



Velkommen til

Hogane 1C
6800 Førde

Innholdsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om egedomen	7
Planteikning	22
Tilstandsrapport	25
Eigenerklæring	59
Energiattest	64
Nabolagsprofil	69
Tilbehør og løsøre	71
Help boligkjøperforsikring	
104	
Forbrukerinformasjon om budgiving	
106	
Budskjema	
107	

Velkommen til

Hogane 1C
6800 Førde

Romsleg & innhaldsrikt rekkehus med garasje | Barnevennleg nabolag | 3 soverom | Sentralt

Hogane 1C ligg sentralt plassert med gangavstand til barnehagar, skular og sentrum. Nabolaget er barnevennleg med fine leikeplassar, ballbaner og turområder. Det bur mange familiar i området.

Bustaden disponerer garasje med kort gangavstand til eiga innangsdør. Rekkehuset går over tre-plan og byr deg mellom anna

- 3 soverom
- Romsleg bad og separat vaskerom
- Stor og gjennomgåande stove
- Fint kjøkken med plass til spisegruppe
- Uteområde med potensial
- Uinnreia loft
- Vedomn og varmepumpe
- God planløysing og store rom
- Ingen dok.avg. ved kjøp
- Mykje av bukostnadane ink. i felleskostnad

Bustaden har godt potensial. Modernisering må påreknast.



Les salsoppgåva nøye

Som meklar møter eg heile tida menneske på jakt etter draumbustaden. Sidan kjøp av bustad er ein av dei viktigaste investeringane du gjer i livet, har eg full forståing for at det kan vere ein krevjande prosess. Det er mykje informasjon ein skal setje seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp undervegs. Hovudmålet med denne salsoppgåva er nettopp å gi deg all informasjon du treng, slik at du har det beste grunnlaget til å bestemme deg for om du ønskjer å bli med i bodrunden eller ikkje.

Eg tilrår deg å lese nøye gjennom salsoppgåva, slik at du er best muleg budd til vising. Uansett kva spørsmål du har er det berre å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Trond Bakke
Eigedomsmeklar MNEF
48 99 99 84
trond.bakke@em1sf.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 590 000
<u>Del fellesgjeld</u>	kr	233 574
<u>Pris ink fellesgjeld</u>	kr	2 823 574
<u>Kostnader</u>	kr	6 950
<u>Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld</u>	kr	2 830 524
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	7 297
<u>BRA Total/BRA-i</u>		167/150 m ²
<u>Antal soverom</u>		3
<u>Eigedomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eigarform</u>		Andel
<u>Tomtetype</u>		Eiet
<u>Byggear</u>		1973
<u>Energimerking</u>	Bokstav: D, farge: Gul	



Informasjon om egedomen

Bustaden

Adresse

Hogane 1C, 6800 FØRDE

Registernemning

Gnr 62, bnr 355, , andelsnr. 59 i Hogane Burettslag A/l med orgnr.: 952665928 i Sunnfjord kommune.

Eigedomtype

Andelsleilighet

Byggeår

1973

Tilkomst

Lett tilkomst frå offentleg veg og via burettslaget sine private vegar Sjå evt. kart, eller kontakt meklar for nærmare opplysingar. Ved fellesvising vil meklar syte for skilting.

Plassering

Rekkehus i Hogane burettslag i Førde, ca. 2 km vest for Førde sentrum. Her har ein kort avstand via nyetablert gangveg til Halbrend og Ytre Hafstad barnehagar, Flatene barneskule og Halbrend barne- og ungdomsskule. Vidaregåande skular finn ein i Førde sentrum, og alt av sentrumsfasilitetar.

Barnehage/skule/fritid

Halbrend barnehage og Ytre Hafstad barnehage ligg i kort gåavstand til bustaden.

Skulekrets

Flatene og Halbrend.

Offentleg kommunikasjon

Ringbuss med avgang ein gang i timen frå hovudvegen.

Innhald

Bustaden går over tre plan med følgande innhald:

Underetasje: Vindfang, gang, to soverom, bad, vaskerom og to boder.

1. etasje: Stove, kjøkken og soverom.

Loft: Uinnreia loft.

Standard

Bustaden har for det meste enkel standard med behov for modernisering.

Burettslaget endra takkonstruksjon i 2010. Då endra dei frå flatt tak til saltakkonstruksjon og bustaden fikk ny taktekking med meir.

Bustaden har naturlig ventilering, varmepumpe, vedomn og varmekabel i badet. Røyr av kopar og plast, fordelingstavle med for det meste skrusikringar og nokre automatsikringar.

Omsetning av brukt egedom

Ein brukt egedom vil som regel ikkje vere i same stand som om den var ny. Tekniske krav, type bustad, teknikk og skikkar endrar seg over tid. Bruksslitasje og ytre forhold kan gjere at tilstanden blir dårlegare etter kvart, sjølv om det ikkje er synleg. Kjøparar kan ha mindre forventningar til eldre bustader enn nye, og det kan vere skadar eller feil som ikkje er beskrive,

men som seljar likevel ikkje kan haldast ansvarleg for. Normal bruksslitasje er ikkje ein mangel, og det er ikkje sikkert at det som opplevast som ein feil ved ein eigedom er ein mangel i rettsleg forstand. Det er difor viktig å setje seg grundig inn i tilstanden på den eigedomen ein vil kjøpe.

Areal

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 167 m²

TBA: 15 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m² Vindfang, gang, to soverom, bad, vaskerom og to boder.

1. etasje

BRA-i: 64 m² Stove, kjøkken og soverom.

2. etasje

BRA-i: 27 m² Uinnreia loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde. **Takstmann sine kommentarer til arealoppmåling**
Areala er henta frå tilstandsrapport utført av bygningskyndig og er i samsvar med NS 3940. Meklar har ikkje kontrollert areala.

Antal soverom

3

Sjå elles informasjon under feltet "Innhald". Antal soverom er gjeve etter Forbrukartilsynet sine retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphald. Antal soverom som er oppgjeve av bygningskyndig i tilstandsrapporten er gjeve etter retningslinjene til takstbransjen, der det er den faktiske bruken av rommet på marknadsføringstidspunktet som er avgjerande. Bruken av rommet kan likevel vere i strid med byggt tekniske forskrifter og/eller manglande godkjenning, bruksendringar til rom for varig opphald m.m. I dei tilfella det er opplysningar frå seljar og/eller kommunen om at rom ikkje er godkjent til varig opphald, vil årsaken til dette kome fram i salsoppgåva.

Antal bad

1

Moderniseringar og påkostingar

1999 - Utskiftning av dei fleste vindua.

1999 - Utskiftning av terrassedør.

2010 - Ny takkonstruksjon, endring frå flatt tak til saltakkonstruksjon.

2010 - Utskiftning av taktekking, snøfangar, stigetrinn på taket, takrenner, og taknedløp med unntak av nedløp av plast under terrenget.

2010 - Skorsteinen er skifta frå loftet og opp, inkludert utvendig beslag på skorsteinen, sotluka er av ukjent årstal, men er antatt skifta i same tidsperiode.

Normalt vedlikehald, delmodernisering, og oppgradering er utført i ulike tidsperiodar.

Takst og tilstand

Bygningskyndig

Ole Andre Roska

em@fordetakstkontor.no

959 91 625

Type takst

Tilstandsrapport. Rapporten er datert 24.09.2025

Byggemåte

Grunnmur og ringmur av betong, med innvendig isolert utforing av grunnmuren.

Utvendig er synleg del av grunnmuren med malte overflater.

Golv mot grunn av betong.

Etasjeskille mellom 1. etasje og 2. etasje av betongdekke.

Etasjeskille mellom 2. etasje og loftet av trebjelkelag.

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel og fasadeplater.

Skilleveggar mellom bustadane av betong og bindingsverk.

Takkonstruksjon med saltakform med uinnreiia kaldloft, oppbygd av taksperr i trekonstruksjon.

Taktekking av stålpanner, og undertak av duk.

Snøfangar på takflata over inngangspartiet til underetasjen.

Takrenner og taknedløp av lakkert metall, med unntak av mindre del under terrenget som er av plast.

Stigetrinn på taket for utvendig tilkomst til skorsteinen.

Vindauge med malte trekarmar med 2-lags glas, og to vindu med kopla glas.

Inngangsdør i underetasjen med teakfinerte overflater med 3-lags glas.

Terrassedør i stova i malt treverk med 2-lags glas.

Frå stova er det tilkomst til delvis overbygd terrasse oppført i betong og trekonstruksjon, ca. 15m².

Terrassen er delvis med bed betongplate, og delvis av trekonstruksjon med spaltegolv av terrassebord.

Rekkverk og skjermvegg i malt treverk.

Mindre trapp i trekonstruksjon mellom terrassen og uteområdet framfor.

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilerings, normal utføring for byggeåret.
Sanitæranlegg med vassrør av kopar og avløpsrør av plast.
Varmtvassstank på 190 liter er installert i vaskerommet.

Elektrisk anlegg med skjult og open installasjon og sikringsskap med skrusikringer, og enkelte automatsikringer.
Fiber er installert.

Garasje:

Andelen har garasjeplass i rekke.

Golv av betong.

Grunnmur av betong, og mindre del av ytterveggane av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Innvendige skillevegger av bindingsverk med gittervegger.

Takkonstruksjon med pulttakform, oppbygd av trekonstruksjon med takteking av lakkerte metalplater, og innvendig himling med gipsplater.

Ledda stålport.

Elektrisk anlegg er installert.

Alle bygningsdelar og installasjonar har avgrensa levetid. Konstruksjonane er bygd etter lov og forskrift som tek utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikkje tilfredsstille krava i dag. Med omsyn til den tekniske standarden på bygningane vert det vist til vedlagde tilstandsrapport fra takstmann Ole André Roska datert 20.01.2026, der enkelte bygningselementer har oppnådd tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3). Interessentar vert oppmoda til å sette seg grundig inn i desse punkta samt eigenerklæringa som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

Følgande punkt har fått TG3 i tilstandsrapporten (store eller alvorlege avvik):

- Det er berre snøfanger på mindre del av taket, sjølv om det var krav til snøfangerar på taket ved endring av takkonstruksjonen frå flatt tak til saltakkonstruksjon.

Vurdert til TG3 basert på på at det berre er snøfanger på del av taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Terrasseborda, rekkverket, skjermveggen, og trappa er prega av slitasje, og manglande vedlikehald i seinare tid.

Vurdert til TG3 basert på tiltak med behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Utvendig trapp er slitt med behov for utskifting, eller fjerning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Synleg del av smøremembranen har avvik i utføring i badet.

Det er registrert lokalt område i våtsone med skade i laminaten på baderomsplate.

Det er slark i hjørneprofilen for baderomsplatene i dusjona.

Membran/tettesjikt har med omsyn til antatt alder oppnådd forventta brukstid med omsyn til alder og forventta brukstid for smøremembran og baderomsplater.

Sluken har oppnådd anbefalt brukstid med omsyn til alder.

Varmekablane har oppnådd meir enn halvparten av forventta brukstid med omsyn til alder, og det er opplyst frå rekvirent at varmekablane truleg er defekt.

Elektrisk ventilvifte leia fukt frå badet og inn i vaskerommet, noko som vil medføre auka luftfuktigheit i vaskerommet.

Badet må oppgraderast for å tåle normal bruk etter dagens behov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Vaskerommet er av eldre standard, og oppfyller ikkje dagens krav for våtrom omsyn til tettesjikt.

Sluken har oppnådd anbefalt brukstid med omsyn til alder.
Ventilasjonen er berre basert på naturleg ventilerings via veggventil.
Vaskerommet må oppgraderast for å tåle normal bruk etter dagens behov.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Innvendige avløpsrør er av varierende alder, og del av avløpsrøra har oppnådd minste anbefalte brukstid med omsyn til alder.
I innvendig kasse i underetasjen for avløpsrør er det registrert fukt, antatt som følge av defekt pakning, men årsak er ikkje kjent, og det må utførast utvida kontroll for å kartlegge årsak, og behov for tiltak.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Følgande punkt har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Det er ikkje registrert museband/musebørstar bak utvendig kledning i kontrollerte områder.

