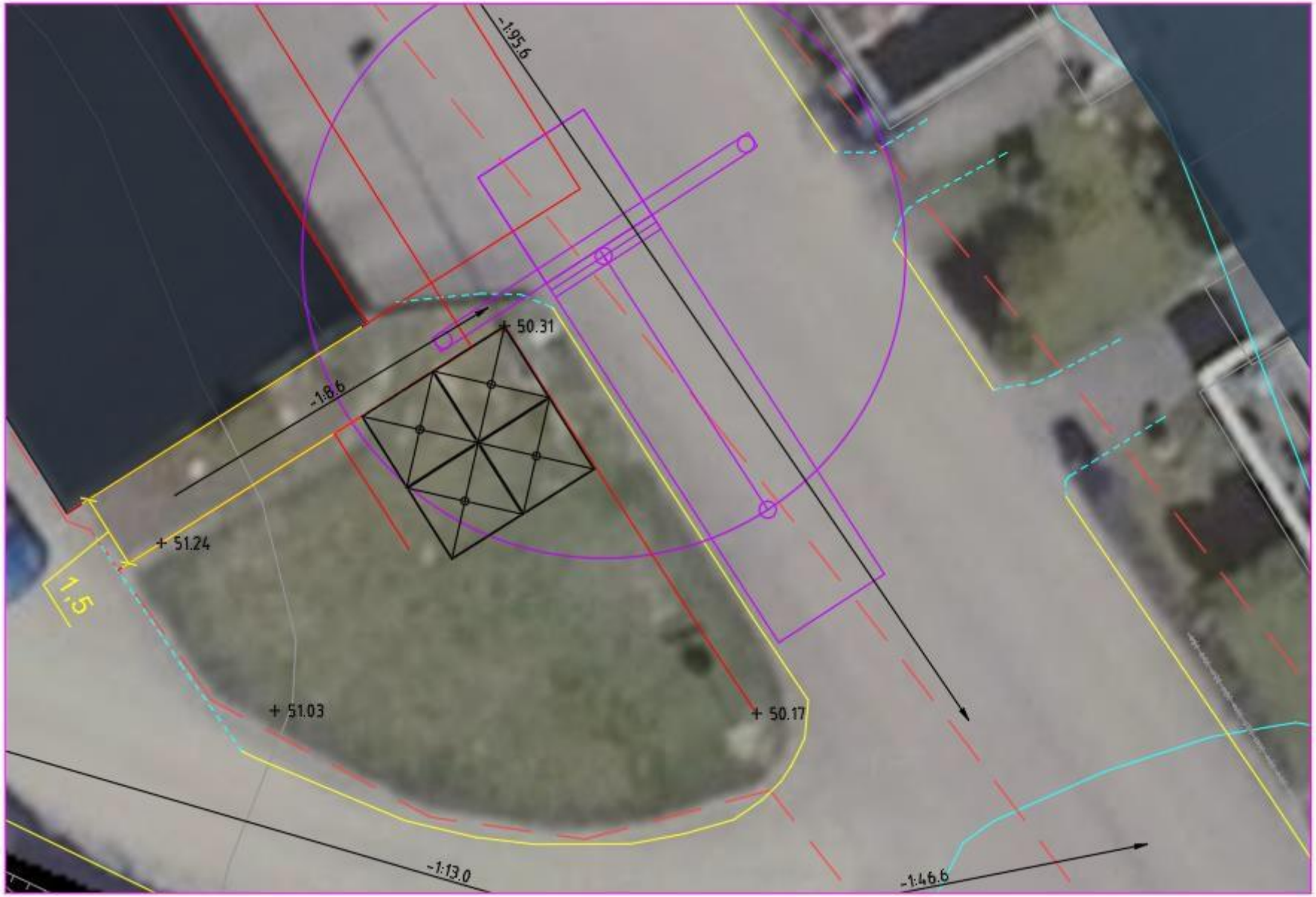


Fig.: Punkthøgdene i kartet syner eksisterande høgder i terrenget.

Maskinentreprenør
MAGNE HAFSTAD A.S
www.magnehafstad.no

Utbedring av parkering og renovasjonsløysing

Kunde: Hogane Burettslag
Anlegg:

Beskrivelse:	Enhet:	Mengde	Pris:	Sum:
Grunnarbeid renovasjonsløysing Hogane	RS	1	kr 7 000,00	kr 7 000,00
Grunnarbeid renovasjonsløysing Skjæret	RS	1	kr 7 000,00	kr 7 000,00
Grunnarbeid Renovasjonsløysing Kvernberget	RS	1	kr 13 000,00	kr 13 000,00
				kr 0,00
Opparbeiding av parkeringsareal	m2	165	kr 683,00	kr 112 695,00
				kr 0,00
Kabelpåvising	RS	1	kr 5 000,00	kr 5 000,00
				kr 0,00
				kr 0,00
				kr 0,00
Sum eks. mva.				kr 144 695,00
Mva				kr 36 173,75
Sum inkl. mva.				**kr 180 868,75**

Forbehold om fjell og skjulte innstalasjonar i grunnen.

Grunnarbeid for renovasjonsløysing innebær utgraving og gjenfylling med 20cm pukk og 10cm grus.
Opparbeiding av parkeringsareal innebær utgraving og tilbakefylling med 30cm pukk, 10cm grus og 5 cm asfalt.

Oppgjer etter utført mengde.

