



KVERNBERGET 7F
FØRDE



KVERNBERGET 7F
FØRDE

INNHOOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
32	Området
33	Økonomi
34	Om Borettslaget
34	Offentlige forhold
35	Øvrige kjøpsforhold
37	Megler
39	Vedlegg
40	Takst
71	Egenerklæring
75	Energiattest
83	Forretningsførerinfo
120	Kommunalinformasjon



KVERNBERGET 7F

FØRDE

Tiltalende og romslig rekkehus over 3 plan med fin og barnevennlig beliggenhet. Boligen ble vesentlig oppusset i 2017 og fremstår lys og trivelig med gode kvaliteter.

Her bor du i et rolig nabolag med mange familier og gangavstand til skole, barnehage og sentrum.

Her kan du flytte rett inn - absolutt verdt å se!

- Sommersol ca. kl. 06.00-20.30
- Praktisk planløsning med 3 soverom
- God lagringsplass
- Nydelige utearealer med terrasse og hage
- Stort og flott kjøkken fra Kvik med kjøkkenøy
- Nytt elektrisk anlegg og røropplegg (rør-i-rør)
- Nye overflater
- Oppusset, lekkert bad
- Separat vaskerom med innredning og ekstra toalett
- Fast parkering i felles garasjeanlegg
- Kort avstand til fine turmuligheter

Velkommen til visning, husk påmelding!





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

3.930.000,-

Fellesgjeld

227.791,-

Totalpris

4.211.787,-

P-rom

142 m²

BRA

165 m²

Antall soverom

3

Eierform

Andel

Byggeår

1972

Etasje

3

Felleskostnader

6.051,-

Energimerking



Felleskostnader inkluderer fiber, dugnad, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring, brøyting, kommunale avgifter, driftskostnader og avsetning til vedlikehold.

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/12001224

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLERE



EIENDOMSMEGLER

Ole Jonny Klopstad Holsen

Partner |Daglig leder |Eiendomsmegler MNEF
ole@wmegling.no

415 22 029



EIENDOMSMEGLER

Renate Ripe Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
renate@wmegling.no

473 30 484



- Av hvitevarer er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp, mikrobølgeovn og kjøleskap -



- Her er det idyllisk å oppholde seg om sommeren -



- Fra stue er det utgang til sørvestvendt uteareal -



- Alle overflater er fornyet. I himling er det gjennomgående downlights -





- Romslig hovedsoverom med stor skyvedørgarderobe -



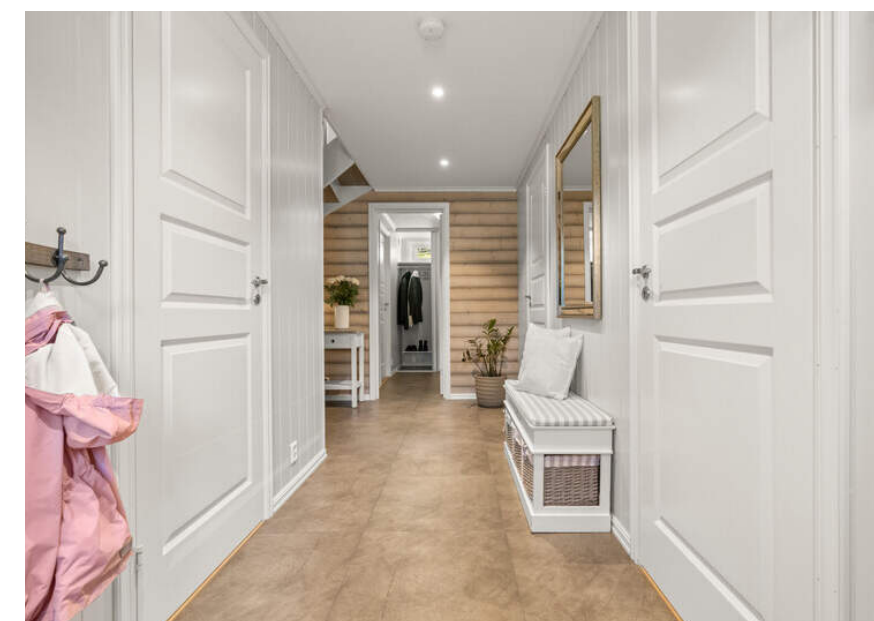
- Alle soverommene er av god størrelse og passer utmerket til familier -







- Svært praktisk og flott vaskerom som også ble pusset opp i 2017 -



- Her er det varmekabler i alle gulv utenom bod -



- Boligen har gode utearealer med både hage og terrasse -



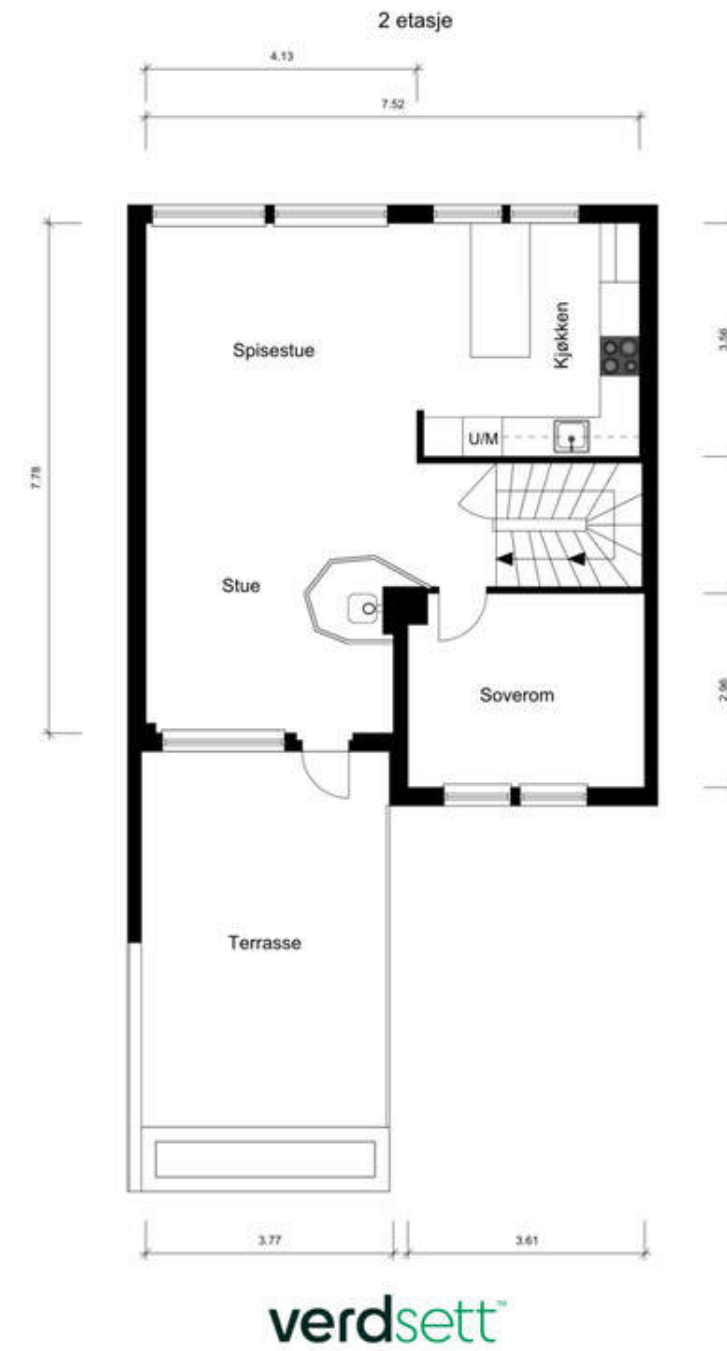
- Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg -



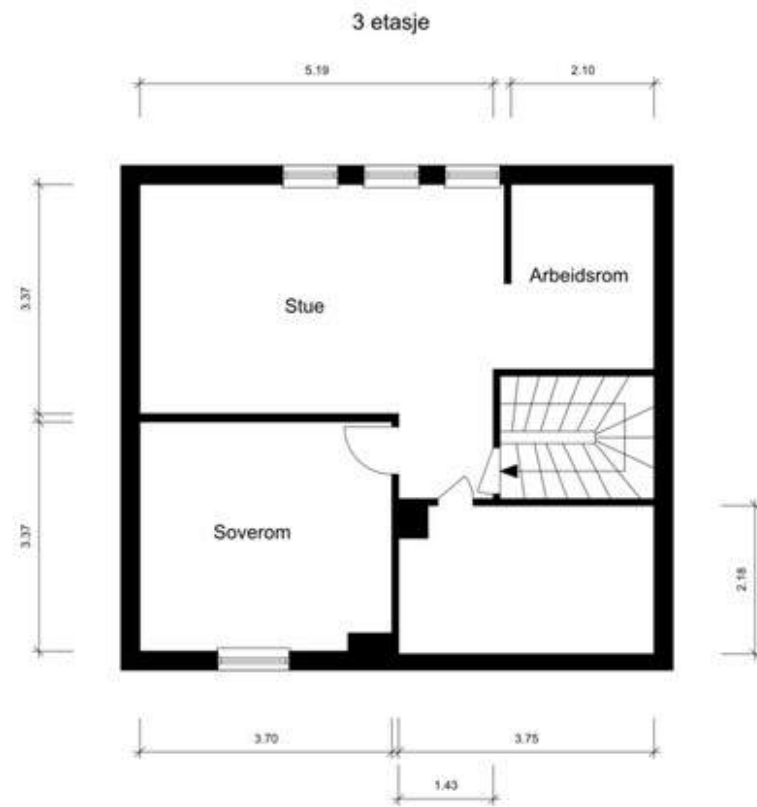
- Velkommen til visning, husk påmelding! -



PLANTEGNING



Planskissen er kun illustrativ og representerer ikke nødvendigvis boligens faktiske innredning eller bruk, den er heller ikke tegnet i korrekt målestokk. Eventuelle feil kan ikke holdes ansvarlige. For kjøp av nøyaktige tegninger av boligen, vennligst ta kontakt med Verdsett AS.



verdsett™

Planskissen er kun illustrativ og representerer ikke nødvendigvis boligens faktiske innredning eller bruk, den er heller ikke tegnet i korrekt målestokk. Eventuelle feil kan ikke holdes ansvarlige. For kjøp av nøyaktige tegninger av boligen, vennligst ta kontakt med Verdsett AS.



verdsett™

Planskissen er kun illustrativ og representerer ikke nødvendigvis boligens faktiske innredning eller bruk, den er heller ikke tegnet i korrekt målestokk. Eventuelle feil kan ikke holdes ansvarlige. For kjøp av nøyaktige tegninger av boligen, vennligst ta kontakt med Verdsett AS.

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

Tiltalende og romslig rekkehus over 3 plan med fin og barnevennlig beliggenhet. Boligen ble vesentlig oppusset i 2017 og fremstår lys og trivelig med gode kvaliteter.

Her bor du i et rolig nabolag med mange familier og gangavstand til skole, barnehage og sentrum.

Her kan du flytte rett inn - absolutt verdt å se!