- Vindauga har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder og forventa brukstid for vindauga med 2-lags glas.
Vindauga med kopla glas har oppnådd minste forventa brukstid med omsyn til alder og forventa brukstid.

Det er synleg teikn på innvendig kondensering på enkelte glas.

Vridaren på vindaug i eine soverommet er tung å opne/lukke, vedlikehald må påreknast.

Del av vindauga har behov for vedlikehald med overflatebehandling.

- Dørene har med omsyn til alder oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid for dører med 2- og 3-lags glas.

Dørene har behov for vedlikehald med overflatebehandling.

- Det er ikkje framlagt vedlikehaldsplan/tilstandsrapport for Hogane Burettslag.

- Innvendige overflater er av varierende alder, og har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

Delmodernisering må påreknast som følge av varierende slitasjegrad, og områder med avvik i finish.

- I underetasjen er det målt høgdeforskjell i golvet på 10 mm over ein avstand på 2 meter.

I 1. etasje er det målt høgdeforskjell i golvet på 10 mm over ein avstand på 2 meter.

- I loftet er det registrert enkelte riss/mindre sprekk i murpussa overflate på skorsteinen.

Innvendig røykløp er ikkje kontrollert, og vil bli kontrollert ved neste feiing.

- Det er plast på innvendig utforing. Plast på innvendig utforing på grunnmur/yttervegg mot terrenget er ikkje normal byggeskikk i dag, men var ikkje unormalt før. Plast på innvendig utforing vil kunne hindre uttørking ved eventuell fukt i konstruksjonen.

Innvendig utforing av grunnmur i eldre bygningar er generelt å rekne som risikokonstruksjonar med omsyn til fare for fukttransport i konstruksjonen, som følge av eventuelt svekka dreneringsfunksjon, og oppbygging av konstruksjonen.

Holtaking og fuktmåling er utført i boda i underetasjen. Ved fuktmåling i innvendig utforing på grunnmuren vart det registrert 17,6 vektprosent. 17,6 vektprosent ligg over akseptabelt fuktnivå for treverk, med potensiale for følgjeskade i konstruksjonen.

- Enkelte dører tar i karmen/terskelen, justering må påreknast.

Dørene er av varierende alder, og har elles naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

- Ved holtaking og fuktmåling i badet er det berre ein mindre del av konstruksjonen ein får kontrollert, det er difor ingen garanti for at det ikkje kan vere avvik/fukt i andre områder.

Med omsyn til alder og registrerte avvik må ein utføre utvida kontroll av tilliggande konstruksjon i frobindelse med oppgradering av badet for å kartlegge tilstand på tilliggande konstruksjon.

- Med omsyn til alder, og registrert avvik i vaskerommet, må kontroll av tilliggande konstruksjon

utførast i forbindelse med oppgradering av vaskerommet for å kartlegge tilstand på tilliggande konstruksjon.

- Kjøkkenet har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

- Innvendige vassrør er av varierende alder, og del av vassrøra har oppnådd minste anbefalte brukstid med omsyn til alder.

- Det manglar enkelte innvendige ventildeksel.

- Varmtvassstanken har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder.

- Varmepumpa har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder og forventa brukstid for luft til luft varmepumper. Luft til luft varmepumper har normalt ei forventa brukstid på 12-15 år med normalt vedlikehald.

- Med omsyn til alder og forventa brukstid for dreneringssystem har dreneringa oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid. Dreneringssystem har normalt ei forventa brukstid på alt i frå 20-60 år.

Fukt over akseptabelt fuktnivå i innvendig utforing er symptom på svekka dreneringsfunksjon, men kan og skyldast andre årsaker som for eksempel kondensering som følgje av at det trekke opp kald og fuktig luft mellom grunnmuren og betonggolvet.

- Det er registrert parti med steinreir i ringmuren, men det er ikkje registrert vestenleg avvik med omsyn til alder på ringmuren og parti med steinreir.

- Det er registrert område uten fall frå grunnmuren.

Del av terrenget er ikkje muleg å kontrollere grunna manglande tilkomst.

- Stikkleidningar for vatn og avløp ligg skjult og er difor ikkje kontrollert, men er vurdert til TG2 basert på antatt alder, materiale og anbefalte brukstid.

- Det er nedgravd oljetank på eigedommen, og det er opplyst at tanken er plombert. Tanken er ikkje kontrollert i forbindelse med tilstandsrapporten, og det er ikkje framlagt dokumentasjon på plombering av tanken.

- Overbygget i hagen er av enkel standard med behov for vedlikehald.

Følgande punkt har fått TGIU (konstruksjonar som ikkje er undersøkte):

- Støttemur av naturstein mot gata over. Støttemuren er ikkje vurdert som del av andelen, tilstandsgrad er difor ikkje oppgitt i rapporten.

Forhold om kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Del av rekkverket i innvendig trapp har høgd i underkant av dagens forskrift for rekkverk som er på minimum 90 cm.

- Det er opning på over 10 cm mellom rekkverksspilene. Etter dagens forskrift skal det maks vere opning på 10 cm mellom vertikale rekkverksspiler med omsyn til barnesikring.

- Del av trappa er uten handløpar. Etter dagens forskrift skal det vere handløparar på begge sidene i trappeløpet.

- Det er opplyst at radonmåling vart utført i 2010, og at utført radonmåling låg under anbefalte grenseverdi. Radonnivå kan endre seg over tid, jamleg radonmåling er difor anbefalt. Rapport for radonmåling er ikkje framlagt.

Bygningen er ikkje utført med radonsperre mot grunnen, normal utføring for byggeåret.

- Elektrisk anlegg er ikkje kontrollert i tilstandsrapporten, kontroll av godkjent elektroinstallatør/eltakst bør utførast for å utelukke/kartlegge eventuelle feil/manglar på anlegget. Med omsyn til at det ikkje er framlagt elkontroll/eltakst kan det ikkje utelukkast at det ikkje er feil, eller manglar på anlegget.

Utskiftning av skrusikringane til automatsikring vil vere naturleg.

Ukjent om det er openbare avik som utgjør fare for liv, helse, og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak.

- Del av arealet rundt bustaden, og del av bustaden ligg i område merka med potensiell snøskredfare i NVE sitt temakart.

Eigedommen ligg i område merka med potensiell fare for jord- og flaumskred i NVE sitt temakart.

Byggemåte

Barnevennleg nabolag som for det meste er utbygd med bustader. Her er det fine leikeplassar og ballbaner like ved.

Innbu og lausøyre

Kvitevarer som er integrert følgjer med, medan kvitevarer som ikkje er integrert følgjer i utgangspunktet ikkje med i handelen dersom ikkje anna er avtala, jamfør tilhøyrslista som ligg ved prospektet. Eventuelle lausøyre og tilhøyr som følgjer med i salet vert seld utan noko form for garanti, og seljar tek ikkje ansvar for standarden på desse.

Samandrag av seljar si eigenerklæring

- Lekkasje fra varmtvannstank, utbedra og defukting. Forsikkringssak ca 2014.

Bad: krakelering i fuger og manglande fuger. Varmekablar er deffekt. Dårlig helling i golv mot sluk.

Misstenker ufaglært arbeid på bad av forige eigsr. Veit ikkje om der er membran.

- Montering av fleire stikkontakter og bytte nokre lysbrytera.

- Elsjekk utført på oppdrag av burettslaget.

- Oppgradert frå flatt til mønetak på leilegheit, burettslagsvedtak. Garasjetak, burettslagsvedtak. Utført av burettslaget.

- Er utført radonkontroll rundt år 2010. Usikker på kva verdien på målinga er. Men målinga var godt innanfor akseptable nivåer.

Tomteforhold

Tomtetype

Eigd

Tomteareal

Tomtestorleik 1 967.1 m²

Beskriving av tomta

Arealet som ligg naturleg inntil andelen er opparbeidd med asfaltert gangareal, hage med grøntareal med beplantning, og betongplattung ved inngangspartiet til underetasjen, og uteområdet med tilkomst frå 1. etasje er opparbeidd med samanhengande terrasse oppført betong- og trekonstruksjon, og grøntareal.

Uteområdet med tilkomst frå 1. etasje er prega av lite vedlikehald i seinare tid, og har behov for vedlikehald.

Parkering

Andelen har garasjeplass i rekke.

Eigedomen

Eigarform

Andel

Ferdigattest/bruksløyve

Det er utsteda ferdigattest som ligg ved salsoppgåva. At slike løyver/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikkje seinare er utført arbeid som ikkje er byggemeldt/godkjent.

Ferdigattest/bruksløyve datert

24.03.1973.

Veg, vatn, avlaup

Offentleg veg til burettslaget sitt fellesareal.

Eigedommen er tilknytta kommunalt vass- og avløpsanlegg via burettslaget sine private stikkledningar.

Reguleringsplan

Eigedommen ligg i regulert område, utbygd etter eldre reguleringsplan.

Link til reguleringsplan:

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

I kommuneplanen sin arealplan ligg eigedommen i område avsett til bustadbebyggelse med arealbrukstatus noverande.

Link til kommuneplanen sin arealplan:

<https://arealplaner.no/4647/arealplaner/590>

Radonmåling

Det er opplyst at radonmåling vart utført i 2010, og at utført radonmåling låg under anbefalte grenseverdi. Radonnivå kan endre seg over tid, jamleg radonmåling er difor anbefalt. Rapport for radonmåling er ikkje framlagt.

Bygningen er ikkje utført med radonsperre mot grunnen, normal utføring for byggeåret.

Hefte

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4647/62/355:

11.10.1972 - Dokumentnr: 4201 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4647 Gnr:62 Bnr:105

01.01.2020 - Dokumentnr: 1295067 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1432 Gnr:62 Bnr:355

Legalpant

Burettslaget har ein lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseigar for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygda sitt grunnbeløp).

Andelseigar

Jarle Barmen

Burettslaget

Hogane Burettslag A/I

Organisasjonsnummer

952665928

Andelsnummer

59

Styregodkjenning

Kjøpar skal godkjennast av styret i burettslaget. Dette kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

Kjøpar pliktar å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøpar på overtakingstidspunktet er godkjent av burettslaget som ny andelseigar. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseigar

kviler på kjøpar. Dersom kjøpar på overtakingstidspunktet ikkje er godkjent som ny andelseigar, har kjøpar ikkje rett til å ta egedomen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøpar ikkje godkjent som ny eigar må kjøpar syte for vidaresal av andelen. Heimelen vert overført til kjøpar og oppgjer vert utbetalt til seljar.

Vedtekter/husordensreglar

Kjøpar blir oppmoda til å setje seg inn i vedtekter og husordensreglar. Kjøpar godkjenner som bindande for seg sameiget sine vedtekter og husordensreglar, inkludert eventuelle reglar om dyrehald.

Dyrehald

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. Sjå nærare §7 i Husordensreglane.

Plikter for bebruarane

Eigar av andelen pliktar å setje seg inn i vedtektene til burettslaget og eventuelle husordensreglar. Desse ligg vedlagt salsoppgåva.

Rekneskap/budsjett

Interessentar anbefalast å sette seg inn i rekneskapet/budsjettet til burettslaget som ligg vedlagt i salsoppgåva.

Forretningsfører

BOB

Forkjopsrett

Andelseigarar i burettslaget og deretter dei andre medlemmane i bustadbyggjelaget har forkjopsrett. Forkjopsretten blir avklara i etterkant av salet. Gå inn på www.bob.no for å sjå meldefrist. Ansienniteten vert rekna etter innmeldingsdato. Dersom fleire andelseigarar i burettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i bustadbyggjelaget. Medlemmar som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikkje gjere krav på forkjopsrett.

Andre utgifter

Eigar må sjølv teikne innbuforsikring for eiga rekning.