20.02.2024

Med helsing
Magne Hafstad AS

Kristian Solheim Førde
Formann

Oversikt over de som er på valg ved den kommende generalforsamlingen

Styret

Styreleder (2 år)
Tommy Veberg

Styremedlem (2 år)
Geir Vindheim

Varamedlemmer

Varamedlem (1 år)
Liv Andersen

Steffen Grotle Neset

Katrine Rolland

Valgkomite

Valgkomite (1 år)
Irene Bjørndal

Bengt Edvardsen

Dugnadsnemd

Kvernberget (1 år)
Bengt Edvardsen

Odd Helge Raftevold

Hogane (1 år)
Anne Karin Tveit

Skjæret (1 år)
Soheila A. Sad

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HOGANE BURETTSLAG

Sted: Førdehuset

Dato: **Onsdag 19 mars**

Møtet ble åpnet av: Tommy Veberg

Til stede fra styret: Tommy Veberg

Geir Vindheim

Marius Solberg Våge

Til stede fra BOB: Morten Skrede og Kay Arne Kalstad

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 11

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 11

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Tommy Veberg

Vedtak: Tommy Veberg

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Geir Vindheim

Vedtak: Geir Vindheim

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Anna Møvik og Steinar Fauske

Vedtak: Anna Møvik og Steinar Fauske

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Mads Bjørvik og Tom Nestun

Vedtak: Mads Bjørvik og Tom Nestun

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024. Morten Skrede frå BOB gjekk gjennom regnskapet. GF hadde ingen spørsmål til gjennomgangen.

Vedtak: Godkjent

3. Andre saker

A. Parkeringstilhøva i Hogane Burettslag

Styret fekk av GF 2024 i oppdrag å hente inn fagkompetanse til å sjå på parkeringstilhøva i burettslaget, og eventuelle tiltak.

Norconsult vart valt som leverandør, og gjennom haust/vinter har styret gjennomført fleire møter og befaringer. Norconsult har levert rapport som viser følgande.

Hogane: Betre merking av parkeringsplasser, men elles ingen auke i antall parkeringsplasser.

Kvernberget: Her er tiltak å opprette 2-3 ekstra plasser på langs framom 7A-7D.

Skjæret: Her er tiltak å opprette 2-3 ekstra plasser på langs framom 14A-14D.

Alle tiltak er sjekka ut med kommune i forhold til søknadplikt. GF må godkjenne eventuelle omgjøring av fellesareal til anna bruk med 2/3's fleirtal.

Før saka vart tatt opp til avstemming vart det diskusjon rundt faktisk behov for utviding. Her var det både for og i mot utvidelse. Saka vart etter ca 30 min diskusjon tatt opp til avstemming der ein først stemte på tiltak på Kvernberget og deretter Skjæret.

Begge tiltak vart vedtatt med 9 mot 2 stemmer.

B. Renovasjon

Styret har ifm parkeringssaken også hatt med Sunnfjord Miljørverk inne for å så sjå på renovasjonsløsning.

Saken omhandler å fjerne dagens dunker med felles dunker der alle beboere får brikker som dei bruker når skal kaste søppel.

I Hogane ville det blitt endring uavhengig av om det vart vedtak på ny løysing. Dette sidan SUM i dag rygger gjennom gata, og dei har fått pålegg om å ikkje rygge.

Avstemming på sak: Enstemmig vedtatt.

Hogane og Kvernberget er sjekka ut mot kommune. Når det gjeld Skjæret gjenstår avklaring angåden skilting ifm kryss. Forutsatt at dette blir avklart starter jobben med etablering av ny løysing.

C. Leikeplasser

HMS gjennomgang av leikeplasser vart utført i 2024. Kverberget blir totalt utskiftet, og styret har starta prosess med søknader til stiftinger for å få på plass nytt utstyr til leikeplassen. Forventer svar på søknad i løpet av mars.

D. Sal av traktor

Burettslaget har ikkje brukt traktor på fleire år, og har stått på Vie. I og med dette var ein eigendel som GF vedtok kjøp, så må GF også vedtak sal.

Vedtak: Enstemmig vedtak på sal av traktor.

4. Vederlag til styremedlemmer

Ifm GF i 2024 var det foreslått frå GF å auke honorar. Styret ønska då ikkje å gjere ein endring, men at kunne komme opp som sak på GF 2025. Styret har grunna auka arbeidsmengde innstilt på å auke styrehonorar til kr 152 000.

Vedtak: Vedtatt med 9 mot 2 stemmer.

5. Valg av styre/dugnadsnemder/valnemder (Sak 6 og 7)

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styremedlem	Geir Vindheim	På valg
Styreleiar	Tommy Veberg	På valg
Styremedlem	Marius Solberg Våge	25
Vara	Liv Andersen	På valg
Vara	Steffen Grotle Neset	På valg
Vara	Katrine Rolland	På valg
Valnemd	Irene Bjørndal	På valg
Valnemd	Bengt Edvardsen	På valg

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styremedlem	Geir Vindheim	25/26
Styreleiar	Tommy Veberg	25/26
Styremedlem	Marius Solberg Våge	25
Vara	Liv Andersen	25
Vara	Steffen Grotle Neset	25
Vara	Beate Huun	25
Valnemd	Bengt Edvardsen	25
Valnemd	Irene Bjørndal	25
Valnemd	Beate Huun	25

Dugnadsnemder:

Skjæret : Ingen valg – Styret må jobbe med å finne noken til å ta dette.
Hogane: Anne-Karin Tveit
Kvernberget: Odd Raftevold og Steffen Grotle Neset

6. Vedlikehaldsplan

Kay Arne Kalstad frå Teknisk avdeling i BOB orienterte om arbeids som styret og BOB har gjort ifm vedlikehaldsplan som blei utarbeida i 2023.

Presentasjon blir lagt ut i portal. Gjennomgående er store poster på vedlikehald dei kommande åra. Ut frå gjennomgang blir det i dag satt av for lite til i felleskostnader til vedlikehald. Her er det i dag ca 676 pr andelseigar. For å i møtekomme nødvendige kostnader utan no å ta opp store lån vart det skissert at felleskostnader bør aukast med minimum kr 1000.

På spørsmål til GF frå BOB om det var forståelse for at det var nødvendig med auke av felleskostnader var det ingen innvendinger.

7. El Bil lading

Styreleiar Tommy Veberg orientert om korleis prisetting på lading blir utført. Dette etter at det var komt nokre reaksjoner prisen på lading.

8. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 blei gjennomgått av Geir Vindheim.