Sommersol ca. kl. 06.00-20.30

Praktisk planløsning med 3 soverom

God lagringsplass

Nydelige utearealer med terrasse og hage

Stort og flott kjøkken fra Kvik med kjøkkenøy

Nytt elektrisk anlegg og røropplegg (rør-i-rør)

Nye overflater

Oppusset, lekkert bad

Separat vaskerom med innredning og ekstra toalett

Fast parkering i felles garasjeanlegg

Kort avstand til fine turmuligheter

Velkommen til visning, husk påmelding!

ADRESSE

Kvernberget 7F, 6800 Førde

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 62, BNR 357 andelsnr. 3 Org. Nr.: 952665928 i Sunnfjord kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Andel

EIER

Sverre Harald Hatlestad

Silje Byrkjeland Austefjord

AREAL OG INNHOLD

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Areal og fordeling pr etasje:

Loft: 30 kvm BRA-i

1.etg: 62 kvm BRA-i

U.etg: 57 kvm BRA-i

Boligen går over tre plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

Loft: Loftstue/kontor, soverom og kott.

1.etg: Stue/kjøkken med trapp og soverom.

U.etg: Entré, gang, to soverom, bad, vaskerom og bod.

TBA (terrasse-/balkongareal): 23 kvm

BRA-e (garasje): 16 kvm

Til info: I følge kommunen viser tegninger av loft ingen bruk av etasjen. Det må søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er altså ikke godkjent loft til oppholdsrom her.

BYGGEÅR

1972

STANDARD

Overflater:

Innvendig består gulvene av fliser og laminat. På veggene er det malte overflater på underlag av gipsplater og profilerte trefiberplater. I himlingene er det gipsplater og MDF- finerbord.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning fra Kvik med malte profilerte fronter og kompaktlaminat benkeplate. Av hvitevarer er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp, mikrobølgeovn og kjøleskap. På veggen ved benkeplaten er det lagt glassplate. Innredningen har LED- belysning under overskap samt belysning i skap med glassfelt. Det er kjøkkenøy.

Bad:

Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler og på veggene er det baderomsplater. I himlingen er det malte gipsplater med innfelte LED-spotter. Gulvet ble avrettet før gulvfliser ble lagt. Rommet er innredet med dobbel servant i underskap, høyskap, vegghengt toalett og dusjvegg av glass. Det er baderomsvifte.

Vaskerom:

Gulvene har vinylbelegg med varmekabler i gulvet og på veggene er det baderomsplater. I himlingen er det malte gipsplater med innfelte LED-spotter. Gulvet ble avrettet før nytt gulvbelegg ble lagt. Rommet er innredet med underskap, laminert benkeplate med nedfelt skyllekar, overskap og vegghengt toalett. Bak skyvedørgarderoben står vaskemaskin og tørketrommel på underskap. Det er baderomsvifte i rommet.

VVS:

Sanitæranlegget er oppgradert med rør i rør system. Fordelerskapet er plassert på vegg i vaskerommet. Vannutkaster for tilkobling av hageslange på oppsiden og på nedsiden av boligen. Det er montert inspeksjonsluke til begge kranene.

- Avløpsrør av plast. Det er lagt nye avløpsrør i bad og i vaskerom.

- Boligen har naturlig ventilering via ventiler i vinduer. I underetasjen er det ventiler i grunnmuren.

- Varmtvannsbereder på 198 liter som er plassert i vaskerommet.

El-anlegg:

Det ble installert nytt elektrisk anlegg i boligen i 2017.

Fordelerskap med automatsikringer som er plassert i entré. Fiber er installert. Det er gulvvarme i alle rom i underetasjen med unntak av i boden. Boligen har spotter i loftstue, stue/kjøkken, i entré, i vaskerom og i bad.

- Boligen har brannslukningsapparat og totalt seks seriekoblet brannvarslere som er batteridrevne.

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

- Bygd veranda med tilkomst fra stuen (2017)

- Ny vedovn (2017)

- Rehabilitering av bad og vaskerom (2017)

- Ny kjøkkeninnredning (2017)

- Oppgradering av sanitæranlegget med rør i rør system.

Ny varmtvannsbereder. Ny vannledning fra utvendig stoppekran. Ny utvendig stoppekran. - Avløp inne i huset oppgradert, koblet inn på eksisterende avløpsstamme midt inne i huset (2017)

- Nytt elektrisk anlegg (2017)

- Nye overflater i samtlige rom. Etterisolering av yttervegger og delevegger mot naboleilighetene. Ny skyvedørgarderobes i enkelte rom. Ny innvendig trapp. Nye innvendige dører. Innredning av loftet i perioden 2017/2018.

- Tilbygg av loft (2010)

TOMT

Felles eiet tomt av borettslaget. 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 flislagt betongplattning, asfaltert gangareal, kantmurer i betong og steinbed med beplantning. Utomhusarealet som ligger mot sørvest har grøntareal, blomsterbed og hekk. Det er et enkelt overbygg på 2,5 m² i trekonstruksjon med takteking av lysplater.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

13358 m²

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Trond Gjesdal:

Grunn og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Yttervegger: Ytterveggene over grunnmuren er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er oppbygd av taksperre med limtretrager. Ny takkonstruksjon ble bygd i 2009/2010. I takkonstruksjonen er det et nordøstvendt takoppløft. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Gulvsystemer: Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er oppført i betong. Mellom 1. etasje og loft er det isolert trebjelkelag.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

ADGANG TIL UTLEIE

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv, eller personer nevnt i brl § 5-6 første ledd nr. 3, har hatt bosted i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

OPPVARMING

Oppvarmingen består av varmekabler i kjeller u/bod og vedfyring i stue.

ENERGIMERKE

F-oransje. Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

DIVERSE

Skap og skuffeskap på små soverom medfølger ikke. Slangetrommel i hage medfølger ikke. Korgsystem/Elfa innredning på hovedsoverom

medfølger ikke.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning medfølger. Hvitevarer på bad medfølger ikke. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

OMRÅDET**BELIGGENHET**

Eiendommen ligger ca. 2 km. fra Førde sentrum. Eiendommen har flott utsikt over indre del av Førdefjorden og Førde sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage og barne-/ungdomsskole. Det er fine turområder i nærmiljøet

og kort gangavstand til holdeplass for ringbuss.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

PARKERING

Fast parkeringsplass i garasje. Tilrettelagt for å montere elbil-lader.

ØKONOMI**PRISANTYDNING**

Kr 3.930.000,-

FELLESgjELD

Kr 227.791,-

OMKOSTNINGER

3 900 000,- (Kjøpesum)

272 297,- (Fellesgjeld)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 250,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

9 490,- (Omkostninger totalt)

4 211 787,- (Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld)

TOTALPRIS INKL. OMK

Kr 4.211.787,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 938.127,- for år 2022

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 3.564.884,- for år 2022

INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse

her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

FELLESgjELD

Kr 227.791,-

ANDEL FELLESFORMUE

Kr 41718 pr 31.12.2023

VERDITAKST

3.850.000,-

FELLESKOSTNADER

Kr 6.051,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer fiber, dugnad, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring, brøyting, kommunale avgifter, driftskostnader og avsetning til vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld/felleskostnadene. Det opplyses om at styret jobber med en 10-års vedlikeholdsplan, om det blir endringer i felleskostnad er det ikke informasjon om per dags dato. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Bank: Husbanken

Lånebeskrivelse: Husbanken Fastrente til 01.12.2031

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 3,39%

Andel av saldo: 258 417,-

Innfrielsesdato: 31.03.2036

Bank: Sparebanken Sogn og Fjordane

Lånebeskrivelse: Sparebanken næringslån

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,30%
Andel av saldo: 13 879,-
Innfrielsesdato: 20.06.2033

REGNSKAP

Regnskapet for 2022 ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 136 766,-.
Borettslaget har per 31.12.2022 disponible midler på kr. 1 646 461,-.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

OM BORETTSLAGET

BORETTSLAG

Hogane Borettslag A/I

ORG.NR.

952665928

ANDELSNUMMER

3

FORRETNINGSFØRER

BOB BBL

FORKJØPSRETT

Øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut i etterkant av budaksept.

SIKRINGSORDNING

Et borettslag er organisert som et selskap. Dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne. Man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning/avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader. Sikringsordningen er levert av Klare Finans. Avtalen kan sies opp av hver av partene med

en frist på 6 måneder.

STYREGODKJENNELSE

Ny eier skal godkjennes av styret før overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bærer risikoen for å bli godkjent av styret og at boligen ikke kan ikke tas i bruk før godkjenning foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

VEDTEKTER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse før budgivning.

BORETTSLAGETS FORSIKRINGSSELSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

51673123

BEBOERENS FORPLIKTELSER

Litt plenslåing i fellesareal. Felles vårdugnad med kosting, spyling etc. Får betalt sats per time for dugnadsarbeid.

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren. På grunnboksbladet til borettslagets eiendom er det tinglyst pant for borettslagets fellesgjeld og andelseiernes borettsinnskudd. Grunnboksbladet er tilgjengelig for gjennomlesning på meglers kontor.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli

sameier i andelen.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Sunnfjord kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende "12 bustader i rekkje" datert 13.09.1973.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen er i reguleringsplan avsatt til byggeområde.

Steinen - Halbrend

PlanID: 143219700008

Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

Ikrafttredelsesdato: 17.12.1969

Link til

WebPlan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/156>

Kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030

PlanID: 143220170008

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato: 23.10.2019

Link til Webplan:

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

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager

før avtalt overtakelsesdato.

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye,

gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklærings skjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

MEGLERS VEDERLAG

Det er avtalt at selger skal betale en provisjon på 1,1% av kjøpesum. Videre skal selger betale kr. 6900,- for oppgjør, kr. 4900,- for tilrettelegging og kr. 18 900,- for markedsføring.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 14 143,-

OPPDRAGSNUMMER

12001224

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 02.05.2024.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Ole Jonny Klopstad Holsen
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
Tlf 415 22 029
ole@wmegling.no

SAKSBEHANDLER

Renate Ripe Johnsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf 473 30 484
renate@wmegling.no

MEGLERFORETAK

W Eiendomsmegling Sunnfjord AS
Hafstadvegen 23
6800 Førde
Telefon: 415 22 029
Epost: ole@wmegling.no
Org.nr: 926 591 126



VEDLEGG

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kvernberget 7 F, 6800 FØRDE

SUNNFJORD kommune

gnr. 62, bnr. 357

Andelsnummer 3



Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 28.09.2023

Rapportdato: 26.03.2024

Oppdragsnr.: 22102-1070

Referansenummer: NG8153

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 ble etablert i 2021 av Finn Barlund og er i dag tre ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte takstmenn fra Norsk Takst for verditaksering av privateiendommer, skadetaksering, naturskadetaksering, skjønn og tilstandsvurderinger.

Barlund har bakgrunn som tømrer og byggmester, med videreutdanning til takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstingeniør på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 50 års yrkeserfaring og mer enn 25 års erfaring som takstingeniører!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, verditakst av landbruk, forhåndstakst, reklamasjons-takst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll.

Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

Trond Gjesdal

Uavhengig Takstingeniør

tg@verdsett.no

481 30 333



NITO

verdsett™

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
- Takrenner og nedløpsrør i stål.
- Stigetrinn for tilkomst til pipen.
- Det er montert snøfanger over inngangspartiet.
- Ytterveggene over grunnmuren er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.
- Takkonstruksjonen er oppbygd av taksperre med limtretrager. Ny takkonstruksjon ble bygd i 2009/2010. I takkonstruksjonen er det et nordøstvendt takoppløft.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1999 foruten på loft hvor vinduene er fra 2010 når loftet ble etablert. I soverom på loftet er det takvindu.
- Bygningen har malt hovedytterdør med vindusfelt.
- I stuen er det balkongdør.
- Fra stuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon på 21 m² med royalimpregnerte terrassebord på bjelker i trevirke og rekkverk i beiset trevirke. Det er port i rekkverket og trapp av Royalimpregnerte terrassebord. Mot terreng er det bygd en blomsterkasse av Royalimpregnerte terrassebord. Ved utgang fra stuen er det overbygg på 4,6 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig består gulvene av fliser og laminat. På veggene er det malte overflater på underlag av gipsplater og profilerte trefiberplater. I himlingene er det gipsplater og MDF- finerbord. Det er lagt ny isolasjon på delevegg mot naboene.

- Skilleveggene mellom boligene er av betong med påforinger, utført som lyd- og branncellekonstruksjon.
- Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er oppført i betong. Mellom 1. etasje og loft er det isolert trebjelkelag.
- Boligen har elementpipe med vedovn i stuen. Det er lagt inn lufting fra vedovn til pipen. Over yttertak er det heldekkende pipebeslag.
- Boligen har innvendig trapp fra Stryntrappa med beiset trinn, malte vanger og rekkverk.
- Det er montert kompakte innvendige dører med pakninger og profilerte fronter i enkelte rom. Noen dører er av finer med profilerte og slette fronter. I kott på loftet er det montert skapdør.
- I det ene soverommet er det skyvedørsgarderobe.
- Det er skyvedørsgarderobe i gang, entré og i vaskerom.
- I boden er det hyller.
- I kontordelen på loftet er det plassbygde hyller med belysning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Gulvene har vinylbelegg med varmekabler i gulvet og på veggene er det baderomsplater. I himlingen er det malte gipsplater med innfelte LED-spotter. Gulvet ble avrettet før nytt gulvbelegg ble lagt. Rommet er innredet med underskap, laminert benkeplate med nedfelt skyllekar, overskap og vegghengt toalett. Bak skyvedørsgarderoben står vaskemaskin og tørketrommel på underskap. Det er baderomsvifte i rommet.

Bad:

Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler og på veggene er det baderomsplater. I himlingen er det malte gipsplater med innfelte LED-spotter. Gulvet ble avrettet før gulvfliser ble lagt. Rommet er innredet med dobbel servant i underskap, høyskap, vegghengt toalett og dusjvegg av glass. Det er baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning fra Kvikk med malte profilerte fronter av finer, laminat benkeplate og kompositt oppvaskkum. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp, mikrobølgeovn, kjøleskap samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er lagt glassplate på veggen ved benkeplaten og det er LED- belysning under overskap samt belysning i skap med glassfelt. Det er kjøkkenøy.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Sanitæranlegget er oppgradert med rør i rør system. Fordelerskapet er plassert på vegg i vaskerommet. Vannutkaster for tilkobling av hageslange på oppsiden og på nedsiden av boligen. Det er montert inspeksjonsluke til begge kranene.
- Avløpsrør av plast. Det er lagt nye avløpsrør i bad og i vaskerom.
- Boligen har naturlig ventilering via ventiler i vinduer. I underetasjen er det ventiler i grunnmuren.
- Varmtvannsbereder på 198 liter som er plassert i vaskerommet.
- Det ble installert nytt elektrisk anlegg i boligen i 2017. Fordelerskap med automatsikringer som er plassert i entré. Fiber er installert. Det er gulvvarme i alle rom i underetasjen med unntak av i boden. Boligen har spotter i loftstue, stue/kjøkken, i entré, i vaskerom og i bad.
- Boligen har brannslukningsapparat og totalt seks seriekoblet brannvarslere som er batteridrevne.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

- Bygningen har betonggrunnmur og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
- Utvendige vann- og avløpsrør er av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	165 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

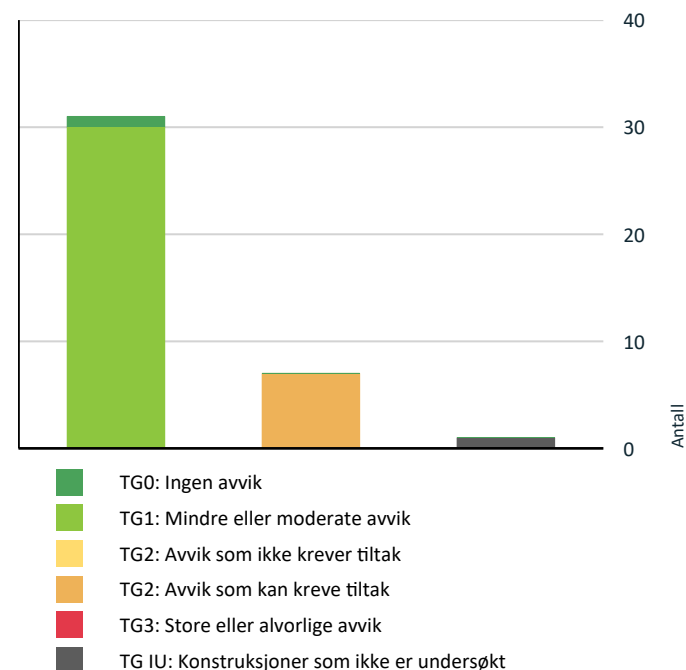
I følge kommunen viser tegninger av loft ingen bruk av etasjen. Det må søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er altså ikke godkjent loft til oppholdsrom her.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 hos Verdsett i opptil ett 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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Anvendelse
Rekkehus

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Skjeggkre/sølvkre påvist i nov-2022. Det ble påvist hos naboer i samme rekke, og det er utført to behandlinger av Agila i des-2022, også hos flere av naboene. Etter behandling er det ikke registrert noe.

Tilbygg / modernisering

År	Tilbygg	Tilbygg av loft.
2010	Tilbygg	Tilbygg av loft.
2017	Modernisering	Nye overflater i samtlige rom. Etterisolering av delevegger mot naboelighetene. Ny skyvedørgarderobes i enkelte rom. Ny innvendig trapp. Nye innvendige dører. Innredning av loftet i perioden 2017/2018.
2017	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg.
2017	Modernisering	Oppgradering av sanitæranlegget med rør i rør system. Ny varmtvannsbereder. Ny vannledning fra utvendig stoppekran. Ny utvendig stoppekran. Avløp inne i huset oppgradert, koblet inn på eksisterende avløpsstamme midt inne i huset.
2017	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2017	Modernisering	Rehabilitering av bad og vaskerom.
2017	Modernisering	Ny vedovn.
2017	Modernisering	Bygd veranda med tilkomst fra stuen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater som er besikttet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vekst av mose i taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mose bør spyles bort, da mosen kan lede vann inn på undertaket og gi videre lekkasjer eller redusert levetid på undertaket.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

- Takrenner og nedløpsrør i stål.
- Stigetrinn for tilkomst til pipen.
- Det er montert snøfanger over inngangspartiet.



TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. I følge eier ble isolasjon i ytterveggene skiftet ut og ytterveggene i dag skal ha 20 cm isolasjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er oppbygd av taksperre med limtretrager. Ny takkonstruksjon ble bygd i 2009/2010. I takkonstruksjonen er det et nordøstvendt takoppløft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er gjenbygget og er derfor ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon for oppbygging av takkonstruksjon foreligger.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1999 foruten på loft hvor vinduene er fra 2010 når loftet ble etablert. I soverom på loftet er det takvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

I stuen er det noe maling som har løsnet på vinduskarmene.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon på 21 m² med royalimpregnerte terrassebord på bjelker i trevirke og rekkverk i beiset trevirke. Det er port i rekkverket og trapp av Royalimpregnerte terrassebord. Mot terreng er det bygd en blomsterkasse av Royalimpregnerte terrassebord. Ved utgang fra stuen er det overbygg på 4,6 m².



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig består gulvene av fliser og laminat. På veggene er det malte overflater på underlag av gipsplater og profilerte trefiberplater. I himlingene er det gipsplater og MDF- finerbord. Det er lagt ny isolasjon på delevegg mot naboene. Skilleveggene mellom boligene er av betong med påforinger, utført som lyd- og branncellekonstruksjon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er oppført i betong. Mellom 1. etasje og loft er det isolert trebjelkelag.

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med vedovn i stuen. Det er lagt inn lufting fra vedovn til pipen. Over yttertak er det heldekkende pipebeslag.

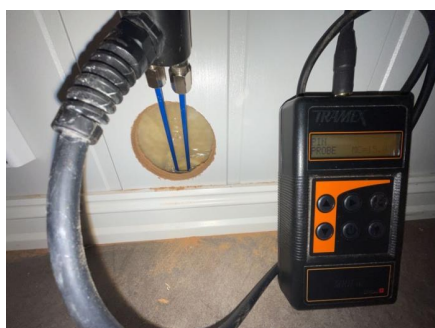
Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

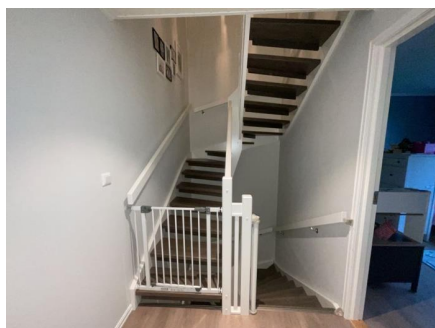
På gulvene er det laminat og fliser. På veggene er det plater. Hulltaking er foretatt i gang på vegg mot grunnmuren uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%.

Definisjon av de ulike nivåene ved fuktmåling:
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.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp fra Stryntrappa med beiset trinn, malte vanger og rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Det er montert kompakte innvendige dører med pakninger og profilerte fronter i enkelte rom. Noen dører er av finer med profilerte og slette fronter. I kott på loftet er det montert skapdør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

- I det ene soverommet er det skyvedørsgarderobe.
- Det er skyvedørsgarderobe i gang, entré og i vaskerom.
- I boden er det hyller.
- I kontordelen på loftet er det plassbygde hyller med belysning.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Tømrerarbeidet er utført av huseier som er fagmann.