Energi

Oppvarming

- Vedomn i stova.
- Luft til luft varmepumpe i trappeløpet.
- Varmekablar i badet.

Straumforbruk

Straum og nettleige etter eige forbruk.

Energimerking

Energifarge Gul og bokstav D.

Energiklasse

Denne bustaden er energimerka. På ein skala frå A til G, der A er best, har denne bustaden oppnådd D (ein normalbustad vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligg vedlagt i salsoppgåva.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 2 590 000,-
Del fellesgjeld	Kr 233 574,-
Total pris inkl. fellesgjeld	Kr 2 823 574,-
Kostnader	Kr 6 950,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 2 830 524,-

Kostnader ved kjøp

2 590 000,00 (Prisantydning)
233 574,00 (Andel av fellesgjeld)

2 823 574,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 600,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))
260,00 (Grunnboksutskrift)
545,00 (Tinglysing hjemmelsovergang)
545,00 (Tinglysing pantedokument)

1 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))
6 950,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))

2 824 924,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))
2 830 524,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Del felleskostnader

Kr 7 297,- per måned i følge opplysning henta frå forretningsfører

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, byggforsikring, tak/loft, fiber Eninvest, dugnad, drift og vedlikehold.

Fellesgjeld

Del fellesgjeld Kr:233 574
Del fellesgjeld pr. dato: 04.11.2025

Lånevilkår fellesgjeld:

Spesifikasjon av lån:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 13557806
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 2,05%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 221 365,38
Total saldo lån: 11 280 056,00
Innfrielsesdato: 20.03.2036

Bank: Sparebank 1 Sogn Og Fjordane
Lånenr.: 3706.29.25907
Lånebeskrivelse: Sparebanken S&F næringslån
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,05%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 12 209,58
Total saldo lån: 751 608,00
Innfrielsesdato: 20.06.2033

Total fellesgjeld for Hogane Burettslag pr. 04.11.2025: 12 031 664,00

Del felles formue

Kr 39 010 datert 31.12.2024.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 650 000 for år 2026

Formuesverdi sekundær: Kr 2 470 000 for år 2026

Formueverdien til ein eigedom er den som blir lagt til grunn ved formueskattlegging av bustad- og fritidseigedomar. Formueverdien vert berekna av Skatteetaten med utgangspunkt i ein berekna bustadverdi/marknadsverdi. Bustadverdien er basert på ein kvadratmeterpris ut frå statistikk frå SSB multiplisert med p-rommet til bustaden. Formueverdien på primærbustad utgjer 25% av berekna omsetningsverdien opp til kr. 10 000 000, og 70% av verdien over 10 000 000 (der bustadeigar er registrert i folkeregisteret pr. 1. januar). For sekundærbustad utgjer den 95% av berekna omsetningsverdi som då er andre bustader.

Byggforsikring

Bygget er forsikra av burettslaget gjennom ei felles polise IF Skadeforsikring NUF

Ny eigar må sjølv syte for innbuforsikring for eiga rekning.

Polisenummer

SP5453570

TV/Internett/Breiband

Fiber Eninvest. Standard abonnement er inkludert i felleskostnaden.

Utleige

Tilgang til utleige

Vedtektene i burettslaget tillet utleige av bustaden i inntil 3 år etter samtykke frå styret på førehand. Utleige kan først skje etter at eigar har bebudd leilegheita i eit av dei to siste åra.

Vilkår og bestemmingar

Lovanvending

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Salsoppgåva er basert på dei opplysningane seljar har gitt til bygningsakkyndig og meklar, samt opplysningar innhenta frå kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelege kjelder.

Eigedomen skal overleverast til kjøpar i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, med dette salsoppgåve, tilstandsrapport og seljar si egenerklæring. Kjøpar vert sett på som kjent med forhold som er tydeleg beskrive i salsdokumenta. Forhold som er beskrive i salsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lest dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda til å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før bod vert gjeve. Kjøpar som vel å kjøpe usett kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han burde blitt kjent med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, anbefalar vi at kjøpar rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningsakkyndig før det vert lagt inn bod.

Dersom kjøpar ikkje er forbrukar seljast eigedomen «som den er», og seljar sitt ansvar er då avgrensa jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpar si undersøkingsplikt, med dette oppmoding om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld og for kjøparar som ikkje vert vurdert som forbrukarar.

På grunn av ulike avtalevilkår kan seljar vurdere bod frå ein som ikkje er forbrukar, ulikt frå ein forbrukar sitt bod. Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, er seljar sitt mulege mangelsansvar avgrensa fordi eigedomen vert seld "som den er". Seljar kan ikkje ta «som den er» atterhald

ovanfor ein forbrukarkjøpar. Sjølv eit lågare bod frå ein som ikkje er forbrukar kan foretrekkast fordi avgrensinga i muleg mangelsansvar kan ha eigenverdi for seljar. Seljar står fritt til å forkaste eller akseptere eitkvart bod, og pliktar til dømes ikkje å akseptere høgste bod.

Bodgjevarar får informasjon dersom andre bod er gjeve av ein som ikkje er forbrukar.

Forbrukarkjøp - definisjon:

Med forbrukarkjøp meinast kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Forbrukar - avtalevilkår:

Eigedom har ein mangel dersom den ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen, eller det ligg føre brot på bestemmingane i avhendingslova §§ 3-2 til 3-8. Dersom eigedom ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne vente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere grunnlag for mangelskrav. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gitt urette opplysningar om eigedom. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det virka inn på avtalen at opplysningen ikkje vart gitt eller at feil urette opplysningar ikke blir retta i tide på ein tydeleg måte.

Ein bustad som har blitt brukt i ei viss tid, har vanlegvis blitt utsett for slitasje og skadar kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan avdekkast enkelte forhold etter overtakinga som gjer det naudsynt med utbetringa utbedringar. Normal slitasje og skadar som gjer det naudsynt med utbetring, er innanfor kva kjøpar må vente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Bustaden kan ha ein mangel etter avhendingslova § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm.

Ved berekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekke tap/kostnader opptil eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Ikkje - forbrukar (næringsdrivande) – definisjon:

Dersom kjøpar er ein juridisk person, eller ein fysisk person som hovudsakeleg handlar som ledd i næringsverksemd, vil kjøpet ikkje bli sett på som eit forbrukarkjøp.

Ikkje - forbrukar – avtalevilkår:

Eigedom har ein mangel dersom den ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen. Eigedom vert seld «som den er», og seljar sitt ansvar utover det konkret avtalte er då avgrensa etter avhendingslova § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingslova § 3-3 andre ledd vert fråviken, og korvidt arealsvikt i bustaden utgjere ein mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8.

Ein føresetnad for salet er at skøyet for eigedom vert tinglyst på kjøpar. Interessentar og kjøpar må godta at seljar og meklar brukar elektronisk kommunikasjon i salsprosessen.

I trå med eigedomsmeklingsforskrifta vil informasjon om oppdragsgivar, salsobjektet, interessentar og kjøpar bli lagra av meklarføretaket i min. 10 år. Sjå em1.no for meir informasjon om handsaminga vår av personopplysningar.

Diverse

Bustadseljarforsikring

Seljar har teikna bustadseljarforsikring som er framforhandla av Söderberg & Partners AS. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova, med dei avgrensingane som følgjer av forsikringsvilkåra og er avgrensa til salssummen til eigedom, men oppad avgrensa til kr. 14 000 000,-. Seljar har i den samanhengen utarbeidd ei eigenerklæring om eigedom. Eigenerklæringa ligg vedlagt salsoppgåva og interessentar vert oppmoda til å gjere seg kjend med denne før bodgiving/kjøp. Bustadseljarforsikringa sørgjer for at kjøpar kan forhalde seg til ein profesjonell og søkegod motpart som handterer eventuelle reklamasjonar fagleg og ryddig.

Dersom kjøpar ikkje har teikna bustadkjøparforsikring kan hen reklamere direkte til Claims Link (tlf 67 83 51 30 eller post@claimslink.no), som representerer bustadseljarforsikringa til seljar.

Av vilkåra går det fram unntak i forsikringsdekninga, til dømes ved nye forhold som oppstår mellom aksept og overtaking. Garantiar/lovnader der seljar har påteke seg ansvar for eigenskapar ved egedomen eller dokumentasjon av slike, vert ikkje dekt. I nokre tilfelle er det heller ikkje dekning der seljar har opptrudd forsettleg eller grovt aktlaust. Forsikringa omfattar heller ikkje ein redusert bustadverdi som skuldast skadedyr/insekt, til dømes skjeggkre/perlekre/sølvkre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller og tilsvarande. I samsvar med lov og rettspraksis må det reklameras "innan rimeleg tid". Det vert tilrådd å reklamere umiddelbart/snarast mogleg og seinast innan 2 månader frå forholdet vart/burde vorte oppdaga.

Dersom kjøpar utbetrar mangelskrav på eiga hand, kan dette medføre at reklamasjonsretten vert tapt.

Bustadkjøparforsikring

Vedlagt i salsoppgåva følgjer informasjon om Bustadkjøparforsikring Pluss og Bustadkjøparforsikring frå HELP Forsikring AS. Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det blir oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra. Bustadkjøparforsikring Pluss har same dekning som bustadkjøparforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområde i privatlivet. Les meir om begge forsikringane i vedlagde materiell eller på help.no. Det blir gjort merksam på at meklarføretaket mottar kr 1 900 / 2 600 / 2 600,- (avhengig av bustadtype) i kostnadsgodtgjersle for kvar forsikringsavtale som blir formidla på Bustadkjøparforsikring Pluss og kr 2 900,- / 3 600,- / 3 600,- i kostnadsgodtgjersle for Bustadkjøparforsikring.

Kvitevarer

Det vert gjort merksam på at kun integrerte kvitevarer på kjøkkenet følgjer med ved overdraginga.

Desse vert levert utan nokon form for garantiar, ut over eventuell gjenverande leverandørgaranti.

Bodgjeving

Vilkår for betaling

Kjøpesum og alle kostnader skal vere innbetalt til meklar sin klientkonto før overtaking. Det føresetjast at skøyte blir tinglyst på ny eigar. Dersom kjøpar ikkje ønskjer heimsoverføring av egedommen til seg, må det takast atterhald om dette i bodet.

Kvitvaskingsreglar

Eigedomsmeklarar er underlagd lov om kvitvasking og pliktar å rapportere til Økokrim om mistenkelege transaksjonar. Lov om kvitvasking har og strenge reglar om kontroll av legitimasjon frå alle partar i handelen, med dette, seljar, kjøpar og fullmektigar for desse.

Personopplysingslova

Vi gjer interessentar og kjøparar merksame på at vi vil handsame, etter personopplysingslova, personopplysningane dine i den utstrekning dette er naudsynt for å oppfylle våre lovpålagte plikter, med dette for å kunne gjere kundekontroll etter kvitvaskingslova samt for å utføre oppgåver som vi er pålagt etter eigedomsmeklingslova.

Overtaking

Overtaking

Overtaking etter avtale. Legg inn ønskje om overtakingsdato ved bodgjeving.

Mellom aksept av bod og tidspunktet for overtaking er det ikkje høve til å synfare egedomen.

Vi tilrår difor interessentar til å naudsynte mål og liknande på visinga.

Meklar sitt vederlag og utlegg

Meklar sitt vederlag (betalast av seljar)

Det er mellom seljar og meklarføretaket inngått følgande avtale om provisjon og utlegg, som skal dekkast av seljar:

Provisjon 1,90% forutsatt salgssum 2 590 000,- kr. 53 647,-

Grunnhonorar kr 10 000,-

Marknadspakke kr 23 900,-

Oppgjerstvederlag kr 6 900,-

Oppslag elektronisk grunnbok mm kr 900,-

Servituttar pr. stk. kr 263,-

Visning pr.stk. kr 2 000,-

Tilstandsrapport, fotograf og eierskifteforsikring kjem i tillegg.