Underskrifter:

Møteleder

Tommy Vebergg

Referent

Geir Vindheim

Protokollunderskriver

Anna Thuen Hovik

Protokollunderskriver

Steinar Dahl

mappa

Førde kommune
Byggesak og arealforvaltning

Vår sakshandsamar:
Tore Gjelsvik

Vår dato:
16.12.2010

Dykkar dato:
06.12.2010

Vår referanse:
08/1797-34-TGJ-62/355/ 356/ 357

Dykkar referanse:

Åsen & Øvrelid AS
Postboks 506
6803 FØRDE

Mellombels bruksløyve for påbygg på 48 einingar i Hogane burettslag, gnr 62, bnr 355, 356 og 357

Mellombels bruksløyve er gjeve for:

Gnr: 62	Bnr: 355, 356 og 357	Fnr:	Snr.
Byggestadsadresse: Hogane 10A-10D og Kvernberget 1A-7H			
Type tiltak/bygg:: Påbygg			
Saksnr.: 08/1797	Søkn.dato: 5.11.08	Vedtak gjort av: Teknisk forvaltning og Planutvalet sak 046/09	Vedtaksdato: 4.6.09

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:

Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

Ferdigmelding dat. 5.12.10, samt kontrollerklæring dat. 3.9.10 frå Åsen & Øvrelid as.

Ferdigattest må krevjast når:

Resterande arbeid er ferdig, dvs. opparbeiding av biloppstillingsplassar i samsvar med vedtaket av 4.6.09.
Frist for retting: 30.6.2011.

Andre merknader:

Bruksløyve er skriven på grunnlag av innsendt dokumentasjon. Kommunen har ikkje vore på synfaring.

Med helsing

T. Gjelsvik

Tore Gjelsvik
Ingeniør
Tlf. 57722067

Kopi til:
BOiVEST Postboks 234 6801 FØRDE

Jnr. 211
Ark. B
MS/gh

FBBL
v/forr.fører Skrede,
6800 FØRDE.

FØRDE BYGNINGSRÅD
SAK NR. 00388 / 1973
GODKJENT/AVSLÅTT

F E R D I G A T T E S T.

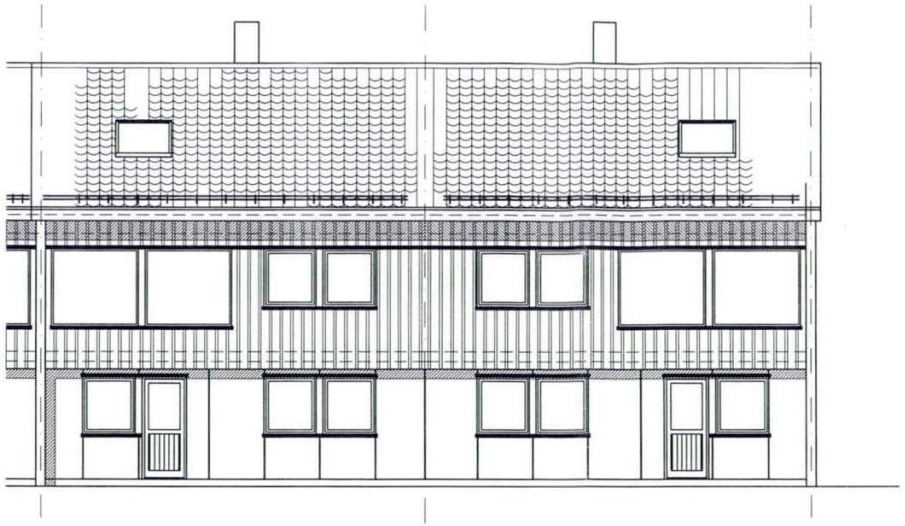
Bygningskontrollen har vore på synfaring på Hogane Borettslag (6 husvære i ei rekkje, 2 husvære i ei rekkje), gnr.62, bnr.317. 13-18 19-20

Husa vart funne bygde etter godkjende teikningar og etter gjeldande føresegner.

I samband med ferdigattesten syner ein til § 99, del 2 i bygningslova.

Førde, den 29. oktober 1973

Martin Sande.
ass. ing.



Fasade inngang oppe



Fasade inngang oppe

07108.2.F23

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Hovudfase

LOKALISERINGSFIGUR:

FØRDE KOMMUNE
GODKJENT I SAK 08/1797
ADM. VEDTAK AV DATO 12.10.09
SIGN. V. Gjelsvik

MOTTATT
- 4 JUNI 2009

Hogane Burettslag
Hogane
6800 FØRDE

Totalentreprenør:

Åsen & Øvrelid as
Postboks 506, 6801 FØRDE tlf. 57 72 38 50

arki
P.B 427 6801 FØRDE
ANGEDALSVEGEN 4 FØRDE
TELEFON 57 72 22 50
TELEFAX 57 72 22 51
ARKI@ARKI.NO WWW.ARKI.NO

Byggemelding

GNR: 62
BNR: 356

Påbygg nytt tak
Fasader

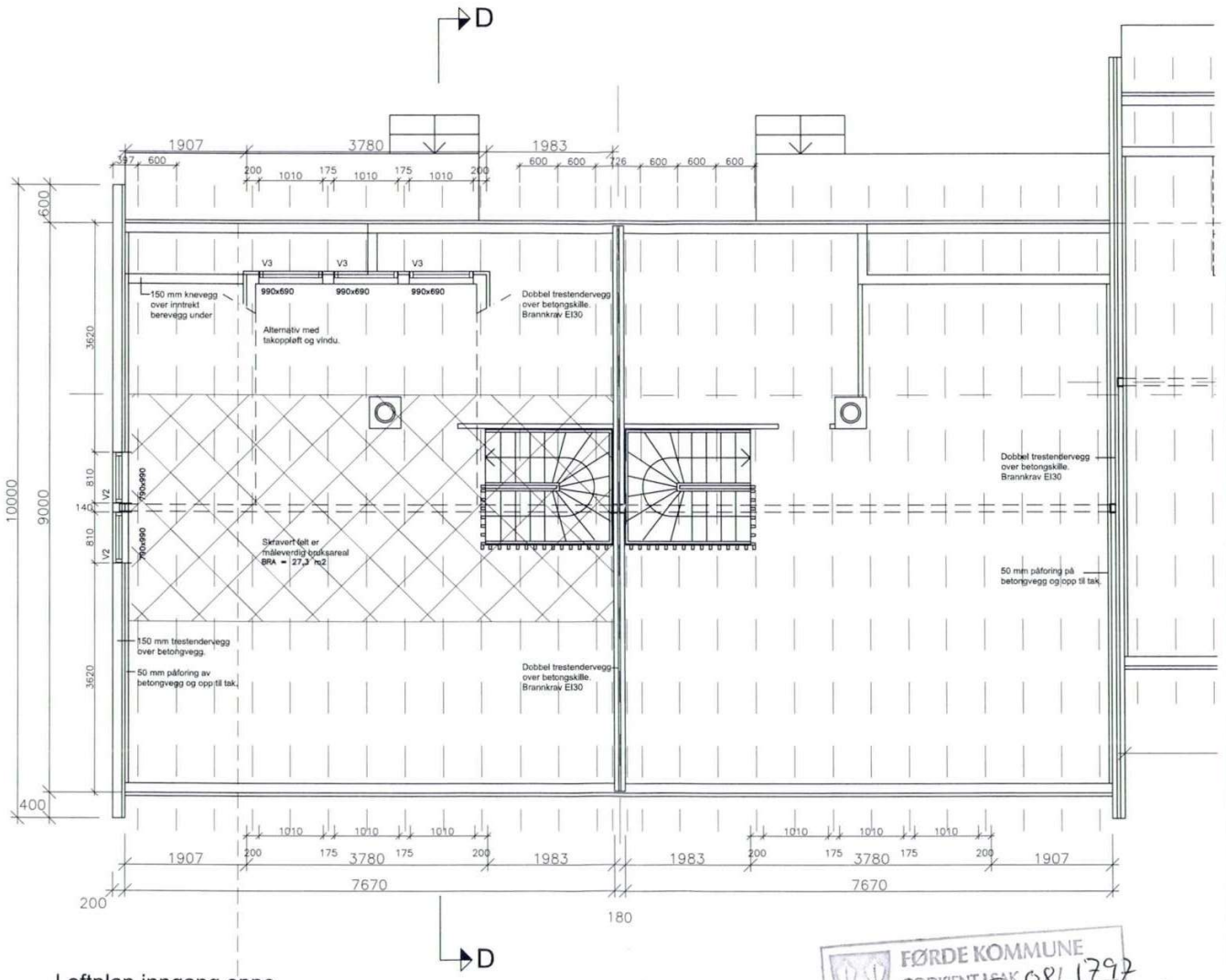
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Teikna av:	Kontroll:
07108	12.05.09	1:100	TO	-

Filarkiv: J:\2007\07108 Åsen & Øvrelid as Hogane\07108-4-P10-120509.dwg

Teiknings nr.: 07108.2.F23

Rev.: -

05.02.2008



Loftplan inngang oppe

FØRDE KOMMUNE
GODKJENT I SAK 081/1797
ADM. VEDTAK AV DATO 12.10.09
SIGN. A. Gjelsvik

07108.4.P31

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Arbeidsgrunnlag

LOKALISERINGSFIGUR:

Hogane Burettslag
Hogane
6800 FØRDE

Totalentreprenør:
Åsen & Øvrelid as
Postboks 506, 6801 FØRDE tlf. 57 72 38 50

arki
P.B 427 6801 FØRDE
ANGEDALSVEGEN 4 FØRDE
TELEFON 57 72 22 50
TELEFAX 57 72 22 51
ARKI@ARKI.NO WWW.ARKI.NO

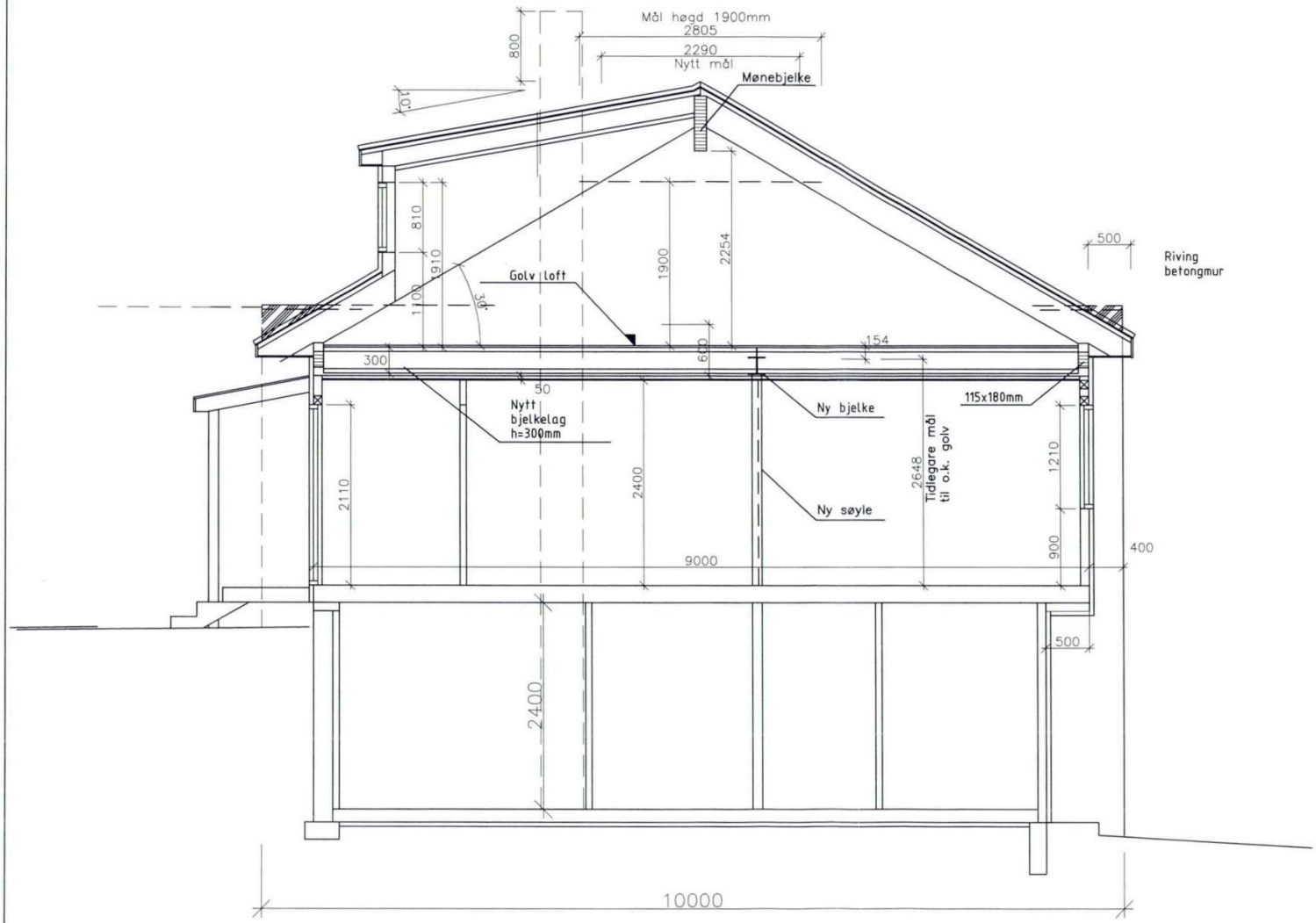
Førebels arbeidsteikning
GNR: 62
BNR: 356