Gulvene har belegget med varmekabler i gulvet og på veggene er det baderomsplater. I himlingen er det malte gipsplater med innfelte LED-spotter. Gulvet ble avrettet før nytt gulvbelegg ble lagt. Rommet er innredet med underskap, laminert benkeplate med nedfelt skyllekar, overskap og vegghengt toalett. Bak skyvedørsgarderoben står vaskemaskin og tørketrommel på underskap. Det er baderomsvifte i rommet.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det baderomsplater og i himlingen er det malte gipsplater.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med underskap, laminert benkeplate med nedfelt skyllekar, overskap og vegghengt toalett. Bak skyvedørgarderoben står vaskemaskin og tørketrommel på underskap.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Vegghengt toalett er på vegg mot bad. Skyllekar er på utført vegg mot grunnmuren. Vann- og avløpsanlegg er på delevegg mot naboleiligheten.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Tømrerarbeider er utført av huseier som er fagmann.

Badet har fliser på gulv med varmekabler og på veggene er det baderomsplater. I himlingen er det malte gipsplater med innfelte LED-spotter. Gulvet ble avrettet før gulvfliser ble lagt. Rommet er innredet med dobbel servant i underskap, høyskap, vegghengt toalett og dusjvegg av glass. Det er baderomsvifte.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det baderomsplater og i himlingen er det malte gipsplater med innfelte LED-spotter.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dobbelservant i underskap, høyskap, vegghengt toalett og dusjvegg av glass.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot dusj uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,4%.

Definisjon av de ulike nivåene ved fuktmåling.
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.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Kvikk med malte profilerte fronter av finer, laminert benkeplate og kompositt oppvaskum. Av hvitevarer er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp, mikrobølgeovn og kjøleskap. På veggen ved benkeplaten er det lagt glassplate. Innredningen har LED-belysning under overskap samt belysning i skap med glassfelt. Det er kjøkkenøy.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

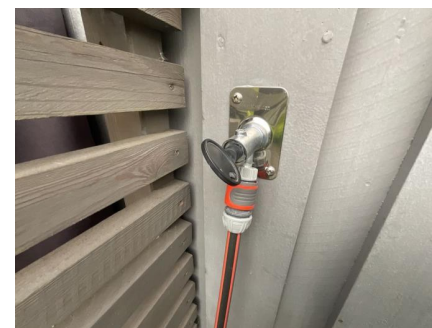
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Sanitæranlegget er oppgradert med rør i rør system. Fordelerskapet er plassert på vegg i vaskerommet. Vannutkaster for tilkobling av hageslange på oppsiden og på nedsiden av boligen. Det er montert inspeksjonsluke til begge kranene. Drensrør i vegg fra fordelerskapet er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst, men det er lagt til grunn at drensrør i vegg er etablert. Det er opplyst om at det er lagt ny vannledning i 2017 fra utvendig stoppekran og frem til fordelerskap for rør i rør.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Det er lagt nye avløpsrør i bad og i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert gjelder for avløpsrør med standard fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via ventiler i vinduer. I underetasjen er det ventiler i grunnmuren.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 198 liter som er plassert i vaskerommet.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det ble installert nytt elektrisk anlegg i boligen i 2017. Fordelerskap med automatsikringer som er plassert i entré. Fiber er installert. Det er gulvvarme i alle rom i underetasjen med unntak av i boden. Boligen har spotter i loftstue, stue/kjøkken, i entré, i vaskerom og i bad. Det er utført el-kontroll og feil er utbedret.

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.

Tilstandsrapport

- 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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja **Nytt sikringskap og nytt ledningnett i boligen.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

Ved befaringen ble det ikke registrert noen forhold ved kontakter, brytere eller ledninger som åpenbart krever tiltak. Imidlertid må det påpekes at undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen som elektriker, og derfor kan ikke garantere at det ikke finnes avvik i anlegget som kan oppdages av en fagperson.

Generelt anbefaler vi at en fagkyndig elektriker kontrollerer anlegget for å sikre at det har tilstrekkelig kapasitet i henhold til dagens forventede bruk og for å sikre brannsikkerheten. Vi anbefaler også at anlegget kontrolleres av en elektriker dersom det ikke har blitt gjennomført en el-tilsyn de siste fem årene.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og totalt seks seriekoblet brannvarslere som er batteridrevne.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

- Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1973.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren ligger i hovedsak skjult og er derfor ikke kontrollert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast, men ligger skjult og er ikke kontrollert. Tilstandsgraden er dermed basert på alder.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

Det er oljetank i stål fra 1973. Tanken er sanert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1973

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Noe fukt i bunnramme for garasjeporten.
Noe rust på enden av tatekkingen.

Beskrivelse

Støpt gulv på mark.

Grunnmur av betong.

Vegger av 4" bindingsverk.

Plassbygd takkonstruksjon er oppført som pulttak med taktekking av stålplater.

Leddport i stål av nyere dato.

Panel på den ene veggen.

Plassbygde hyller.

Hems med plater på veggene og luke som kan låses.

Borettslaget jobber med å få etablert elektrisk anlegg slik at en kan montert ladeboks for elbil.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Montert leddport i stål. Har etablert lukket hems/lagringsplass i garasjen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

149 m²/149 m²

Rekkehus: Loftstue, 4 Soverom, Kott, Stue/kjøkken, Entré, Gang, Bad, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 600 000

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

4 100 000

Tillegg for andel fellesformue + 27 482

Fradrag for andel felles gjeld - 276 386

Konklusjon markedsverdi

3 850 000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kjørslømbakkane 7C ,6800 FØRDE 115 m ² 1976 3 sov	14-12-2021	3 250 000	3 250 000	203 929	3 453 929	30 034
2 Kjørslømbakkane 7C ,6800 FØRDE 115 m ² 1977 3 sov	04-02-2019	2 750 000	3 200 000	240 631	3 440 631	29 919
3 Hogane 10A ,6800 FØRDE 136 m ² 1972 5 sov	01-05-2022	3 700 000	3 650 000	243 357	3 893 357	28 628
4 Hogane 4A ,6800 FØRDE 140 m ² 1972 4 sov	17-02-2021	3 350 000	3 650 000	310 129	3 960 129	28 287
5 Kvernberget 7H ,6800 FØRDE 140 m ² 1972 4 sov	31-01-2022	3 550 000	3 550 000	293 990	3 843 990	27 457
6 Hogane 4B ,6800 FØRDE 136 m ² 1972 3 sov	30-03-2022	3 350 000	3 350 000	293 990	3 643 990	26 794
7 Kvernberget 7A ,6800 FØRDE 145 m ² 1973 4 sov	08-12-2021	3 550 000	3 500 000	293 990	3 793 990	26 165
8 Hogane 10A ,6800 FØRDE 148 m ² 1972 5 sov	14-01-2020	2 950 000	3 500 000	325 797	3 825 797	25 850

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.

Markedsvurdering

Takstrapporten gjelder for vertikaldelt midtleilighet i Hogane borettslag i Førde. Boligen ble tilbygd med loft i 2009/2010 og ble innredet i 2017/2018. I 2017 ble bad og vaskerom rehabilitert, innvendige overflater i samtlige rom ble fornyet, ny kjøkkeninnredning, nytt elektrisk anlegg og nytt sanitæranlegg med rør i rør. Boligen fremstår som lys og trivelig med god kvaliteter. Leiligheten har eksklusiv bruksrett til parkering i garasje i tillegg til gjesteparkering. Borettslaget ligg i nordøstvendt terreng, i etablert boligområde med gangavstand til skoler, barnehager og sentrum. Fin utsikt over indre del av Førdefjorden.

Takstingeniøren utfører en grundig verdivurdering av eiendommen basert på faktorer som sammenlignbare salg, tilstand, beliggenhet, størrelse, og andre relevante faktorer som påvirker dagens markedssituasjon.

Markedsverdien som fastsettes reflekterer en objektiv verdivurdering av eiendommen og er ikke basert på en antatt maksimal oppnåelig salgssum.

Verdien som settes av takstingeniøren er skjønnsmessig og representerer en sum som man mener at minst én person vil være villig til å betale for eiendommen ut fra sammenlignbare salg.

Men det er viktig å være klar over at faktorer som endringer i markedet, økonomisk usikkerhet eller trygghet, samt tilfældigheter ved tidspunktet eiendommen blir lagt ut for salg og antall interesserte kjøpere, kan påvirke endelig salgssum og om denne er høyere eller lavere enn markedsverdien satt i taksten. Derfor må markedsverdien til takstingeniøren ansees som en veiledende indikator på eiendommens verdi, og ikke nødvendigvis den endelige salgssummen.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader kr 5 492,-	Kr.	65 904
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 650 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 740 000

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.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	30			30		22	52
1.etasje	62			62	23		62
Underetasje	57			57			57
SUM	149				23	22	171
SUM BRA	149						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue/kontor, Soverom , Kott		
1.etasje	Stue/kjøkken m/trapp, Soverom		
Underetasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Bod		

Kommentar

Kott på loft har ikke måleverdig areal på grunn av manglende bredde på 0,6 m ved målepunkt 1,9 m. Arealet er ikke målbart etter NS3940 sine målereglene, arealer er derfor ikke tatt med i oppført areal.

TBA gjelder for verandaen med tilkomst fra stuen og skiferbelagt plattning under overbyg i hagen.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge kommunen viser tegninger av loft ingen bruk av etasjen. Det må søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er altså ikke godkjent loft til oppholdsrom her.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Det er flere faktorer som spiller inn, blant annet må høyden fra gulv til vindusbrett ikke overstige 1 m, og den frie vindusåpningen må ha minimum bredde på 50 cm og minimum høyde på 60 cm, samt at summen av bredde- og høydemål er minimum 150 cm. I dette tilfelle er det 1,2 m fra gulv til lavest punkt på lysåpning for takvinduet, så vinduet har ikke godkjent rømning. Takvinduet tilfredsstiller ikke kravet til dagslysflate. I loftstuen er det også manglende løsning med stigbrett da det er 1,13 m fra gulv til karm på vindu. Det må utføres tiltak med tanke på rømningsvei fra loftsetasjen.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		16		16			16
SUM		16					16
SUM BRA	16						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	142	7
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2023	Trond Gjesdal	Takstingeniør
	Sverre Harald Hatlestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	62	357		0	13358.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvernberget 7 F

Hjemmelshaver

Hogane Burettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOGANE BURETTSLAG A/L	952665928			Austefjord Silje Byrkjeland, Hatlestad Sverre Harald

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3	27 482 31.12.2022	276 386 31.12.2022

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er i reguleringsplan avsatt til byggeområde.