Dersom eigedomen ikkje vert seld skal seljar betale eit vederlag på kr. 10 000,- samt andre vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjerstvederlag.

Meklarføretaket mottek eit administrasjonsgebyr frå straumleverandør ved formidling av straumavtale.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Ønskjer du rask avklaring på finansielle spørsmål kan du ta kontakt med meklar som kan sette deg i kontakt med kunderådgevar i Sparebank 1 Sogn og Fjordane. Meklar mottek ikkje godtgjersle for dette.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av bustaden din dersom du planlegg å selje. Verdivurdering er ei berekning av marknadsverdien på eigedomen, basert på solid erfaring og kunnskap om eigedomsmarknaden der du bur.

Meklar

Oppdragsansvarleg

Trond Bakke

Eigedomsmeklar MNEF

trond.bakke@em1sf.no

Tlf: 48 99 99 84

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eideendom

Når du kjøper brukt eideendom er det viktig å ha riktige forventningar. Du må ha som utgangspunkt at slitasje frå bruk, alder, påkjenningar frå vær og andre ytre forhold gjer tilstanden dårlegare etter kvart som eidedommen vert eldre. Hugs at alle delar av bygget og tekniske installasjonar har avgrensa levetid. Forhold som kunne vore oppdaga på vising, er normalt ikkje ein mangel.

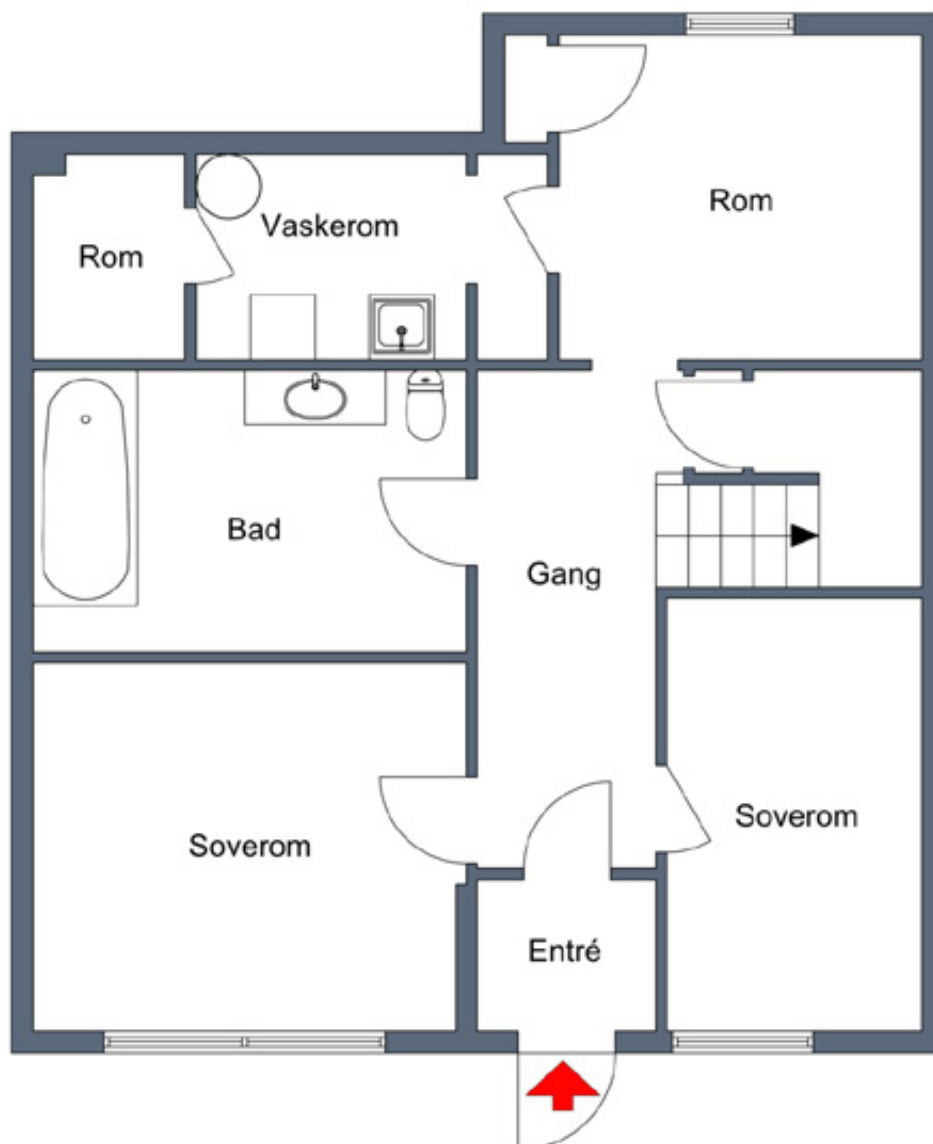
Det er viktig at du set deg grundig inn i alle salsdokumenta, med dette salsoppgåve, tilstandsrapport og eigenerklæringa til seljar. Du vert rekna å vere kjend med forhold som er tydeleg beskrive i salsdokumenta. Forhold som er beskrive i salsdokumenta kan ikkje gjerast gjeldande som mangel. Dette gjeld uavhengig av om du har lest dokumenta eller ikkje. Du vert oppmoda til å undersøke eidedommen nøye. Ta gjerne med ein fagkyndig på vising, før bod vert lagt inn. Kjøper du eidedommen usett kan du ikkje reklamere på forhold som du ville blitt kjend med på visinga.

Det kan ligge føre mangel dersom seljar har halde tilbake eller gitt urette opplysningar, og dette har virka inn på avtalen.

Dersom du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel, stiller avhendingslova krav om at du reklamerer snarleg og «innan rimeleg tid» ovanfor bustadseljarforsikringselskapet/seljar. Vi tilrår at du reklamerer utan opphald etter at du oppdaga eller burde oppdaga mangelen.

Ta kontakt med meklar eller forsikringsselskapet straks du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel.





Avvikelse kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Avvikelse kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus
 Hogane 1 C, 6800 FØRDE
 SUNNFJORD kommune
 gnr. 62, bnr. 355
 Andelsnummer 59

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 20724-1820

Referansenummer: TX1229

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole André Roska

Vår ref: Ole Andre Roska



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

Norsk takst

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



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

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

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

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarte Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under navnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniører som utfører takstopdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breiddekompetanse innanfor taksering, har Førde Takstkontor etablert seg som eit leiande takstfirma i midtre del av Vestlandsregionen. Førde Takstkontor har levert nærmare 20 000 rapportar i området, og har med det eit stort arkiv med relevante opplysningar. Med stort fokus på kvalitet, og spisskompetanse innan taksering, har vi opparbeidd ei solid kundegruppe som består av privatpersonar, eigedomsmeklarar, advokatar, næringslivet, offentleg etater og domstolane.



Rapportansvarlig

Ole André Roska

Uavhengig Takstingeniør

ole@fordetakstkontor.no

959 91 625



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1972, og har naturlege avvik i høve til dagens byggeskikk, og forskrift. Bustaden har i ettertid hatt normalt vedlikehald med modernisering, og oppgradering, men har delvis konstruksjonsmessig standard, del av installasjonar, og del av overflater med standard frå byggeåret. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må difor pårekast som følgje av naturleg elde og slitasje. I eldre bygningar må det pårekast avvik i lukka konstruksjonar som ikkje kan avdekkast uten inngrep i konstruksjonen.

Ved kjøp og sal av bustadar er det viktig å ikkje samanlikne eldre bygningar med nybygg. I eldre bygningar vil det alltid kunne oppstå behov for oppgradering/utskifting av eldre bygningskomponentar sjølv om det ikkje er registrert vesentlege avvik på tidspunktet for synfaringa.

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

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur og ringmur av betong, med innvendig isolert utføring av grunnmuren.
Utvendig er synleg del av grunnmuren med malte overflater.
Golv mot grunn av betong.
Etasjeskille mellom 1. etasje og 2. etasje av betongdekke.
Etasjeskille mellom 2. etasje og loftet av trebjelkelag.
Yttervegg av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel og fasadeplater.
Skillevegg mellom bustadane av betong og bindingsverk.
Takkonstruksjon med saltakform med uinnreiia kaldloft, oppbygd av taksper i trekonstruksjon.
Taktekking av stålpanner, og undertak av duk.
Snøfanger på takflata over inngangspartiet til underetasjen.
Takrenner og taknedløp av lakkert metall, med unntak av mindre del under terrenget som er av plast.
Stigetrinn på taket for utvendig tilkomst til skorsteinen.
Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas, og to vindu med kopla glas.
Inngangsdør i underetasjen med teakfinerte overflater med 3-lags glas.
Terrassedør i stova i malt treverk med 2-lags glas.

Frå stova er det tilkomst til delvis overbygd terrasse oppført i betong og trekonstruksjon, ca. 15m².
Terrassen er delvis med bed betongplate, og delvis av trekonstruksjon med spaltegolv av terrassebord.
Rekkverk og skjermvegg i malt treverk.
Mindre trapp i trekonstruksjon mellom terrassen og uteområdet framfor.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Golv med laminat, og belegg.
Veggar med malte slette overflater på underlag av gips, malte tapetserte overflater på underlag av plater, tapetserte overflater på underlag av plater, malt panel, malt brystningspanel, malt slett

overflate på underlag av betong.
Himlingar med malte plater, og malt slett overflate på underlag betong.
Formpressa dører, malte trefyllingsdører, og dører med finerte overflater innvendig.
Døra mellom vindfanget og gangen er med glasfelt.
Innvendig trapp i treverk med malte overflater og belegg i trinna.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasjen med flislagt golv med varmekablar, veggar med baderomsplater, himling med trekvit panel, klosett, baderomsinnreiing med servant, hylleinnreiing med speil, og innebygd badekar med veggmontert dusj.
Ventilasjonen er basert på elektrisk ventilvifte, og ventil i himlinga for tilluft.

Vaskerom i underetasjen med golv med vinylbelegg, veggar med malte slette overflater på underlag av gips, himling med malt slett overflate på underlag av betong, skyllekar, og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med rammefrontar, enkelte frontar med glas, enkelte slette skuffefrontar, laminatbenkeplate, oppvaskkum, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøle/fryseskap.
Flislagt veggflate mellom benkeplata og overskapa.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vedovn i stova.
Skorstein av lettklinkerelement, innvendig med malte murpussa og tapetserte overflater, og utvendig med heildekkande beslag.
Luft til luft varmepumpe er installert i trappeløpet.
Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret.

Sanitæranlegg med vassrør av kopar og avløpsrør av plast.
Varmtvastank på 190 liter er installert i vaskerommet.