Påbygg nytt tak
Plan loft

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Teikna av:	Kontroll:
07108	12.05.09	1:50	TO	-

Filsti/fil: J:\2007\07108 Åsen & Øvrelid as Hogane\07108-4-P10-120509.dwg

Teiknings nr.: 07108.4.P31
Rev.: -



Takvinkel 30 grader

Snitt D-D

07108.4.S28

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Arbeidsgrunnlag

LOKALISERINGSFIGUR:

FØRDE KOMMUNE
GODKJENT I SAK 08/1797
ADM. VEDTAK AV DATO 12.10.09
SIGN.

Hogane Burettslag
Hogane
6800 FØRDE

Totalentreprenør:

Åsen & Øvrelid as

Postboks 506, 6801 FØRDE tlf. 57 72 38 50

arki
P.B 427 6801 FØRDE
ANGEDALSVEGEN 4 FØRDE
TELEFON 57 72 22 50
TELEFAX 57 72 22 51
ARKI@ARKI.NO WWW.ARKI.NO

Førebels arbeidsteikning

GNR: 62
BNR: 356

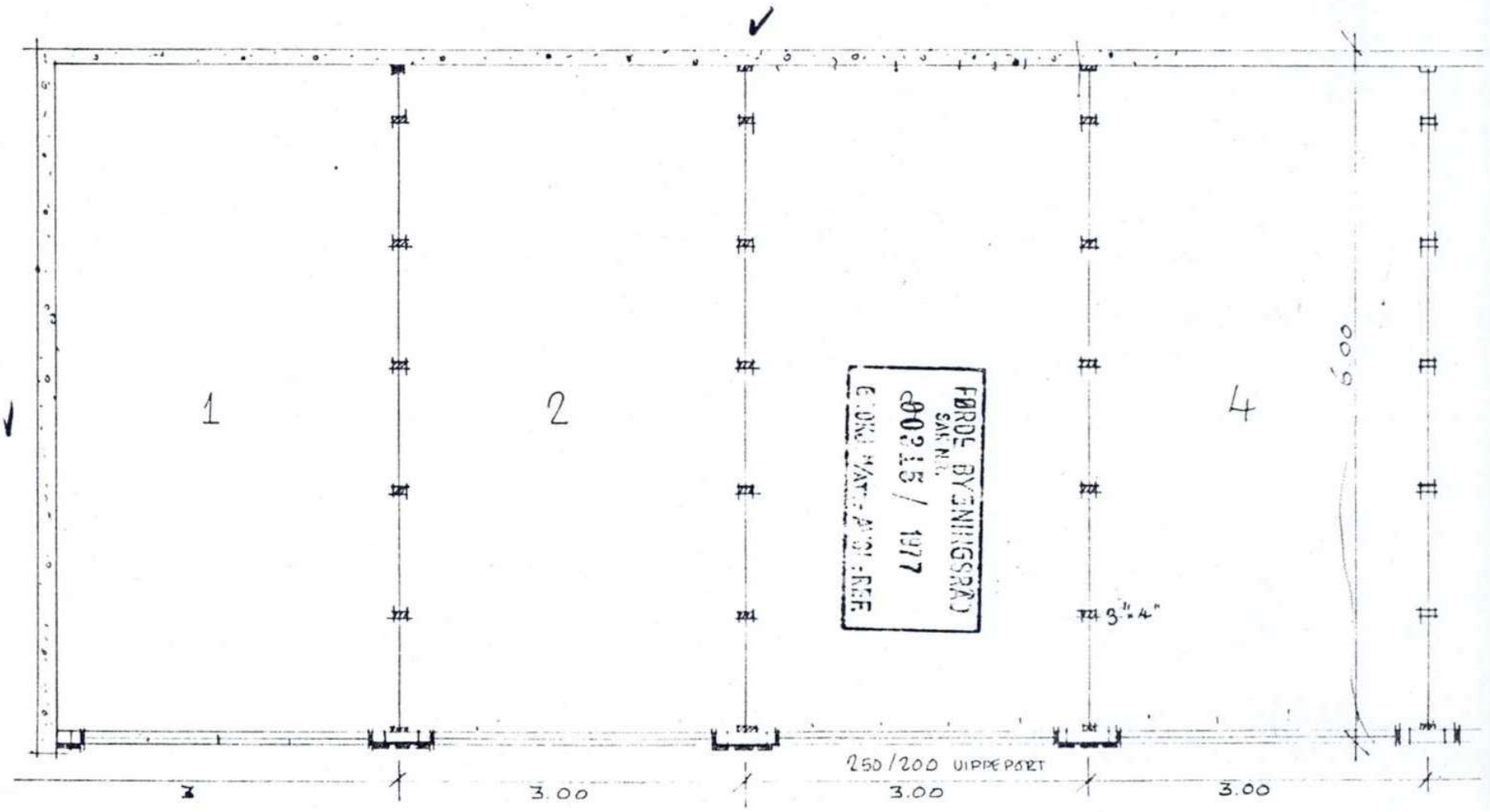
Påbygg nytt tak
Snitt D-D takoppløft inng. oppe