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 2018 - 2030

Nasjonal arealplanID: 4647_143220170008

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato: 23.10.2019

Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/492>

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 flislagt betongplattning, asfaltert gangareal, kantmurer i betong og steinbed med beplantning. Utomhusarealet som ligger mot sørvest har grøntareal, blomsterbed og hekk. Det er et enkelt overbygg på 2,5 m² i trekonstruksjon med taktekkning av lysplater.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Borettslaget ble utbygd i 1973 med totalt 61 leiligheter fordelt på flere vertikale rekkehus og garasjeplasser i felles garasjeanlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NG8153>

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

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12001224
Adresse	Kvernberget 7F		
Postnr.	6800	Sted	FØRDE
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet byggningsforsikring?		Usikker kva selskap, borettslaget har felles husforsikring for heile burettslaget.	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Sverre Harald	Etternavn	Hatlestad
Selger 2 Fornavn	Silje Byrkjeland	Etternavn	Austefjord

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

Nei Ja

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Sunnfjord rør, Maler Rune Skilbrei

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad og vaskerom pussa opp i 2017. Flis på golv bad og belegg vaskerom utført av Maler Rune Skilbrei. Baderomsplater montert sjølv (er faglært tømrrar). Alt rørleggararbeid utført av Sunnfjord Rør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Sunnfjord rør og Maler Rune Skilbrei

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Slukar bytta av Sunnfjord rør. Tettesjikt fornya av Maler Rune Skilbrei.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Har ikkje dokumentasjon anna enn faktura på utført arbeid

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Sunnfjord rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lagt opp ny stoppekran på utside av huset, ny tilførsel inn til vannskap, nytt vannskap og fordeling til alt av vatn. Avløp inne i huset oppgradert, kobla inn på eksisterende avløpsstamme midt inne i huset.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja Kommentar
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja Kommentar Sjeggkre/sølvkre påvist i nov. 2022. Det vart påvist hos naboar i samme rekka, og utført 2 stk. behandling av Agila i des. 2022, også hos fleire av naboane. Etter behandling har vi ikkje sett noko.
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Egeninnsats
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bygd terrasse sjølv (er faglørt tømrrar). Bygd enkel bod/hems i garasje.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Caverion
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bytta sikringsskap og heile elektrisk anlegg i 2017/18.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentar Ligg i sikringsskapet
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentar EI-kontroll utført av Eviny i etterkant av oppussing, usikker på årstal, 2021 kanskje.
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentar I garasje er det lagt opp kabel/fellesanlegg som kan koblast til ladeboks. Eigar må då kjøpe ladeboks eller inngå leasing avtale. Kjenner ikkje til detaljane.
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar Usikker, fekk opplyst av forrige eigar at det ligg tank nedgravd i plenen på oppsida av huser, gjeld nok heile burettslaget. Har blitt fortalt at den er fylt igjen med sand.
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
 Nei Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
 Nei Ja Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Kommentar
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
 Nei Ja Kommentar
24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
 Nei Ja Kommentar Ikkja anna enn takst utført nov. 2023.
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Kommentar
27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Kommentar Som sagt i spørsmål 10.

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

ENERGIATTEST

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

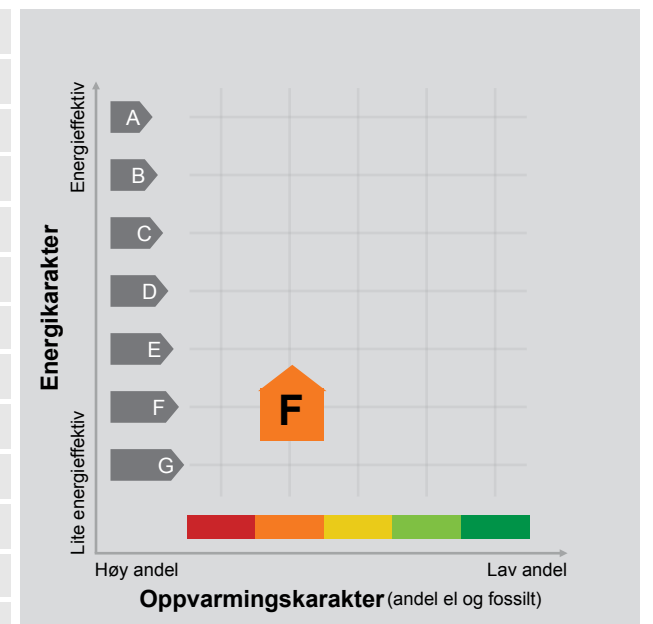
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 10/03/2024 18:48:56 (EES-versjon: 2)

Adresse	Kvernberget 7F
Postnummer	6800
Sted	FØRDE
Kommunenamn	Sunnfjord
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	357
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23141795
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f45cf307-06a3-4f50-a52b-db80f867117c
Dato	10.03.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk 17 800 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

12 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	4 000 liter ved

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utelys

- Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

- Spar straum på kjøkkenet

- Slå elektriske apparat heilt av

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggjeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	149
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindaug:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Kvernberget 7F	Kommunenummer: 4647
Postnummer: 6800	Gårdsnummer: 62
Stad: FØRDE	Bruksnummer: 357
Kommune: Sunnfjord	Seksjonsnummer: 0
Bustadnummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 10.03.2024 19:56:36	Bygningsnummer: 23141795
Energimerkenummer: f45cf307-06a3-4f50-a52b-db80f867117c	

Tiltaksliste

Tiltak utendørs

Tiltaksliste

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltaksliste

Tiltak 2: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltaksliste

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltaksliste

Tiltak 4: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltaksliste

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltaksliste

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarretteiinga som følgjer med.

Tiltaksliste

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltaksliste

Brukertiltak

Tiltaksliste

Tiltak 7: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltaksliste

Tiltak 8: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltaksliste

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltaksliste

Tiltak 10: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltaksliste

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltaksliste

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltaksliste

Tiltak 13: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltaksliste

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltaksliste

Tiltak 15: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltaksliste

Tiltak 16: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltaksliste

Tiltak 17: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltaksliste

Bygningsmessige tiltak

Tiltaksliste

Tiltaksliste

Tiltak 18: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 19: Isolering av golv mot kald kjellar / kryprom

Det finst flere løysingar for etterisolering av eit golv mot kald kjellar eller kryperom. Utføringa/metoden er avhenging av den løysinga som er vald frå før. Det må etablerast vindsperre på den kalde sida.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av veggen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 22: Isolering av golv mot grunn

Ein etterisolerer golvet mot grunnen. Utføringa er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Med utvendig isolering av ringmuren reduserer ein varmetapet langs randa.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installering av ventilasjonsanlegg med varmeattvinnar til erstatning for mekanisk ventilasjon

Bustaden har mekanisk ventilasjon, det vil seie at luftutskiftinga (og det varmetapet som følgjer med) går føre seg utan varmeattvinning. Ein kan vurdere å installere eit balansert ventilasjonsanlegg, som gjev attvinning av varme frå avkastlufta. Eit nytt anlegg med både ur- og mengdestyring gjev høve til styring etter behov og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha eit vassbore eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg

Ein bør undersøkje om ventilasjonsanlegget gjev høve til trinnvis regulering av luftmengda (1, 2, 3 eller maks/normal/min) og eventuelt har urstyring kopla til denne funksjonen. Ein bør eventuelt ettermontere eit vekeur som styrer luftmengdene avhengig av brukstida. For bustader bør ikkje ventilasjonen stoppast når bustaden ikkje er i bruk, men det bør vere ein minsteventilasjon på ca. 0,2 l/s per kvadratmeter.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023 I

HOGANE BORETTSLAG

Dato: _____ 29.03.2023 _____ kl: __18:00_____

Sted: _____ Førdehuset _____

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Førde, 20.03.2023

**Hogane Borettslag
(Sign.)**

Klipp av – leveres ved inngangen _____

Generalforsamling, i Hogane borettslag, 29.03.2023

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

1. Dagsorden
 1. Godkjenning av innkalling
 2. Antall fremmøtte (antall andeler representert)
 3. Val av møteleiar
 4. Val av referent/protokollfører
 5. Val av protokollunderskriver
 6. Godkjenning av dagsorden

2. Informasjon frå Styret

Dette blir tatt i beboermøte rett etter at generalforsamling er avslutta.

3. Innkomne saker

1. EL Bil lading – Finansieringsplan

Informasjon om infrastruktur

Hogane øvre del

Løsningen inkluderer infrastruktur i 26 stk p-plasser i carporter, klargjort for montering av ladestasjon.

Det blir montert 1 stk dobbel soyle utvendig på den midtre p-plassen ved lekeplassen, klargjort for montering av ladestasjon.

Nytsikringskap/inntak inntil 160A.

Energiverkmå levere tilførselskabler til nytt sikringskap, dette er ikkje med i vår leveranse/pris.

Skjæret

Løsningen inkluderer infrastruktur i 13 stk p-plasser i carporter, klargjort for montering av ladestasjon.

Nytsikringskap/inntak inntil 125A.

Energiverkmå levere tilførselskabler til nytt sikringskap, dette er ikkje med i vår leveranse/pris.

Kvernberget

Løsningen inkluderer infrastruktur i 18 stk p-plasser i carporter og 2 stk utvendig på endevegg, klargjort for montering av ladestasjon.

Nytsikringskap/inntak inntil 160A.

Energiverkmå levere tilførselskabler til nytt sikringskap, dette er ikkje med i vår leveranse/pris.

Elbil lading Hogane borettslag	
Leverandør	Kostnader
Vestland Elektro og Rør (Infrastruktur)	kr 709 950
BKK/Grøfting	kr 888 450
Sum kost	kr 1 598 400
Finansiering	
Alternativ 1	
Egenkapital	kr 598 400
Lån	kr 1 000 000
Månedlige kost lån	kr 10 509
Månedlige kost pr andel	kr 184
Alternativ 2	
Lån	kr 1 598 400
Månedlige kost lån	kr 16 814
Månedlige kost pr andel	kr 295
Alternativ 3	
Lån (BKK)	kr 888 450
Alternativ 1 Infrastruktur, leie pr mnd	kr 5 130
Månedlige kost lån (BKK)	kr 9 337
Månedlige kost pr andel	kr 254

Alternativ 1: Leie av infrastruktur

Ved leie av ladeanlegget vil boligselskapet betale en månedlig leiepris pr parkeringsplass som dekker felles infrastruktur for ladeanlegget.

Boligselskapet kan når som helst kjøpe ut ladeanlegget. Ladeanlegget har en verdi på: 709 750 kr og skrives ned med 5% årlig.

- Ingen investeringskostnad
- Vedlikeholdsfritt for boligselskapet
- Investeringsfri oppgradering av ladeanlegget

Alternativ 2: Kjøp av infrastruktur

Ved kjøp av ladeanlegg vil ditt boligselskap ta hele investeringskostnaden for nytt ladeanlegg. Ved å eie infrastrukturen kan man søke støtte fra kommunen.

Boligselskapet dekker investeringen i ladeanlegg:

- Boligselskapet eier infrastrukturen
- Boligselskapet betaler selv for alle vedlikeholdskostnader av ladeanlegget
- Elaway drifter ladeanlegget

Ladestasjon (Privat)

Alternativ 1: Leie av ladestasjon

Beboer som vil leie ladestasjonen betaler et fast månedlig beløp til Elaway. Faktisk strømforbruk kommer i tillegg.

- Ingen investeringskostnad
- Vedlikeholdsfritt for beboerne
- Timesbasert spotlading
- Betal kun for faktisk forbruk
- Teknologiske oppdateringer inkludert
- Kostnadsfritt bytte av lader ved feil
- Det er ingen bindingstid ved leie av ladestasjon.

Pris for leie av ladestasjon, inkludert ladeabonnement:

kr 159 pr måned

Alternativ 2: Kjøp av ladestasjon

Beboere som ønsker å eie egen ladestasjon kan velge å kjøpe dette av Elaway. Faktisk strømforbruk kommer i tillegg.