Elektrisk anlegg med skjult og open installasjon og sikringskap med skrusikringar, og enkelte automatsikringar.
Fiber er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	167 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	150 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

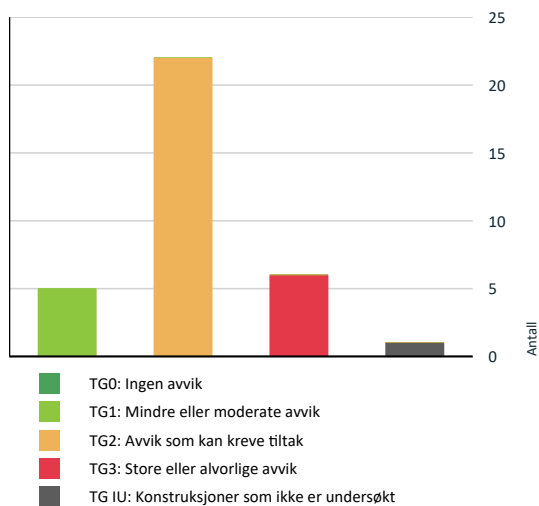
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

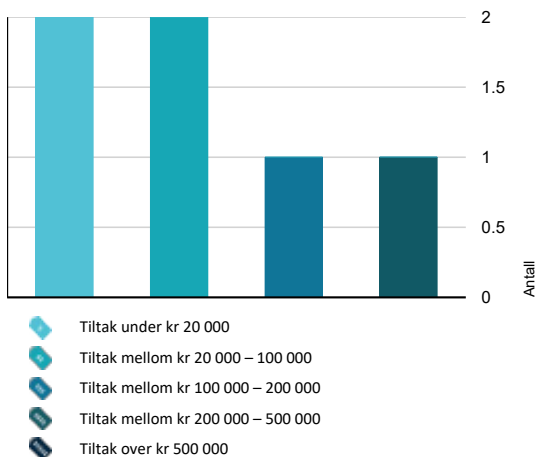
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på gjennomgang av bustaden, opplysningar framlagt og gitt under synfaring og som er innhenta frå kommunen sin kartportal, Ambita/Eiendomsverdi, og opplysningar frå BOB. Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalgt, andre høgdeforskjellar kan difor forekomme i del av golva. Innvendig takhøgde er målt i enkelte rom, noko differanse kan difor forekomme. Mindre arealavvik kan forekomme som følgje av blant anna eventuelle retningsavvik i ulike konstruksjonar, manglande kjennskap til tjukkleiken på innvendige skilleveggar, matematiske avrundingsreglar, eller avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren. Dette er sal via fullmakt, og ein må difor rekne med at det kan vere begrensa med framlagt opplysningar, og at det kan forekomme avvik som ikkje er kommentert i rapporten. Tilleggsbyggingar blir skildra, men ikkje vurdert med tilstandsgrad. Kostnadsestimat blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3. Tilstandsrapporten har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

1 TG 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Hogane Burettslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Overflater	Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
 Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
 Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1972

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

1999 - Utskiftning av dei fleste vindua.

1999 - Utskiftning av terrassedør.

2010 - Ny takkonstruksjon, endring frå flatt tak til saltakkonstruksjon.

2010 - Utskiftning av takteking, snøfanger, stigetrinn på taket, takrenner, og taknedløp med unntak av nedløp av plast under terrenget.

2010 - Skorsteinen er skifta frå loftet og opp, inkludert utvendig beslag på skorsteinen, sotluka er av ukjent årstal, men er antatt skifta i same tidsperiode.

Normalt vedlikehald, delmodernisering, og oppgradering er utført i ulike tidsperiodar.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av stålpanner.

Undertak av duk.

Taktekinga er kontrollert frå bakkenivået, og innvendig kontroll av kaldloftet er utført.

Taktekinga og undertaket er frå 2010, og vart skifta i forbindelse med påbygging av loftsplanet.

Taktekinga har naturleg elde og slitasje i høve til alderen, med behov for normalt vedlikehald.



Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av lakkert metall, med unntak av mindre del under terrenget som er av plast.

Tilstandsrapport

Stigetrinn på taket for utvendig tilkomst til skorsteinen.

Takrenner og taknedløp av lakkert metall vart skifta i 2010, med unntak av nedløp av plast under terrenget. Utskifting av nedløp under terrenget er tiltak som bør utførast i samband med redrenering/utvendig fuktsikring. Stigetrin på taket vart skifta i 2010.

Fig 1 Snøfanger

Snøfanger på takflata over inngangspartiet til underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er berre snøfanger på mindre del av taket, sjølv om det var krav til snøfangarar på taket ved endring av takkonstruksjonen frå flatt tak til saltakkonstruksjon.

Vurdert til TG3 basert på at det berre er snøfanger på del av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av snøfangarar er anbefalt for å hindre at snø og is rasa ned frå taket, slik at ein redusera risikoen for skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fig 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel og fasadeplater. Skilleveggar mellom bustadane av betong og bindingsverk.

Utvendig kledning har naturleg elde og slitasje i høve til alderen, og har hatt normalt vedlikehald.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje registrert museband/musebørstar bak utvendig kledning i kontrollerte områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av museband/musebørstar er anbefalt for å hindre inntrenging av mus. Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

Fig 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med saltakform med uinnreiia kaldloft, oppbygd av taksperr i trekonstruksjon.

Takkonstruksjonen vart skifta i 2010 i regi av burettslaget, før var det takkonstruksjon med flatt tak. Del av bueingane i burettslaget har innreiia loftet.

Tilstandsrapport

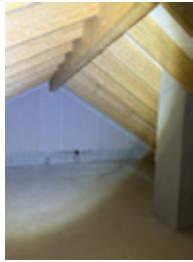


Fig 2 Vinduer

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas, og to vindu med kopla glas.

Dei fleste vindua med 2-lags glas er frå 1999, og vindu med kopla glas frå byggeåret.
Enkelte vindu med 2-lags glas er uten synleg merking av årstal, men er antatt frå 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindua har oppnådd meir enn halvparten av forventet brukstid med omsyn til alder og forventet brukstid for vindu med 2-lags glas.
Vindua med kopla glas har oppnådd minste forventet brukstid med omsyn til alder og forventet brukstid.

Det er synleg teikn på innvendig kondensering på enkelte glas.
Vridaren på vinduet i eine soverommet er tung å opne/lukke, vedlikehald må påreknast.
Del av vindua har behov for vedlikehald med overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå innvendig kondensering på glasa er det viktig å sikre god ventilering av romma.
Vedlikehald av vridar som er tung å opne/lukke.
Vedlikehald med overflatebehandling, og elles utføre normalt vedlikehald etter behov.



Fig 2 Dører

Inngangsdør i underetasjen med teakfinerte overflater med 3-lags glas.
Terrassedør i stova i malt treverk med 2-lags glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har med omsyn til alder oppnådd meir enn halvparten av forventet brukstid for dører med 2- og 3-lags glas.
Dørene har behov for vedlikehald med overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold med overflatebehandling, og elles utføre normalt vedlikehold etter behov.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stova er det tilkomst til delvis overbygd terrasse oppført i betong og trekonstruksjon, ca. 15m². Terrassen er delvis med betongplate, og delvis av trekonstruksjon med spaltegolv av terrassebord. Rekkverk og skjermvegg i malt treverk. Mindre trapp i trekonstruksjon mellom terrassen og uteområdet framfor terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasseborda, rekkverket, skjermveggen, og trappa er prega av slitasje, og manglande vedlikehold i seinare tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold med pussing og overflatebehandling av terrasseborda/eventuelt utskiftning av terrasseborda må utførast. Utskiftning av mindre trapp må påreknast. Utvida kontroll av bjelkane for del av terrassen som er oppført i trekonstruksjon må utførast for å kartlegge tilstand på bjelkane. Utskiftning av topprekke må påreknast. Vedlikehold med overflatebehandling, og elles utføre normalt vedlikehold, og utskiftning etter behov.

Vurdert til TG3 basert på tiltak med behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendige trapper

Frå hagen med tilkomst frå 1. etasje er det trapp opp til gata over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappa er slitt med behov for utskiftning, eller fjerning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utskiftning av trapp, eller fjerning av trappa må påreknaast.
Ved fjerning av trappa må ein også stenge porten i rekkverket på muren for å hindre fallulykker.

Manglande rekkverk for trappa er ikkje kommentert under punktet "Helse, miljø og sikkerhet" med omsyn til at trappa er vurdert til TG3.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Hogane Burettslag

Generelt for bygningsmassen i Hogane Burettslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje framlagt vedlikehaldsplan/tilstandsrapport for Hogane Burettslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehaldsplan tilstandsrapport for burettslaget bør leggjast fram/utarbeidast for å kartlegge generell tilstand på bygningsmassen i burettslaget.

Del av vedlikehaldet ligg under burettslaget sitt ansvarsområde, og del av vedlikehaldet er andelseigar sitt ansvar.

Viser til vedtekter vedlagt i salsoppgåva til meklar med omsyn til ansvar for vedlikehald og utskiftning av ulike bygningskomponentar.



INNENDIG

Overflater

Golv med laminat, og belegg.

Veggar med malte slette overflater på underlag av gips, malte tapetserte overflater på underlag av plater, tapetserte overflater på underlag av plater, malt panel, malt brystningspanel, malt slett overflate på underlag av betong.

Himlingar med malte plater, og malt slett overflate på underlag betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er av varierende alder, og har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.
Delmodernisering må påreknaast som følgje av varierende slitasjegrad, og områder med avvik i finish.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar med omsyn til behov for modernisering/oppgradering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunn av betong.

Etasjeskille mellom 1. etasje og 2. etasje av betongdekke.

Etasjeskille mellom 2. etasje og loftet av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalgt, andre høgdeforskjellar kan difor forekomme.
Golv i loftet er ikkje nivellert med omsyn til at loftet ikkje er innredd per i dag.

Vurdering av avvik:

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

I underetasjen er det målt høgdeforskjell i golvet på 10 mm over ein avstand på 2 meter.

I 1. etasje er det målt høgdeforskjell i golvet på 10 mm over ein avstand på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Flytsparkling av golv bør vurderast i forbindelse med eventuell utskiftning av innvendige golvflater.

Behov for flytsparkling av områder med høgdeforskjellar i golvet bør også vurderast ut i frå kva type golv ein legg, og produsenten sine tolleransekrav for høgdeforskjellar i golvet.

Pipe og ildsted

Vedovn i stova.

Skorstein av lettklinkerelement, innvendig med malte murpussa og tapetserte overflater, og utvendig med heildekkande beslag.

Skorsteinen frå loftet, og utvendig beslag vart skifta i 2010 i forbindelse med oppføring av ny takkonstruksjon.

Sotluka er av ukjent årstal, men er antatt skifta i same tidsperiode.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I loftet er det registrert enkelte riss/mindre sprekk i murpussa overflate på skorsteinen.

Innvendig røykløp er ikkje kontrollert, og vil bli kontrollert ved neste feiing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til riss/mindre sprekk i murpussa overflate på skorsteinen er det anbefalt med utvida kontroll av skorsteinen for å kartlegge tilstand på innvendig røykløp.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Golv mot grunn av betong.

Grunnmur/ytterveggar mot terrenget av betong med innvendig isolert utforing av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er plast på innvendig utforing. Plast på innvendig utforing på grunnmur/yttervegg mot terrenget er ikkje normal byggeskikk i dag, men var ikkje unormalt før. Plast på innvendig utforing vil kunne hindre uttørking ved eventuell fukt i konstruksjonen.

Innvendig utforing av grunnmurar i eldre bygningar er generelt å rekne som risikokonstruksjonar med omsyn til fare for fukttransport i konstruksjonen, som følgje av eventuelt svekka dreneringsfunksjon, og oppbygging av konstruksjonen.

Holtaking og fuktmåling er utført i bodå i underetasjen. Ved fuktmåling i innvendig utforing på grunnmuren vart det registrert 17,6 vektprosent. 17,6 vektprosent ligg over akseptabelt fuktnivå for treverk, med potensiale for følgjeskade i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med omsyn til registrert fukt over akseptabelt fuktnivå må ein følgje med på konstruksjonen over tid for å kartlegge årsak, og eventuelt behov for tiltak. Det er berre ein mindre del av konstruksjonen som er utført, utvida kontroll av konstruksjonen er difor anbefalt for å utelukke/kartlegge eventuelle følgjeskader i konstruksjonen.

Fig 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk med malte overflater og beleg i trinna.

Under synfaringa vart det registrert noko knirk i trappa, men det vart ikkje registrert knirk ut over kva som er normalt. Trappa har elles naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.



Fig 2 Innvendige dører

Formpressa dører, malte trefyllingsdører, og dører med finerte overflater innvendig. Døra mellom vindfanget og gangen er med glasfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karmen/terskelen, justering må påreknast.

Dørene er av varierende alder, og har elles naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justering av enkelte dører må påreknast for å hindre unødig slitasje. Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Fig 3 Generell

Bad i underetasjen med flislagt golv med varmekablar, veggjar med baderomsplater, himling med trekvit panel, klosett, baderomsinnreiing med servant, hylleinneiing med speil, og innebygd badekar med veggmontert dusj. Ventilasjonen er basert på elektrisk ventilvifte, og ventil i himlinga for tilluft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Synleg del av smøremembranen har avvik i utføring.