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Teikna av:	Kontroll:
07108	13.05.09	1:50	TO	-

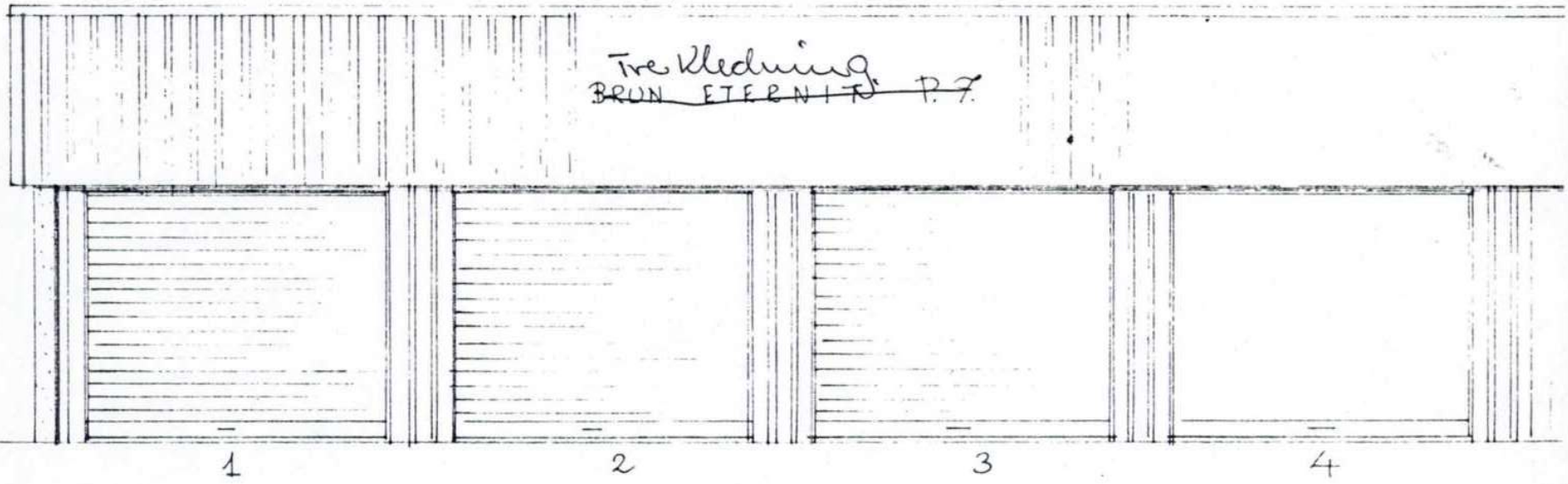
Filarkiv: J:\2007\07108 Åsen & Øvrelid as Hogane\07108-4-P10-120509.dwg

Teiknings nr.: 07108.4.S28

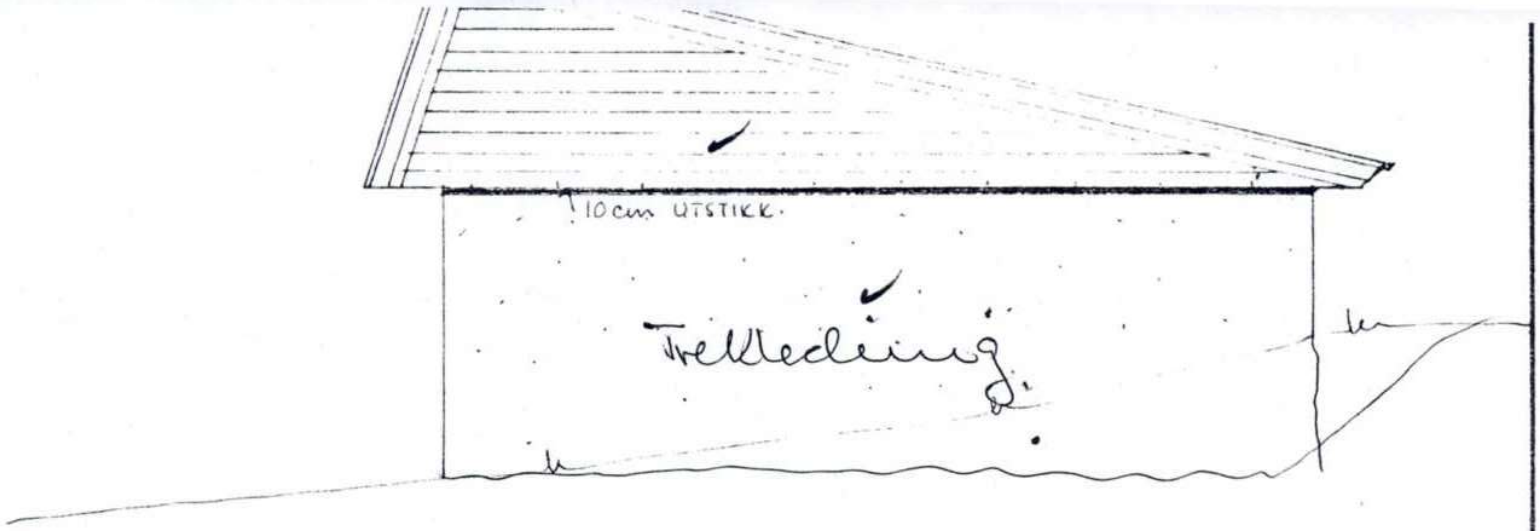
Rev.: -


1
2
4
3.00
3.00
3.00
6.00
250/200 UIPPEPORT
3"+4"
FØRDL BYGNINGSRÅD
SAK NR.
02.15 / 1977
GODKJENT I HENHOLD TIL BYGGEFORSKRIFTENE