- Beboer eier ladestasjonen
- Beboer betaler selv for vedlikeholdskostnader
- Timesbasert spotlading
- Betal kun for faktisk forbruk
- Beboere kan eie ladestasjon og aktivere ladeabonnement når de ønsker

Pris for kjøp av ladestasjon, inkludert montering:

kr 10 900

Alle priser er inkl. mva.

Ladeabonnement:

kr 59 pr måned



Om ladestasjonen

Easee Charge

- Opp til 22kW ladehastighet
- Full kontroll på lading fra app
- Utviklet og produsert i Norge
- 5 års garanti

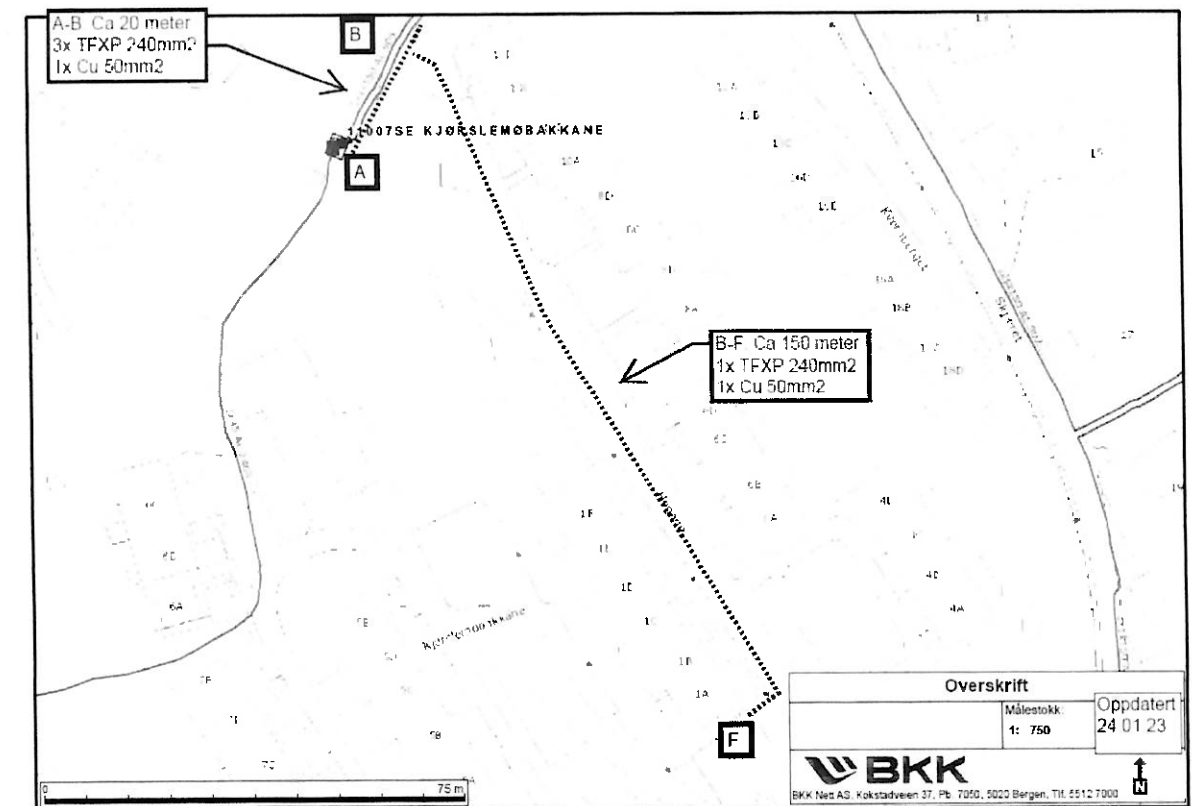
Easee Charge er ladesystemet som er fremtidsrettet og spesielt utviklet for parkeringsanlegg i borettslag og sameier. Ladeinfrastrukturen blir tilrettelagt med ferdig monterte bakplater på hver parkeringsplass, slik at beboerne enkelt klikker på sin egen ladestasjon.

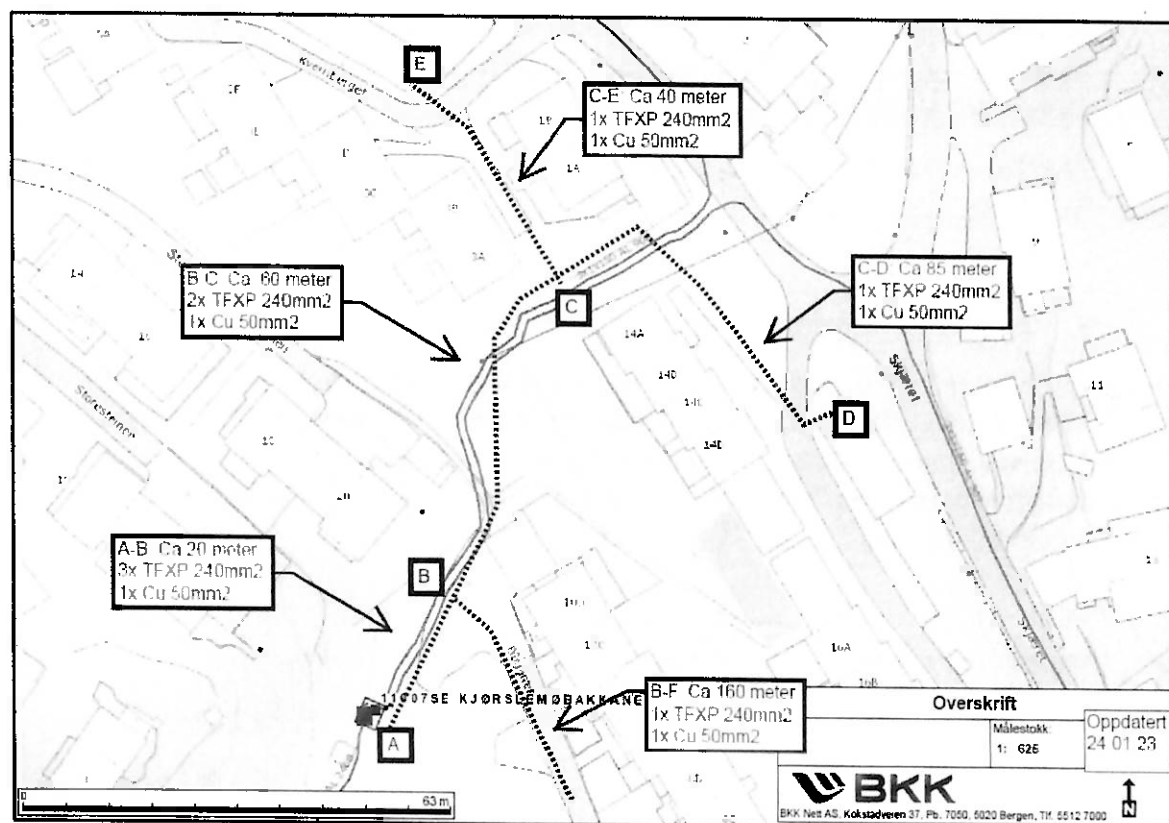


Easee Charge utnytter tilgjengelig elektrisk kapasitet til det fulle med lastbalansering. Når flere kobles til samme sikring så vil den tilgjengelige strømmen på kursen fordeles automatisk og dynamisk mellom enhetene. Alle tilkoblede biler kan lades samtidig, strømmen fordeles smart på ladestasjonene som er i bruk.

Ladestasjon er liten, lett og en smart ladestasjon, men likevel kraftig ettersom den støtter inntil 22 kW. Ladestasjonen er allsidig og støtter strømstyrker mellom 6-32A og alle strømnett (IT, 230V/1+3-fase, TT og TN 400V).

Ladestasjonen er utstyrt med en type 2 kontakt/uttak slik at alle ladbare kjøretøy kan lade fra ladestasjonen med standard ladekabel.





Forslag til vedtak frå styret:

Styret innstiller på at Hogan Brl velger finansiering alternativ 3. Dette vil utgjøre ein auke i månadslege utgifter pr andel kr 254. Det vil alltid være ein diskusjon om leige opp mot å eige. Styret ynskje å få ein betre oversikt over kommande års kostnader, og ser det derfor som hensiktsmessig at vi leiger anlegg.

2. Endring i Husordensreglane – Ny § med Parkering.

Parkeringsforholda i Hogane Brl har og er ikkje optimale. Dette har vært slik i mange år. Borettslaget er ikkje dimensjonert for at kvar andelseigar skal ha bilpark med fleire enn 1 bil, og det er begrensa moglegheit for å utvide parkeringsareal. Til tider blir det parkert både foran garasjer, og i oppkjørsler som skaper frustrasjon og risiko for at utrykkingskjørtøy ikkje kjem fram.

Styret har i dag ingen anna moglegheit enn å oppmode alle om å bruker sine garasjer, og følgje gitte retningslinjer. Styret ynskje å få parkering inn som egen § i husordenreglane til burettslaget. Då vil styret på ein heilt anna måte kunne følgje opp parkeringsproblematikken.

Forslag til vedtak frå styret:

Ny § i husordensreglane – Parkering

Alle andelseigare som har garasje kan kun parkere ein-1 bil på fellesareal. Parkering foran leiligheter skal kun foregå i ein kort periode. Det er ikkje lov å parkere biler foran leiligheter i tidsrommet kl 2300-0730.

Brudd parkeringsretningslinjene blir sett på som mislighald jfr §6 i vedtektene til Hogane Borettslag.

3. Utvidelse av parkeringsareal – Skjæret og Kvernberget

Styret har sett på moglegheiten til å utvide antall parkeringsplasser for Kvernberget og Skjæret. Figur under viser dei to aktuelle utvidelsane. I Kvernberget er det foran 7A og 7B, mens det på Skjæret er foran 14A-D. Begge plassane er det snakk om 2-3 ekstra plasser. Det er sjekket ut med Sunnfjord kommune at det ikkje er noke reguleringsmessige grunnar til at dette området kan nyttast til parkering.

I og med at dette er omgjøring av fellesareal, så må generalforsamlinga vedta denne endringa. Styret har fått overslag på pris frå entreprenør.

Forslag til vedtak:

Styret innstiller positivt på at området foran Skjæret 14A-D, og Kvernberget 7A-7B blir gjort om til parkeringsplasser.



4. Brannsikkerheit – Når skal brannslukkingsapparat skiftes?

Det er lenge sidan brannslukkingsapparat har vært skifta. Når blir disse skifta ut igjen.

Styrets tilbakemelding:

Burettslaget dekker skifte av eit brannslukkingsapparat. Det blir skifta av brannslukkingsapparat i løpet av 2023. Vi oppfordrar i tillegg andelseigarane til å ha fleire apparat i leiligheta.

5. Drenering fleirbruksbana

Det er meldt inn problem med mykje overvatn som kjem frå fleirbruksbana og ned til hogane.