Det er registrert lokalt område i våtsone med skade i laminaten på baderomsplate.

Det er slark i hjørneprofilen for baderomsplatene i dusjsone.

Membran/tettesjikt har med omsyn til antatt alder oppnådd forventet brukstid med omsyn til alder og forventet brukstid for smøremembran og baderomsplater.

Sluken har oppnådd anbefalt brukstid med omsyn til alder.

Varmekablane har oppnådd meir enn halvparten av forventet brukstid med omsyn til alder, og det er opplyst frå rekvirent at varmekablane truleg er defekt.

Elektrisk ventilvifte leia fukt frå badet og inn i vaskerommet, noko som vil medføre auka luftfuktigheit i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Med omsyn til at badet er av eldre standard, og ikkje oppfyller dagens krav til våtrom må ein ta omsyn til dette i forbindelse med eventuell bruk før oppgradering av badet er utført.

Nærmare kontroll må utførast for å kartlegge årsak til problem med varmekablane. Med omsyn til alder på varmekablane er det naturleg å skifte ut varmekablane ved oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking og fuktmåling er utført i tilliggende vegg til dusjsone/badekaret, og det vart ikkje registrert avvik i tilliggende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved holtaking og fuktmåling er det berre ein mindre del av konstruksjonen ein får kontrollert, det er difor ingen garanti for at det ikkje kan vere avvik/fukt i andre område.

Med omsyn til alder og registrerte avvik må ein utføre utvida kontroll av tilliggende konstruksjon i forbindelse med oppgradering av badet for å kartlegge tilstand på tilliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvida kontroll av tilliggende konstruksjon ved oppgradering av badet, for å utelukke/kartlegge eventuelle avvik i tilliggende konstruksjon.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerom i underetasjen med golv med vinylbelegg, veggar med malte slette overflater på underlag av gips, himling med malt slett overflate på underlag av betong, skyllekar, og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet er av eldre standard, og oppfyller ikkje dagens krav for våtrom omsyn til tettesjikt.

Sluken har oppnådd anbefalt brukstid med omsyn til alder.

Ventilasjonen er berre basert på naturleg ventilering via veggventil.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Med omsyn til at vaskerommet er av eldre standard, og ikkje oppfyller dagens krav til våtrom må ein ta omsyn til dette i forbindelse med eventuell bruk før oppgradering av vaskerommet er utført.

Installering av elektrisk ventilvifte/mechanisk avtrekk er anbefalt for å sikre tilstrekkeleg ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggande konstruksjonar. Vaskerommet vender mot badet, og det blir ikkje utført holtaking frå våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med omsyn til alder, og registrert avvik må kontroll av tilliggande konstruksjon utførast i forbindelse med oppgradering av vaskerommet for å kartlegge tilstand på tilliggande konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvda kontroll av tilliggande konstruksjon ved oppgradering av vaskerommet, for å utelukke/kartlegge eventuelle avvik i tilliggande konstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing med rammefrontar, enkelte frontar med glas, enkelte slette skuffefrontar, laminatbenkeplate, oppvaskkum, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøle/fryseskap.

Flislagt veggflate mellom benkeplata og overskapa.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vedlikehold må påreknast.

Ein har ulike krav til innreiingar, innreiinga må difor vurderast av eventuell kjøpar med omsyn til moderniseringsbehov.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator i kjøkkenet.

Vurdert til TG1 basert på funksjon under synfaringa.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vassrør av kopar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige vassrør er av varierende alder, og del av vassrøra har oppnådd minste anbefalte brukstid med omsyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På eldre anlegg må det påreknast at det kan oppstå skadar som følgje av elde og slitasje.

Ved oppgradering av våtrom, og andre rom med vassinstallasjonar er det naturleg med oppgradering til rør-i-rør system.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige avløpsrør er av varierende alder, og del av avløpsrøra har oppnådd minste anbefalte brukstid med omsyn til alder.

I innvendig kasse i underetasjen for avløpsrør er det registrert fukt, antatt som følgje av defekt pakning, men årsak er ikkje kjent, og det må utførast utvida kontroll for å kartlegge årsak, og behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På eldre anlegg må det påreknast at det kan oppstå skadar som følgje av elde og slitasje.

Ved oppgradering av våtrom/andre rom med vassinstallasjonar er det generelt anbefalt med utskiftning av innvendige avløpsrør.

Årsak til fukt er ikkje kartlagt, utvida kontroll må difor utførast for å kartlegge årsak til registrert fukt, og behov for tiltak.

Oppgitt kostnadsestimat gjeld utvida kontroll for å kartlegge årsak til fukt, og behov for tiltak. Eksakt kostnadsestimat for utbetring er ikkje muleg å oppgi før utvida kontroll er utført, og behov for tiltak er lokalisert.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fig 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret. Ved oppgradering av bustaden er det anbefalt å installere balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det manglar enkelte innvendige ventildeksel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av manglande ventildeksel bør utførast slik at ein kan justere ventilane etter behov.

Fig 2 Varmtvannstank

Varmtvassstank på 190 liter er installert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvassstanken har oppnådd meir enn halvparten av forventade brukstid med omsyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting av varmtvassstanken kan ikkje utelukkast med omsyn til alder og forventade brukstid.



Fig 2 Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe er installert i trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Varmepumpa har oppnådd meir enn halvparten av forventet brukstid med omsyn til alder og forventet brukstid for luft til luft varmepumper. Luft til luft varmepumper har normalt ei forventet brukstid på 12-15 år med normalt vedlikehald.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald, service, og eventuell utskifting etter behov.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med skjult og open installasjon og sikringsskap med skrusikringer, og enkelte automatsikringer.

Fiber er installert.

Inntak og sikringsskap

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

Ja Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i tilstandsrapporten, kontroll av godkjent elektroinstallatør/eltakst bør utførast med omsyn til at det ikke er framlagt kontroll av det elektriske anlegget/eltakst utført i løpet av seinare tid. Med omsyn til at det ikke er framlagt kontroll/eltakst kan det ikke utelukkast at det ikke er feil, eller manglar på anlegget.

Utskifting av skrusikringer er anbefalt, og vil vere naturleg å utføre.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke kjennskap til byggegrunnen/grunnarbeidet.

Tilstandsrapport

Fig 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsplan er ikkje framlagt og dreneringssystem ligg skjult. Det er difor ikkje kjennskap til eventuelt dreneringssystem drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med omsyn til alder og forventet brukstid for dreneringssystem har dreneringa oppnådd meir enn halvparten av forventet brukstid. Dreneringssystem har normalt ei forventet brukstid på alt i frå 20-60 år.

Fukt over akseptabelt fuktnivå i innvendig utføring er symptom på svekka dreneringsfunksjon, men kan og skyldast andre årsaker som for eksempel kondensering som følgje av at det trekke opp kald og fuktig luft mellom grunnmuren og betonggolvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrerte symptom, alder og forventet brukstid for dreneringssystem må ein overvåke konstruksjonen for symptom på svikt i dreneringa, utvida kontroll/utspyling av eventuelle dreneleiningar må påreknast. Behov for redrenering og utvendig fuktsikring kan ikkje utelukkast.



Fig 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og ringmur av betong, med innvendig isolert utføring av grunnmuren. Utvendig er synleg del av grunnmuren med malte overflater.

Grunnmuren er i stor grad under terrenget, del av muren er dekt av beplantning, og muren er utført innvendig, grunnmuren er difor i liten grad kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert parti med steinreir i ringmuren, men det er ikkje registrert vestenleg avvik med omsyn til alder på ringmuren og parti med steinreir.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring med murpuss i områder med steinreir i ringmuren bør utførast for å redusere faren for utvikling av skade i ringmuren som kan føre til føgjeskade/svekkelse i konstruksjonen.

Fig 3 Forstøtningsmur

Støttemur av naturstein mot gata over.

Støttemuren er ikkje vurdert som del av andelen, tilstandsgrad er difor ikkje oppgitt i rapporten.

Tilstandsrapport

1.2 Terrenghorhold

Eigedommen ligg i helling mot nordaust, med utsyn til nærliggande bustadområde, leikeplass i burettslaget, Førde Sentrum, og nærliggane område.

Arealet som ligg naturleg inntil andelen er opparbeidd med asfaltert gangareal, hage med grøntareal med beplantning, og betongplattning ved inngangspartiet til underetasjen, og uteområdet med tilkomst frå 1. etasje er opparbeidd med samanhengande terrasse oppført betong- og trekonstruksjon, og grøntareal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert område uten fall frå grunnmuren.

Del av terrenget er ikkje muleg å kontrollere grunna manglande tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utbetring kan ikkje utelukkast med omsyn til at det er registrert område uten fall frå grunnmuren.

Ein må følgje med over tid, og utføre tiltak etter behov.

Utvida kontroll er anbefalt med omsyn til begrensa tilkomst som følgje av terrasse.

1.3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikkledningar for vatn og avløp ligg skjult og er difor ikkje kontrollert, men er vurdert til TG2 basert på antatt alder, materiale og anbefalte brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til, eller opplyst om avvik som krev utbetring per i dag.

1.4 Oljetank

Det er nedgravd oljetank på eigedommen, og det er opplyst at tanken er plombert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken er ikkje kontrollert i forbindelse med tilstandsrapporten, og det er ikkje framlagt dokumentasjon på plombering av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om muleg bør ein innhente dokumentasjon på plombering av tanken, eventuelt utføre nærmare kontroll for å utelukke/kartlegge behov for tiltak.

1.5 Andre tomteforhold

Enkelt takoverbygg i hagen, oppført i trekonstruksjon, med tekking av lakkerte stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overbygget er av enkel standard med behov for vedlikehald.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald med overflatebehandling, og elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

BALKONGAR, TERRASSAR, OG ROM UNDER BALKONG:

Er det avvik i opninger i rekkverk i høve til dagens forskrifter: Nei.

Er det avvik i rekkverkshøgde i høve til dagens forskrifter: Nei.

Manglar det rekkverk i høve til dagens forskrift: Nei.

UTVENDIGE TRAPPER:

Utvendige trapper er vurdert under punktet "Balkonger, terrasser og rom under balkonger" og under punktet "Utvendige trapper" med omsyn til generell tilstand.

INNENDIGE TRAPPER:

Er det rekkverk/avgrensning i innvendig trapp: Ja.

Er det rekkverk med høyde på under 90 cm i innvendig trapp: Del av rekkverket i innvendig trapp har høyde i underkant av dagens forskrift for rekkverk som er på minimum 90 cm.

Er det opninger i rekkverk på over 10 cm: Det er opning på over 10 cm mellom rekkverksspilene. Etter dagens forskrift skal det maks vere opning på 10 cm mellom vertikale rekkverksspiler med omsyn til barnesikring.

Er det opninger mellom trappetrinna på over 10 cm: Nei.

Er det handløpar på begge sider i trappa: Del av trappa er uten handløpar. Etter dagens forskrift skal det vere handløparar på begge sidene i trappeløpet.

RADON:

Er det foretatt radonmåling, og er bygningen oppført med radonsperre mot grunnen:

Det er opplyst at radonmåling vart utført i 2010, og at utført radonmåling låg under anbefalte grenseverdi. Radonnivå kan endre seg over tid, jamleg radonmåling er difor anbefalt.

Er det foretatt radonmålinger og dokumentasjon viser verdier over 200bq: Rapport for radonmåling er ikkje framlagt.

Bygningen er ikkje utført med radonsperre mot grunnen, normal utføring for byggeåret.

ELEKTRISK ANLEGG:

Er det behov for kontroll av elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg er ikkje kontrollert i tilstandsrapporten, kontroll av godkjent elektroinstallatør/eltakst bør utførast for å utelukke/kartlegge eventuelle feil/manglar på anlegget. Med omsyn til at det ikkje er framlagt elkontroll/eltakst kan det ikkje utelukkast at det ikkje er feil, eller manglar på anlegget.