PLAN



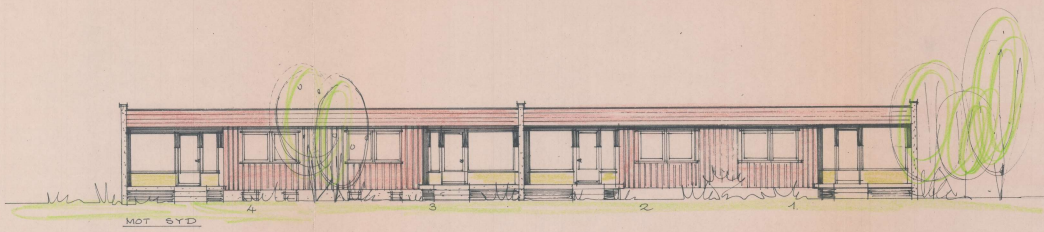
FASADE

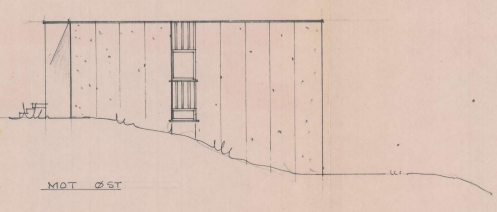


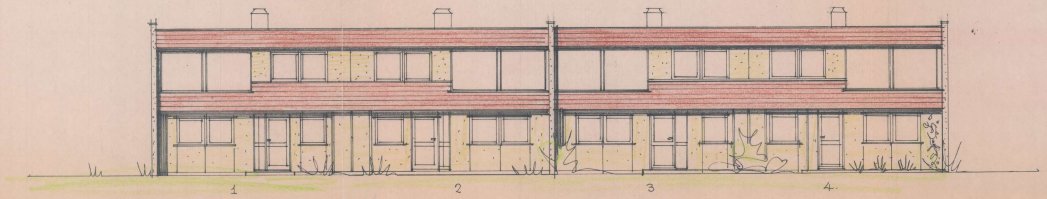
GAVL FASADE

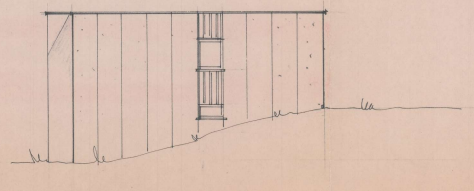
BYGNINGSRÅD
1974

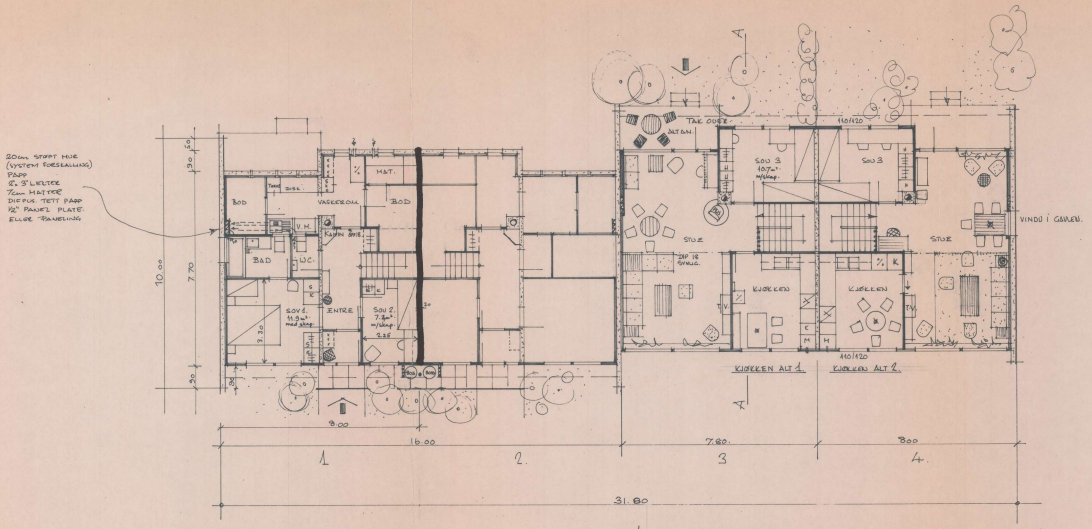
A/L FORDE BOLIGBYGGELAG. HOGANE BORETTSLAG: STEIN ~ HALBRENT • FØRDE	Målestokk 1:50	Tegn. CH Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
GARASJER. NR. 110	FØRDE JAN 1972 CONNIE HENDEN ARK. M.N.A.L.	
	Erstattet av:	









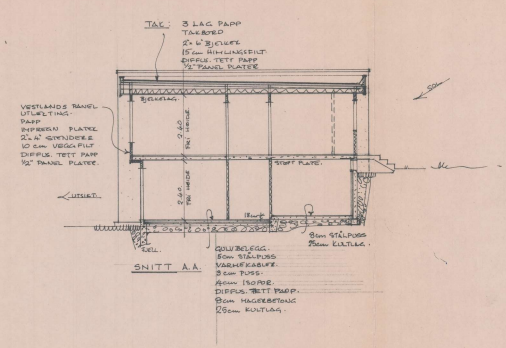


UNDERETASJE PLAN.

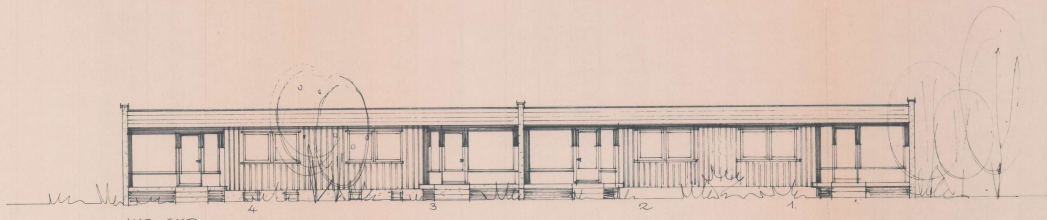
34 m² BOLIGFLATE

1. ETASJE PLAN.

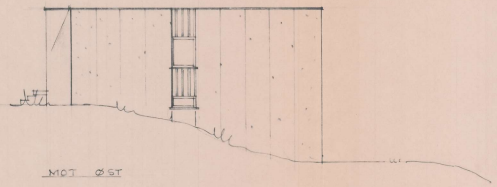
63.3 m² BOLIGFLATE.