Styret vil saman med Kjørslømbakkane Brl sjekke ut kommane ifm fleirbruksbana om disse er tette, samt sjå på andre kilder til kor overvatn kjem frå.

6. Fjerning av planter/spesialavfall – Rydding av skog.

Enkelte plasser i borettslaget gror skog til, samt det er eit område der det veks busker/planter som er spesialavfall. Styret har avtalt befarig med Gravdal Skog og hageservice i veke 15.

7. Husdyr

Husdyr og spesielt katter er meldt inn som eit vedvarande problem. Dette var også oppe på generalforsamling i 2022. I protokoll for 2022 generalforsamling var det sagt at det skulle lagast informasjonsskriv om husdyrhald, og at ein skulle søke styret ved kjøp/anskaffelse av husdyr.

Styret har ikkje fått laga informasjonsskrivet. I husordenreglane § 7 Husdyrhald er det gitt lov til å ha husdyr, men at det i henhold til pkt 2 skal meldast inn til styret. Viktig å presisere at det ikkje er ein søknad om få ha i husdyr, men at ein plikter å melde inn. Dette for at styret skal kunne skaffe seg ein oversikt over husdyr som er i borettslaget. Eigar av husdyr må ref pkt 3 sørge for at husdyra ikkje uroar naboar med lukt eller lyd.

Styret ber alle som har husdyr følge retningslinjene i husordenreglane §7. Vi oppmodar alle som har katt om ha toalett til katt inne. Dette betyr ikkje at det vil være fritt for avføring ute, men vil i alle fall bidra til at det blir mindre. Konkrete klager meldes inn til styret som vil bli behandla i henhold til §6.

4. Behandling og godkjenning av årsrekneskap 2022

5. Vederlag til styremedlemmer

Forslag til vedtak: Styrehonorar vert likt som i fjor, kr 122 000, - til fordeling mellom styremedlemmene.

6. Val

1. Val av styret.
2. Dugnadsnemder.

Hogane Borettslag 2022

Resultatregnskap 2022

Hogane Burettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter				
	2 303 832	2 303 832	2 303 861	2 516 907
	1 271 292	1 271 292	1 270 995	1 270 995
	3 575 124	3 575 124	3 574 856	3 787 902
Driftskostnader				
	24 420	0	17 850	17 850
	5 400	0	36 600	36 600
	122 000	122 000	122 000	122 000
	15 521	12 932	14 954	14 954
	15 086	15 087	15 087	15 087
	9 989	7 861	0	0
	1 077 330	1 057 030	1 088 740	1 150 000
	262 197	272 952	223 580	258 080
	7 935	2 464	55 000	55 000
	1 167 800	328 608	920 000	590 000
	245 040	238 596	245 050	261 000
	12 063	11 125	11 450	13 000
	0	0	10 339	55 000
	18 300	18 300	18 300	18 300
	223 352	207 252	227 980	250 000
	3 575	3 636	3 500	3 500
	3 210 008	2 297 844	3 010 430	2 860 371
	365 116	1 277 280	564 426	927 531
Finansinntekter og -kostnader				
	43 861	4 880	0	0
	604	466	0	0
	24 412	25 582	0	0
	68 877	30 928	0	0
	297 227	405 260	139 259	283 937
	0	877	0	0
	297 227	406 137	139 259	283 937
	-228 350	-375 209	-139 259	-283 937
	136 766	902 071	425 167	643 594
	136 766	902 071	0	0
	136 766	902 071	0	0

Resultatrapport 2022 for Hogane Burettslag

Balanse pr. 31.12.2022

Hogane Burettslag
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
	27 375 264	27 375 264
	95 657	95 657
	814 031	814 031
	45 262	60 348
	28 330 213	28 345 299
	28 330 213	28 345 299
Omløpsmidler		
Fordringer		
	0	6 006
	47 910	4 910
	47 910	10 916
Bankinnsk. og kontanter		
	2 089 969	2 631 668
	55 319	0
	2 145 288	2 631 668
	2 193 198	2 642 584
	30 523 411	30 987 883

Balanse rapport 2022 for Hogane Burettslag

Balanse pr. 31.12.2022

Hogane Burettslag
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	6 100	6 100
Sum innskutt egenkapital	6 100	6 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 147 398	13 010 631
Sum opptjent egenkapital	13 147 398	13 010 631
SUM EGENKAPITAL	13 153 498	13 016 731
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12 14 083 677	14 980 770
Borettsinnskudd	12 2 739 500	2 739 500
Sum langsiktig gjeld	16 823 177	17 720 270
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	17 641	3 877
Leverandørgjeld	241 891	26 723
Skyldige off. myndigheter	83 772	12 932
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	122 000	122 000
Påløpne renter	81 433	84 551
Annen kortsiktig gjeld	0	799
Sum kortsiktig gjeld	546 737	250 882
SUM GJELD	17 369 914	17 971 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 523 411	30 987 883

Bergen,
Styret for Hogane Burettslag

Tommy Veberg
Styrets leder

Marius Solberg Våge
Styremedlem

Geir Vindheim
Styremedlem

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800 Andel felleskostnader	2 130 432	2 130 432	2 130 461	2 343 507
3801 Andel driftskostnader	136 800	136 800	136 800	136 800
3815 Dugnadsinnbetalinger	36 600	36 600	36 600	36 600
Sum felleskostnader	2 303 832	2 303 832	2 303 861	2 516 907

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3849 Diverse inntekter	1 271 292	1 271 292	1 270 995	1 270 995
Sum andre inntekter	1 271 292	1 271 292	1 270 995	1 270 995

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330 Styrehonorar	122 000	122 000	122 000	122 000
Sum styrehonorar	122 000	122 000	122 000	122 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Leikeapparat	Parkeringsareal	Fleirbruksbane
Anskaffelseskost pr.01.01	15 777	95 656	153 666
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 777	95 656	153 666
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	15 086
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 777	0	108 407
Bokført verdi pr.31.12	0	95 656	45 258
Anskaffelsesår	2006	2013	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5995 Andre sosiale kostnader	2 338	0	0	0
6300 Leiekostnader	2 150	1 625	2 000	5 000
6326 Snømåking og brøyting	74 750	74 724	20 000	60 000
6335 Containerleie/ -tømming	32 774	19 740	15 000	20 000
6375 TV/Bredbånd	140 680	139 080	139 080	139 080
6390 Andre driftskostnader	0	11 255	10 000	10 000
6630 Egenandel ved skade	0	20 000	10 000	10 000
6800 Kontorkostnader	0	1 114	10 000	0
6860 Kursutgifter	5 000	0	10 000	10 000
7000 Drivstoff	0	562	0	0
7710 Kostnad generalforsamling	0	2 798	2 000	0
7740 Øreavrundning	0	0	0	0
7770 Bankgebyr	2 286	2 054	5 500	4 000
7779 Andre gebyr	35	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	2 184	0	0	0
Sum driftskostnader	262 197	272 952	223 580	258 080

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	95	0	0
6510 Verktøy og redskap	0	1 947	15 000	15 000
6540 Inventar	7 935	0	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	0	422	40 000	40 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	7 935	2 464	55 000	55 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	50 966	250 154	250 000	250 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	0	7 069	70 000	70 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	75 444	6 293	500 000	50 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	353 133	58 682	100 000	120 000
6608 Vedlikehold garasjer	654 420	0	0	0
6614 Vedlikehold maling	3 568	6 410	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	30 269	0	0	100 000
Sum vedlikehold	1 167 800	328 608	920 000	590 000

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

Hogane Burettslag org.nr. 952665928

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 - Langsiktig gjeld

Husbanken			
Renter 31.12.22: 2,05%, løpetid 25 år			
Opprinnelig 2011		19 578 000	
Nedbetalt tidligere		4 597 230	
Nedbetalt i år		897 093	
Lånesaldo 31.12			14 083 677
Beregnet innfrielsesdato: 17.04.2036			
Sum langsiktig gjeld			14 083 677

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 313 394

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13557806	48,00	276 385,00	13 266 480,00
	13,00	62 861,00	817 193,00

Note 12 - Pantstillelser

	2022	2021
Pantstillelser	16 823 177	17 720 270
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	28 189 295	28 189 295

Note 13 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	2 391 702	2 296 955
Periodens resultat	136 766	902 071
Årets avskrivninger	15 086	15 087
Avdrag lån	-897 093	-822 412
Endring i disponible midler	-745 240	94 746
Disponible midler 31.12.	1 646 462	2 391 702

Hogane Burettslag org.nr. 952665928

Dokumentet er elektronisk signert

12-8005 - Årsop...

Name	Date	Name	Date
Veberg, Tommy	2023-03-14	Vindheim, Geir	2023-03-10

Identification

 Veberg, Tommy

Identification

 Vindheim, Geir

Name	Date
------	------

Våge, Marius Solberg	2023-03-09
-----------------------------	-------------------

Identification

 Våge, Marius Solberg



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



Til generalforsamlingen i Hogane Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hogane Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.



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. Betyggende 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, 14. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jan Flølo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HOGANE BURETTSLAG

Signers:

Name	Method	Date
Flølo, Jan	BANKID_MOBILE	2023-03-14 11:15

Sted: Førdehuset

Dato: 29 mars kl 1800

Møtet ble åpnet av: Tommy Veberg

Til stede fra styret: Geir Vindheim

Marius S. Vaage

Tommy Veberg

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlinga ble spurt om noen hadde innvendingar mot innkallinga.

Vedtak: Ingen innvendingar.

b) Antall frammøtte (antall andelseigare representert)

Antall andelseigare til stede: 22

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 23

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlinga velger ein annan 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 annan person velgast til å utføre denne oppgåva. Ansvaret kviler 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 velgast minst éin andelseigar som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs. sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskrivar: Per Ole Bruket og Liv Andersen

Vedtak: Per Ole Bruket og Liv Andersen

f) Valg av teljekorps

(Velgast berre dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til teljekorps: Rafael Gajowniczek og Christer Olaussen

Vedtak: Rafael Gajowniczek og Christer Olaussen

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var nâken som hadde bemerkningar til dagsorden slik den framkommer av innkallinga

Vedtak: Ingen innvendingar

2. Informasjon frå styret

Informasjon frå styret blir tatt i bebuarmøte etter generalforsamling. Eige referat frå bebuarmøte.

3. Innmeldte saker

1. El Bil Lading – Finansieringsplan

Tommy presenterer løysning på finansiering. Kommentar på at det er 25 % dyrare ved å leie enn å eie. Tommy presiserer at det er mange hensyn å ta økonomisk, og styret har prioritert å halde husleiga nede i si anbefaling.

Strøm i garasjen ble diskutert. Har fått pris på dette på ca7.000,- pr punkt, så her er dette vurdert som så stor kostnad at styret vil ha det ut på anbod for å få ned prisen. Når det gjeld sjølve ladaren som bebuar sjølv kjøper så var det stilt spørsmål rundt diskusjonen som har vært på Easee. Her har Vestland Rør og Elektro gitt tilbakemelding om at dei har alternativ om Easee ikkje blir aktuelt.