Utskiftning av skrusikringane til automatsikring vil vere naturleg.

Er det openbare avik som utgjør fare for liv, helse, og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak: Ukjent.

BRANNTTEKNISK:

Er det mangler/skader på røykvarslerutstyr iht. byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt, men minst Byggeforskrift 15. november 1984: Nei, røykvarsalar er installert.

Er det mangler/skader på brannslukningsutstyr iht. byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet, men minst byggeforskrift 15. november 1984: Nei, det er brannslukningsapparat i bustaden.

BRANNCELLEKONSTRUKSJON:

Brannceller: Er det synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift: Nei.

RØMNINGSVEI:

Tilstandsrapport

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei: Nei.

FORSTØTNINGSMURAR:

Er det manglande rekkverk/anna forsvarleg sikring på murar som skulle vore sikra med omsyn til høgde, og underlag for å redusere faren for fallulykker: Nei.

FLAUMFARE/RASFARE

Ligg eigedommen i eit flaumutsett område i henhold til kommuneplanen/NVE sine temakart: Nei.

Rasfare: ligg eigedommen i eit område som kan vere utsett for ras- og skredfare i henhold til kommuneplanen/NVE sine sine temakart:

Del av arealet rundt bustaden, og del av bustaden ligg i område merka med potensiell snøskredfare i NVE sitt temakart.

Eigedommen ligg i område merka med potensiell fare for jord- og flaumskred i NVE sitt temakart.

EVENTUELLE ANDRE FARER:

Er det andre avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerheit: Det er ikkje kjennskap til ander avvik som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Andelen har garasjeplass i rekke.

Golv av betong.

Grunnmur av betong, og mindre del av ytterveggene av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Innvendige skillevegger av bindingsverk med gittervegger.

Takkonstruksjon med pulttakform, oppbygd av trekonstruksjon med takteking av lakkerte metalplater, og innvendig himling med gipsplater.

Ledda stålport.

Elektrisk anlegg er installert.

Garasjen har normal standard i høve til byggeåret, med vedlikehold og oppgradering i ettertid.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
150 m²/150 m²

Rekkehus: Bad, Vaskerom, 3 Soverom, 2 Gang, Vindfang, Bod, Stue, Kjøkken, Uinnredet loft

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 100 000

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

2 800 000

Tillegg for andel fellesformue + 39 010

Fradrag for andel felles gjeld - 233 575

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Rekkehus i Hogane burettslag i Førde, ca. 2km vest for Førde sentrum, med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskule, vidaregåande skule og andre tilbød som er etablert i nærområdet.

bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1972, og har naturlege avvik i høve til dagens byggeskikk, og forskrift. Bustaden har i ettertid hatt normalt vedlikehald med modernisering, og oppgradering, men har delvis konstruksjonsmessig standard, del av installasjonar, og del av overflater med standard frå byggeåret. Vedlikehald, modernisering, og oppgradering må difor påreknaast. Eigedommen ligg i helling mot nordaust, med utsyn til nærliggande bustadområde, leikeplass i burettslaget, Førde sentrum, og nærliggane område.

Arealet som ligg naturleg inntil andelen er opparbeidd med asfaltert gangareal, hage med grøntareal med beplantning, og betongplattning ved inngangspartiet til underetasjen, og uteområdet med tilkomst frå 1. etasje er opparbeidd med samanhengande terrasse oppført betong- og trekonstruksjon, og grøntareal.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kjørslømbakkane 7D ,6800 FØRDE 115 m² 1977 3 sov	02-04-2025	3 300 000	3 200 000	174 785	3 374 785	27 216
2 Kongleveggen 15A ,6814 FØRDE 118 m² 1981 3 sov	25-08-2025	2 700 000	2 950 000	412 240	3 362 240	26 898
3 Haresporet 18A ,6814 FØRDE 97 m² 1989 2 sov	17-09-2024	2 750 000	2 650 000		2 650 000	25 980
4 Kvernberget 5 C ,6800 FØRDE 144 m² 1972 4 sov	17-10-2023	3 400 000	3 200 000	276 385	3 476 385	24 142
5 Kjørslømbakkane 8E ,6800 FØRDE 118 m² 1977 3 sov	18-05-2023	2 700 000	2 650 000	192 997	2 842 997	24 093
6 Granlia 7B ,6814 FØRDE 111 m² 1980 3 sov	25-01-2024	2 500 000	2 450 000	429 092	2 879 092	23 599
7 Kalvehammaren 5B ,6814 FØRDE 117 m² 1980 3 sov	11-02-2025	2 530 000	2 450 000	420 757	2 870 757	22 966

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Andelen sin del av felleskostnader, felleskostnader vil kunne variere.	Kr.	60 228
Tak/loft	Kr.	24 948
Fiber	Kr.	1 788
Dugnad	Kr.	600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	87 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 260 000

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.	3 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	59			59	
1. Etasje	64			64	15
Loft	27			27	
SUM	150				15
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, vaskerom, soverom, soverom 2, gang, vindfang, gang areal/annet areal ved vaskerommet, bod		
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom		
Loft	Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

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	120	30
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Ole André Roska	Takstingeniør
	Wilhelm Franz Barmen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	62	355		0	1967.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hogane 1 C

Hjemmelshaver

Al Hogane Burettslag

Kommentar

Oppført tomteareal er burettslaget sitt samla areal.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL HOGANE BURETTSLAG	952665928		BOB BBL	Barmen Jarle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
59	39 010	31.12.2024	233 575	04.04.2025

Hogane 1 C, 6800 FØRDE
Gnr 62 - Bnr 355
4647 SUNNFJORD

Førde Takstkontor AS
Storehagen 7
6800 FØRDE



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus i Hogane burettslag i Førde, ca. 2km vest for Førde sentrum, med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskule, vidaregåande skule og andre tilbod som er etablert i nærområdet.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig veg og burettslaget sine private vegar.

Tilknytning vann

Bustaden er tilkopla kommunalt vassverk via burettslaget sitt private leidningsnett.

Tilknytning avløp

Bustaden er tilkopla kommunalt avløpsanlegg via burettslaget sitt private leidningsnett.

Regulering

Eigedommen ligg i regulert område, utbygd etter eldre reguleringsplan.

Link til reguleringsplan:

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

I kommuneplanen sin arealdel ligg eigedommen i område avsett til bustadbebyggelse med arealbrukstatus noverande.

Link til kommuneplanen sin arealel:

<https://arealplaner.no/4647/arealplaner/590>

Om tomten

Eigedommen ligg i helling mot nordaust, med utsyn til nærliggande bustadområde, leikeplass i burettslaget, Førde sentrum, og nærliggane område.

Arealet som ligg naturleg inntil andelen er opparbeidd med asfaltert gangareal, hage med grøntareal med beplantning, og betongplattning ved inngangspartiet til underetasjen, og uteområdet med tilkomst frå 1. etasje er opparbeidd med samanhengande terrasse oppført betong- og trekonstruksjon, og grøntareal.

Uteområdet med tilkomst frå 1. etasje er prega av lite vedlikehald i seinare tid, og har behov for vedlikehald.

Tinglyste/andre forhold

Dersom ein andel skiftar eigar, har andelseigarane i burettslaget og deretter dei øvrige andelseigarane i bustadbyggelaget forkjøpsrett.

Forsikring

Selskap

If Skadeforsikring NUF

Avtalenr

SP5453570

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	24.12.2025	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	24.12.2025	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi/Ambita	24.12.2025	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått		Nei
Gjennomgang av tilsendt dokumentasjon.		Gjennomgang av tilsendt dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
BOB BBL	04.11.2025	Opplysninger om burettslaget og økonomi.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	24.09.2025	Omvisning av bustaden, garasjen, og burettslaget.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	06.11.2025	Egenerklæringsskjema er kontrollert, men er ikke vedlagt i tilstandsrapporten, då det blir vedlagt i salsoppgåva til meklaren.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	
2	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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 optas 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TX1229>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eigedomsmekling Sogn og Fjordane avd. Sunnfjord EM 1	
Oppdragsnr.	
2000250275	
Selger 1 navn	
Wilhelm Franz Barmen	
Gateadresse	
Hogane 1C	
Poststed	Postnr
FØRDE	6800
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Jarle Barmen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 2000250275

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: WFB

1

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Lekkasje fra varmtvannstank, utbedra og defukting. Forsikringssak ca 2014. Bad: krakelering i fuger og manglende fuger. Varmekabler er deffekt. Dårlig helling i golv mot sluk.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Misstenker ufaglært arbeid på bad av forrige eier. Veit ikke om det er membran
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
☒ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Montering av flere stikkontakter og bytte nokre lysbrytera

 Arbeid utført av

Bravida
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Elsjekk utført på oppdrag av borettslag
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 2000250275

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert fra flatt til mønetak på leilighet, borettslagsvedtak Garasjetak, borettslagsvedtak
Arbeid utført av	Aasen og Øvrelid

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Oppgradert fra flatt tak til mønetak. Ikkje innreda, med kaldloft
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	utført av borettslaget
-------------	------------------------

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: WFB

3

Tilleggskommentar

Er utført rodonkontroll rundt år 2010. Usikker på kva verdien på målinga er. Men målinga var godt innanfor akseptable nivåer

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 næringsseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2000250275

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wilhelm Barmen	283031cf22b3e80496ed6 57fdde59f07eea0de17	06.11.2025 11:49:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2000250275

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Hogane 1C, 6800 FØRDE

Dato for energimerking

04.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-255358

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

23141337

Gårdsnummer

62

Bruksnummer

355

Seksjonsnummer

—

Brukseinsnummer

H0101
A
B
C
D
E
F
G

Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.


Boliginformasjón

Byggeår

1973

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

167,0 m²

Oppvarma bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon

Energi

Berekna vekt leverert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekt leverert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

192,70 kWh/m²
Berekna leverert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

202,03 kWh/m²

Totalt leverert pr. år

30 304 kWh



Hogane 1C, 6800 FØRDE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Hogane 1C, 6800 FØRDE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

HOGANE 1C

OFFENTLIG TRANSPORT

 **Hogane** **2 min** 
Linje 201 0.2 km

 **Førde lufthavn, Bringeland** **13 min** 

SKOLER

Halbrend skule (6-10 kl.) **14 min** 
405 elever, 27 klasser 1 km

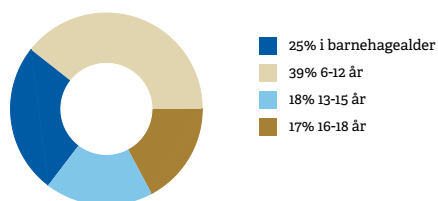
Flatene skule (1-5 kl.) **17 min** 
226 elever, 11 klasser 1.4 km

Førde barneskule (1-7 kl.) **6 min** 
206 elever, 13 klasser 2.6 km

Hafstad vidaregåande skule **4 min** 
470 elever, 17 klasser 2.3 km

Mo og Øyrane vgs. **5 min** 
350 elever, 29 klasser 2.2 km

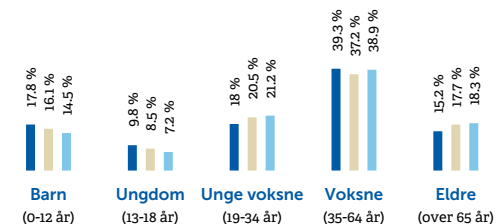
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Øvre Steinen	501	209
Kommune: Sunnfjord	22 116	11 077
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Halbrend barnehage (0-5 år) **12 min** 
54 barn 0.9 km