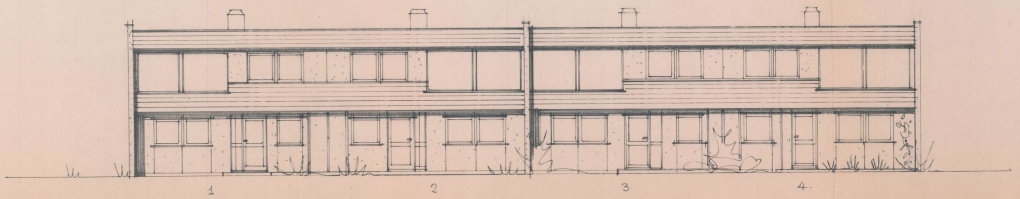
FORSLAG : REKKEHUS	Målestokk 1:100	Tegn. Trac. Kfr.
VESTRE DEL, STEIN, HALBRENDFELT FØRDE	Erstatning for:	
PLAN. SNITT. FASADE.	FØRDE. SEPT. 1971 CONNIE HENDEN. ARK. M. N.A.L. TL 277	
	Erstattet av: NR 102	



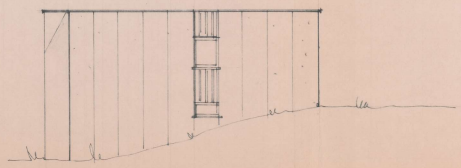
MOT SYD



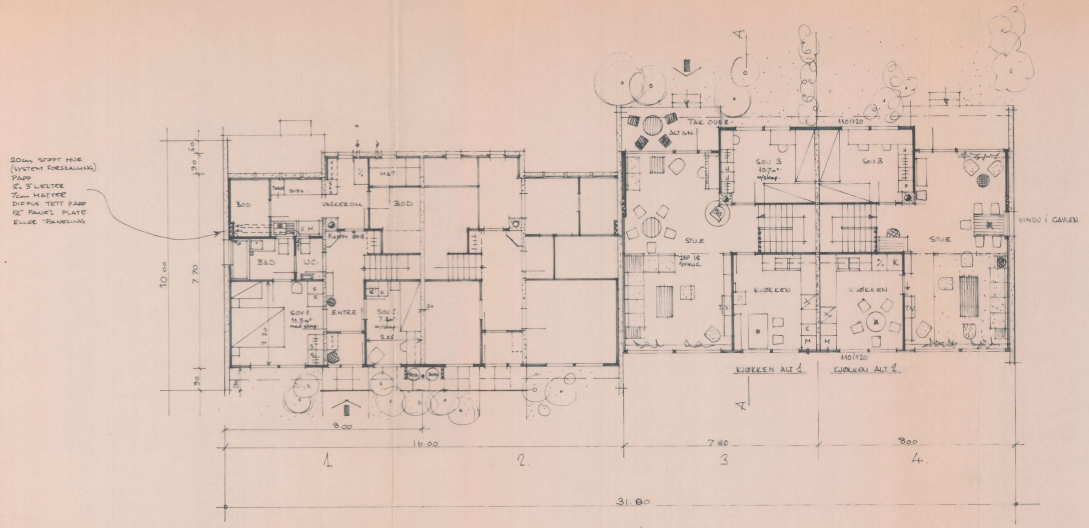
MOT ØST



FASADE MOT NORD.



MOT VEST

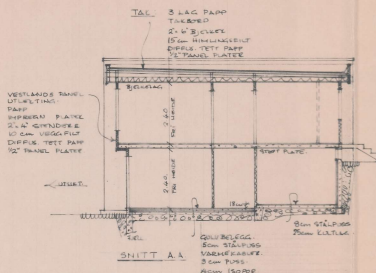


UNDERETASJE PLAN.

34 m² BOLIGFLATE

1. ETASJE PLAN

63.3 m² BOLIGFLATE.



SNITT A-A

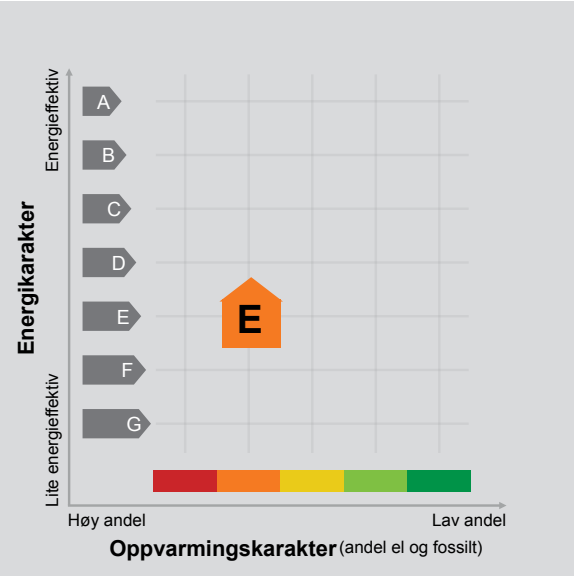
FØRDE BYBYGNINGSRÅD
SAK NR.
08561 / 1971
GODKJENT MANN, MILJØ OG BYGG

FØRDE BOLIGBYGGELAG VESTRE DEL, STEINEN ~ HALBREKD. FORSLAG TIL REKKEHUS (2 ETASJER)	Målestokk 1:100	Tegn. CH Trac. Klr.
		Erstatning for:
PLAN, FASADER, SNITT.	FØRDE. SEPT. 1971 CONNIE HENDEN. ARK. M.N.A.L.	
	Erstattet av: NR 102	

A.S Tanum A1

ENERGIATTEST

Adresse	Kvernberget 3F
Postnummer	6800
Sted	FØRDE
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	357
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23141876
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184804
Dato	28.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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