Stilt spørsmål rundt fakturering av forbruk. Styret vil sjå på løysning rundt fakturering og komme tilbake med alternativ og informasjon om dette.

Kommentar at det er viktig om man havnar på alternativ 3 er at styret bruker disponible midlar til vedlikehald. Og at det ikkje blir ståande på bok.

Avstemming:	Alternativ 1 -	0 stemmer
	Alternativ 2 -	11 stemmer
	Alternativ 3 -	12 stemmer

Vedtak – Alternativ 3

2. Endring i husordensreglane – Ny § med parkering.

Diskusjon rundt parkeringstilhøva i burettslaget. Fleire tok til ordet for at det var strengt med max 1 bil på fellesareal pr andelseigar. Viktig at vi fekk det inn husordensreglane, men at vi burde ta det gradvis. Der det først ble gjort ein jobb for å få alle til å bruke garasjane sine. Viktig at alle respekterer

parkeringsforbod skilt, og tenker over at det skal være mogleg å komme fram for utrykkingskøyretøy.

Styret foreslo å endre teksten i forslag til vedtak til følgande:

Endring og NY § i Husoldningsreglene.

§9 Garasje blir utvida. Eksisterande §9 blir endra til 9.1 og NY § om parkering blir §9.2

Alle andelseigare som har garasje må bruke garasjen til parkering. Har andelseigare ikkje bil oppfordrast andelseigare til å låne ut garasjen til ein annan andelseigar i burettslaget. Det er ikkje lov å parkere biler framfor leilegheiter i tidsrommet kl 2300-0730.

Brot på parkeringsretningslinjene blir sett på som misleghald jfr § 6 i vedtektene i Hogane Burettslag.

Forslaget til vedtak vart einstemmig vedtatt.

3. Utviding av parkeringsareal – Skjæret og Kvernberget

Forslaget til å gjere om fellesareal på Skjæret og Kvernberget vart diskutert, og det var stor skepsis til dette. Det ble etter kvart foreslått at ein burde kanskje avvente å sjå effekten av sak 2.

Det ble fremma forslag om avvente med omgjering av fellesareal til parkering på Skjæret og Kvernberget.

Forslaget ble einstemmig vedtatt.

4. Brannsikkerheit – Når skal brannsløkkingsapparat skiftes?

Tommy orienterte kort om skifte av brannsløkkingsapparat som blir gjort i løpet av 2023. Det ble også etterspurd feiing. Hogane hadde ikkje hatt feiing på lenge.

Styret følger opp med kommunen på status på feiing.

5. Drenering fleirbruksbana

Hogane Brl. og Kjørslømbakkane vil i lag sjekke ut årsaka til overflatevatn som kjem ned til eigedom i Hogane frå fleirbruksbana, og deretter gjere tiltak for å hindre overflatevatn.

6. Fjerning av planter/spesialavfall – Rydding av skog.

Orientert kort om avtalt synfaring med Gravdal Skog og Hageservice i veke 15. Styret informerer om vidare plan når synfaring er utført.

7. Husdyr

Styret oppmodar alle som har husdyr til å følgje husordensreglane. Dei som har katt anbefalast å ha kattedo inne, og ut over dette kan ikkje styret gjere tiltak. Her er like mykje husdyr som ikkje høyrer til burettslaget som er i området. Styret ynskje ikkje å nekte andelseigare å ha husdyr.

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlinga gjaldt årsregnskapet for 2022.

Vedtak: Årsregnskapet blei einstemmig vedtatt.

5. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag: Forslag til vedtak: Styrehonorar vert likt som i fjor, kr 122 000, - til fordeling mellom styremedlemmene.

Vedtak: Forslag til vedtak ble einstemmig vedtatt.

6. Val av styre og dugnadsnemder

Forslag til kandidatlar:

Styreleiar for 2 år : Tommy Veberg
Styremedlem for 2 år: Geir Vindheim

Foreslåtte kandidatlar blei einstemmig valt.

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

Varamedlem 1 år: Liv Andersen
Varamedlem 1 år: Sverre Hatlestad
Varamedlem 1 år: Katrine Rolland

Foreslåtte kandidatar blei einstemmig valt.

Val av dagnadsansvarleg:

Kvernberget: Odd Helge Raftevold og Bengt Edvardsen

Hogane og Skjæret har ikkje fått kandidatert til dagnadsansvarleg. Her fekk valnemnda i oppgåve å jobbe vidare med finne kandidatar.

Valkomitee Irene Bjørndal og Bengt Edvardsen gjenvalg 1 år.

Generalforsamlinga vart avslutta kl 1945.

Underskrifter:

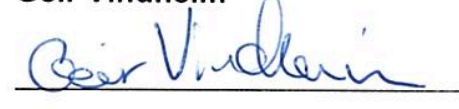
Møteleder

Tommy Veberg



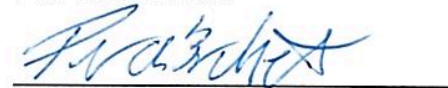
Referent

Geir Vindheim



Protokollunderskriver

Per Ole Bruket



Protokollunderskriver

Liv Andersen



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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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, varmtvannsbereider 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 vedlikeholdspunkt

(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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, 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 vedlikeholdspunkt, 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 besluttet 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 forretningsfører 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 tomtene 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 framtreddende 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.

Boligselskapets navn	8005	HOGANE BURETTSLAG
Budsjett år	2024	

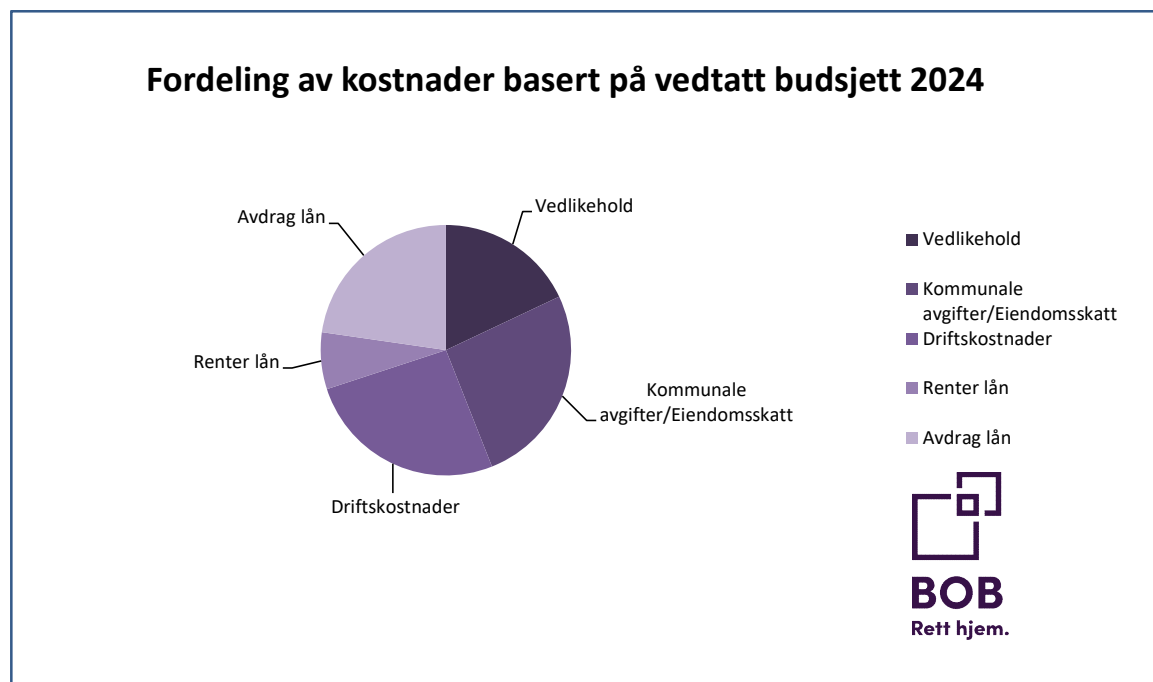
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	790 000	19 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 143 000	27 %
Driftskostnader	1 141 900	27 %
Renter lån	322 000	8 %
Avdrag lån	999 000	24 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-194 652	-5 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	4 201 248	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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
desember 2023

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 medlemene 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 heilagdaggar.

Fest og selskap kan akseptereast 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 tillette utan styret i burettslaget sitt skriftleg samtykke. I einkilde 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 UMLEIGE

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 forretningsfører.

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

Burettslaget disponerar 57 garasjar samt parkeringsplassar.

§ 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.

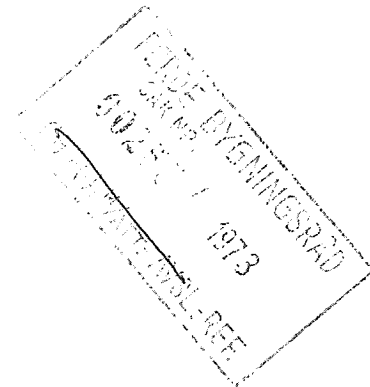
Vasskader, lekkasjar, herverk og innbrot må meldast utan ugrunna opphald til styret og/eller forretningsfører.

Andre skader som oppstår på burettslaget sin eigedom skal meldast til burettslaget sitt styre innan 3 dagar.

Vedteke på generalforsamling 08.12.04.

Førde Boligbyggelag
v/forr.fører Skrede,
6800 FØRDE.

Jnr. 165
Ark. B
ØW/gh



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

Bygningsskontrollen har vore på synfaring i 12 bustadar i rekkje (husa frå og med nr.1 til og med nr.12), oppført på gnr.62, bnr.357.

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

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

Førde, den 13. september 1973

Øystein Wiger.
avd.ing.



Tryg |

Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke
- din nye bolig
ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID.

Du finner IPID her:

www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget 2500 kroner.

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen.

Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

Telefon: 95 46 06 60

Foretaksregisteret NO 822 997 252

post@buysure.no

Klagemuligheter

Twisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:
Buysure AS
Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringen kan også kjøpes i pakke

Dersom du ønsker kan du kjøpe Boligkjøperforsikringen inkludert i en pakke som også kan inneholde bygningsforsikring, innboforsikring og mer. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringspakke.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning

Dersom du angrer på ditt kjøp kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.

Tryg Forsikring A/S er registrert hos

Erhvervsstyrelsen i Danmark med

CVR nr. 24260666 og med adresse:

Klausdalsbrovej 601

DK - 2750 Ballerup

Danmark.

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt 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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knaggermedfølger. 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. AVTREKKSIVIFTER 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 medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende 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 eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.

«EN SJANSE»

Boligsalget ditt gjennomføres bare én gang, og vår innsats vil være basert på at man ikke får noen «andre sjanse».

Det er svært viktig for oss at du etter salget kan sitte igjen med en følelse av at du valgte rett, med vissheten om at salget ble gjennomført på de beste premisser tilgjengelig i dagens marked.



Snakk med en av våre meglere i dag for å finne ut hva vi kan gjøre for ditt boligsalg.



BLI INSPIRERT

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig.
Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiendomsmegling



@weiendomsmegling



weiendomsmegling.no



weiendomsmegling.no

415 22 029 - ole@wmegling.no