Ytre Hafstad barnehage (1-5 år) **17 min** 
53 barn 1.4 km

Slåttebakkane barnehage (1-5 år) **21 min** 
29 barn 1.6 km

DAGLIGVARE

Spar Førde **19 min** 

Rema 1000 Elvetorget **22 min** 

SPORT

 **Hogane og Kjorslemøbakkane bur...** **1 min** 
Ballspill 0.1 km

 **Kjorslemøbakkane ballplass** **3 min** 
Ballspill 0.2 km

 **Spentst Førde** **20 min** 

 **Puls Førde** **6 min** 



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
 2. **HELDEKKENDE TEPPER** 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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 garderobe-hyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
 7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 9. **AVTREKKSVENTILATOR** 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. Veggglamper, krokhangte 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. **UTENDØRSINNRETNINGER** 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. **FASTMONTERTE 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 RØYK-VARSLER** 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 22. **GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Oppdatert 10.12.19



Vår sakshandsamar:
Tore Gjelsvik

Førde kommune Byggesak og arealforvaltning

Vår dato:
16.12.2010
Dykkar dato:
06.12.2010

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

mappe

Åsen & Øvrelid AS
Postboks 506
6803 FØRDE

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

Mellombels bruksløyve er gjeve for:

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

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

- ☒ Heile tiltaket/bygget
☐ Delar av tiltaket/bygget:

Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

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

Ferdigattest må krevjast når:

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

Andre merknader:

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

Med helsing

T. Gjelsvik
Tore Gjelsvik
Ingeniør
Tlf. 57722067

Kopi til:

BOiVEST

Postboks 234

6801

FØRDE

Postadresse
Førde kommune
Postboks 338
6802 Førde

Besøksadresse
E-postadresse
postmottak@forde.kommune.no

Telefon
Web
www.forde.kommune.no

Telefaks

Bankkonto
3700 07 00720
Organisasjonsnummer
NO 963923511 mva

Førde kommune
Byggesak og arealforvaltning

Vår sakshandsamar:
Tore Gjelsvik

Vår dato:
17.12.2010
Dykkar dato:

Vår referanse:
08/1797-35-TGJ-62/355/ 356/ 357
Dykkar referanse:

Åsen & Øvrelid as
Postboks 506
6803 FØRDE

Att:

Vedkomande ferdigattest for påbygg Hogane Burettslag på gnr. 52, bnr. 355, 356 og 357

Vi viser til brevet dykkar av 6.12.10.

Vilkåret for å stette kravet til parkeringsdekning etter påbygga vart vedteke i møte i planutvalet 18.9.08, sak 066/08, og er som følgjer:

1. I Hoganefeltet skal det merkast opp for 36 utvendige parkeringsplassar, og desse skal ha tilstrekkeleg storleik og manøvreringsareal jfr. parkeringsnorma pkt. 7.
2. For Kvernbergfeltet skal eksisterande parkeringsareal merkast opp i samsvar med søknaden slik at det vert 37 parkeringsplassar. I tillegg skal det etablerast 7 nye.

Når det gjeld opparbeiding av plassar for Hoganefeltet så er ikkje motteken situasjonsplan godkjent då enkelte av plassane har for lite manøvreringsareal og er for små. Det skal difor utarbeidast ny situasjonsplan som er i samsvar med vegvesenet sin vegnorm 017.

For Kvernbergfeltet skal det opparbeidast 7 nye plassar i tillegg til dei som går fram av situasjonsplanen i vedtaket. Desse 7 plassane viser ikkje på situasjonsplanen, og vi ber om at ny vert utarbeidd der desse er med.

Elles så er opparbeiding av p-plassar søknadspiktig, og det skal søkjast om ansvarsrett for arbeidet.

Frist for å merke opp plassar og opparbeide nye i samsvar med vilkåra sett i byggeløyve for påbygga, vert sett til **30.6.2011**.

Vedlagt følgjer kopi av situasjonsplanar som vedtaket viser til.

Med helsing

Odd Harry Strømsli
Plan- og byggesjef

Tore Gjelsvik
Ingeniør
Tlf. 57722067

Kopi til:
BOiVEST

Postboks 234

6801 FØRDE

Postadresse
Førde kommune
Postboks 338
6802 Førde

Besøksadresse
E-postadresse
postmottak@forde.kommune.no

Telefon
Web
www.forde.kommune.no

Telefaks

Bankkonto
3700 07 00720
Organisasjonsnummer
NO 963923511 mva

FØRDE KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Telef. 1595

Postboks 101 - 6801 Førde

Jnr. 53

Ark. B

MS/gh

F88L
v/forr.fører Skrede,
6800 Førde.



FERDIGATTTEST.

Bygningskontrollen har vore på synfaring i delar av Hogane Borettslag, Førde, 6 bustadar i rekkje på gnr.62, bnr.355, 4 bustadar i rekkje og 6 bustadar i rekkje på gnr.62, bnr.356.

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 24.mars 1973.

Martin Sande.
ass.ing.



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 (enkelpersoner) 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 vedtektenes.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 besluttet 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.

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 medlemmane 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 heilagdagane.

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

§ 4 BUSTADEN

Fasaden.

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

Vedlikehald.

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

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 5-1.

§ 5 BRUKSOVERLATING OG 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 bebruarane.

Bebuarane vert oppmoda til å verne om fellesområda, slik som fellesrom, leikeplassar, garasjeanlegg, parkeringsplassar, grasplenar og vegetasjon elles. Vis omsyn til andre bebruarar 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 HUSDYRHOLD

Bebuar kan holde husdyr under føresetnad av at dyret er registrert hos burettslaget ved styret, og at bebruar 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. Eigargar 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. Eiggar 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 bebruarane.

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

§ 9 GARASJE

1. Burettslaget disponerar 57 garasjar samt parkeringsplassar.
2. Alle andelseigarane som har garasje må bruke garasjen til parkering. Har andelseigarane ikkje bil oppfordrast andelseigarane til å låne ut garasjen til ein annan andelseigar i burettslaget. Det er ikkje lov å parkere bilar framfor leiligheter i tidsrommet kl. 23.00 – 07.30.

§ 10 STYRET

Søknader om bruksoverlating, husdyrhald, vedlikehalds- eller andre tiltak i bustaden, garasje plass, 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.

PROTOKOLL FRA EKSTRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HOGANE BURETTSLAG

Sted: Førdehuset

Dato: Onsdag 22 oktober

Møtet ble åpnet av: Tommy Veberg

Til stede fra styret: Tommy Veberg

Geir Vindheim

Marius Solberg Våge

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 18

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 18

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Tommy Veberg

Vedtak: Tommy Veberg

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Geir Vindheim

Vedtak: Geir Vindheim

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Steffen Grotle Neset og Odd Helge Räftevold

Vedtak: Steffen Grotle Neset og Odd Helge Räftevold

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Ikkje nødvendig

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Valg av ny revisor

Grunnet organisatoriske endringer i PwC, der 20 av de 27 kontorene blir overført til det nye selskapet PwC Assurance AS (som vil få navnet "Tell" i desember), må burettslaget formelt velge ny revisor.

Vedtak:

Innstilling til styret enstemmig vedtatt. PwC Assuranse (som vil få navnet «Tell») valgt som ny revisor.

Underskrifter:

Møteleder



Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HOGANE BURETTSLAG

Sted: Førdehuset

Dato: Onsdag 19 mars

Møtet ble åpnet av: Tommy Veberg

Til stede fra styret: Tommy Veberg

Geir Vindheim

Marius Solberg Våge

Til stede fra BOB: Morten Skrede og Kay Arne Kalstad

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 11

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 11

Side 1 av 7

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Tommy Veberg

Vedtak: Tommy Veberg

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Geir Vindheim

Vedtak: Geir Vindheim

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Anna Møvik og Steinar Fauske

Vedtak: Anna Møvik og Steinar Fauske

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Mads Bjørvik og Tom Nestun

Vedtak: Mads Bjørvik og Tom Nestun

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

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

Vedtak: Godkjent

3. Andre saker

A. Parkeringstilhøva i Hogane Burettslag

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

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

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

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

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

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

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

Begge tiltak vart vedtatt med 9 mot 2 stemmer.

B. Renovasjon

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

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

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

Avstemming på sak: Enstemmig vedtatt.

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

C. Leikeplasser

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

D. Sal av traktor

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

Vedtak: Enstemmig vedtak på sal av traktor.

4. Vederlag til styremedlemmer

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

Vedtak: Vedtatt med 9 mot 2 stemmer.

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

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

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

Dugnadsnemder:

Skjæret : Ingen valg – Styret må jobbe med å finne noken til å ta dette.

Hogane: Anne-Karin Tveit

Kvernberget: Odd Raftevold og Steffen Grotle Neset

6. Vedlikehaldsplan

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

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

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

7. El Bil lading

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

8. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 blei gjennomgått av Geir Vindheim.

Underskrifter:

Møteleder

Tommy Koberg

Referent

Geir Vindheim

Protokollunderskriver

Annathuen Klovik

Protokollunderskriver

Janar Fausa

Boligselskapets navn	8005	HOGANE BURETTSLAG
Budsjett år	2025	

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

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2024



Boligselgerforsikring

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet.

Forsikringsselskap: SCOR Europe SE, Newline Europe
Versicherung AG

Produkt: Boligselgerforsikring

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

 Hva dekker forsikringen? ✓ Selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt. ✓ Beskytter deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken	 Hva dekker forsikringen ikke? ✗ Salg etter bustadoppføringslova ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet. ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen. ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål. ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
	 Er det noen begrensninger i dekningen? ⚠ Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000. ⚠ Feil ved arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. ⚠ Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen. ⚠ Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000,-
 Hvor gjelder forsikringen? ✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.	

Trygghet for deg som boligkjøper



Med Boligkjøperforsikring fra HELP får du advokathjelp i inntil 5 år etter boligkjøpet.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten kjenner hvilke feil som gir erstatningskrav



Vi tar saken for deg, hele veien, og uten økonomisk risiko

Med Boligkjøperforsikring PLUSS får du en utvidet advokatforsikring

- Samme dekning som Boligkjøperforsikring.
- Samboerkontrakt, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske kontrakter

Hva koster det?

Andelsbolig/aksjeleilighet	5 600 kr
Selveierleilighet/rekkehus	9 200 kr
Ene-/tomannsbolig, tomt	13 700 kr

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbruksseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 900/2 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Sikre heimen din med Bustadeigarfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Bustadeigarfordelen – ein unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på bustadforsikring det første året, når du har kjøpt bustad gjennom EiendomsMegler 1.



Kvifor velje Bustadeigarfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringa** det første året, når du kjøper bustad gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjeld din nye bustad og er uavhengig av kva dekning du vel på bustadforsikringa di. Etter 12 månader fornyar vi forsikringa til ordinær pris, men du beheld samle- og bankrabatten.
- **Full tryggleik frå dag éin** fordi forsikringa di dekkjer alt frå skader på hus og innbu, til uforutsette hendingar som vasslekkasjar, tjuveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eigedomane dine under flytting** slik at du får dekkja kostnader knytt til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** frå rådgjevar i SpareBank 1 som tek kontakt med deg innan kort tid etter at du har fylt ut oppgjersskjemaet. Rådgjevaren syt for at bustaden din blir forsikra med den beste dekninga til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Korleis kome i gang?

1. Vel **"kontakt meg!"** i oppgjersskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt bustaden.
2. Ein rådgjevar frå SpareBank 1 tek kontakt med deg for å setje opp ei forsikringsavtale.
3. Med forsikringa på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptekne av at kvar bustad og kvar kunde er unik. Difor tek vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehova dine. Etter ein kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekninga som er best for deg og den nye heimen din.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Hogane 1C, 6800 FØRDE

Gnr 62, bnr 355, andelsnr. 59 i Hogane Burettslag A/I med orgnr.: 952665928 i Sunnfjord kommune.

Oppdragsnr. 2000250275 / Trond Bakke

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Trond Bakke
Eigedomsmeklar MNEF

Telefon: 489 99 984
E-post: trond.bakke@em1sf.no

EiendomsMegler 1 Sunnfjord
Langebruvegen 12, 6800 FØRDE

[Eiendomsmegler1.no](https://eiendomsmegler1.no)