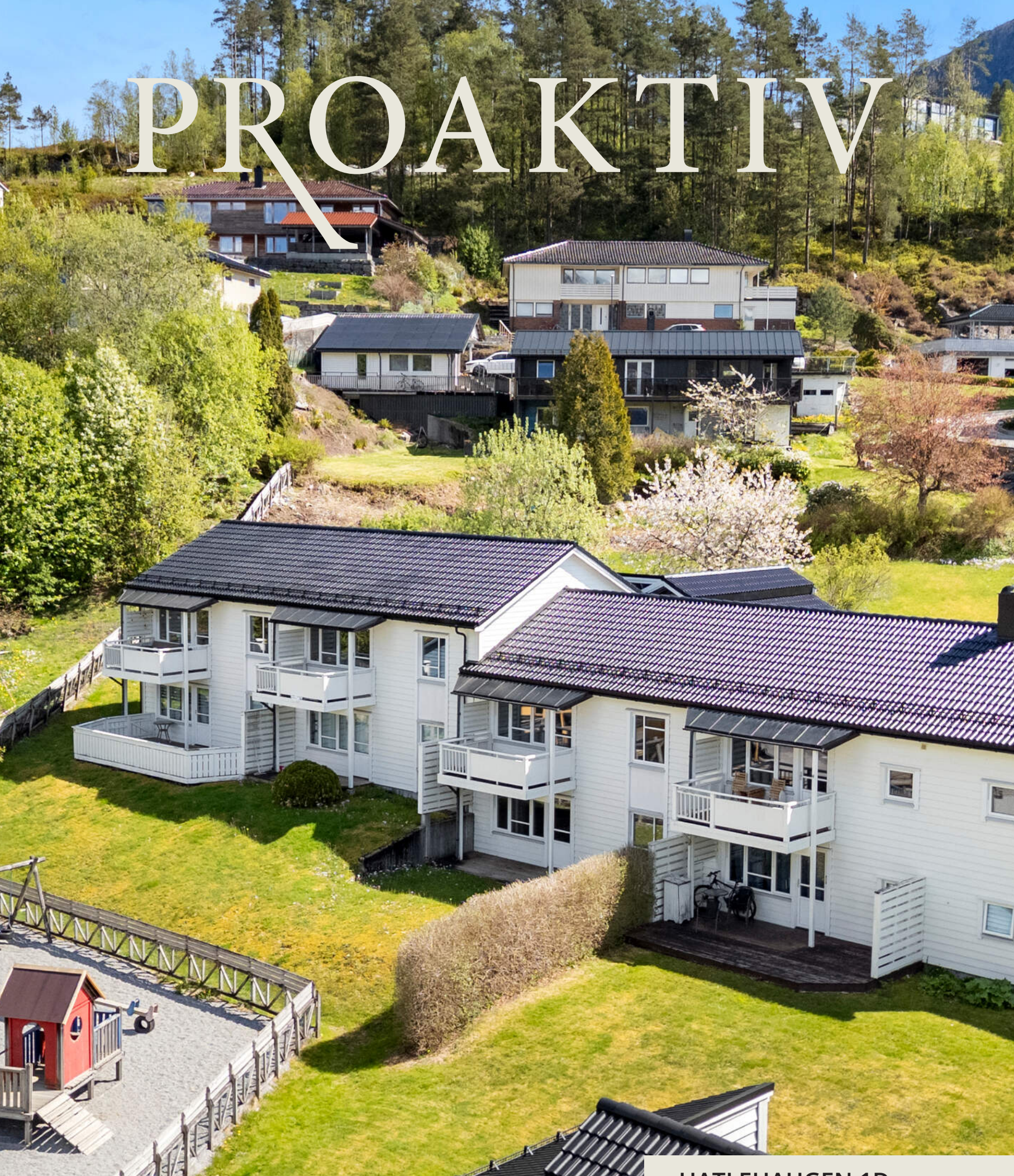


# PROAKTIV



HATLEHAUGEN 1D



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Hatlehaugen 1D, 6812 FØRDE

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 43, bnr. 258, andelsnr. 14,  
org.nummer 963921489 i Hatlehaugen  
Borettslag

**Prisantydning:** 1.800.000,-

**Omkostninger:** 10.250,-

**Andel fellesgjeld:** 375.330,-

**Totalpris:** 2.185.580,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1992

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 57.5 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 51.5 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering i  
garasjeanlegg

**Tomt:** 4768.7 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 5.215,-

**Felleskostnader inkl.:** - Totalbeløp  
felleskostnader: kr. 5 215,-/mnd.  
- Fiber og tv: kr. 619,-/mnd.  
- Felleskostnader: kr. 4 596,-/mnd.  
- Borettslaget kan endre felleskostnadene  
med en måneds skriftlig varsel.

**Energimerke:** Energiklasse: Gul D.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	16	25
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Stue	Bad
26	28	33	34
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Vedtekter
42	43	61	68
Energiattest	Tilstandsrapport	Husordensregler	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Profesjonell, tillitsvekkende og målrettet.»

Huseier: Eivind Kåre Lunde

«Måten vi ble møtt av megleren på ga tillit. Følte at han var godt forberedt og kunne jobben sin. Dette viste han også gjennom hele prosessen.»

Huseier: Bjørn Johnsen

«Georg Gade gjorde en usedvanlig god jobb!»

Huseier: Harald Sturla Esbjug

«Meget proff i hele prosessen.»

Huseier: Jarle Heldal

«Gade gjorde sitt ytterste for at jeg skulle bli fornøyd. Han var alltid fleksibel og tilgjengelig for både meg og kjøperne og stilte opp fra første dag.»

«Han satte seg godt inn i alle detaljer med boligen min og lyttet til hva som var viktig for meg. Jeg kunne hele veien føle meg trygg på at meglerjobben var i de beste hender. Det gjorde at jeg kunne fokusere på alt annet det innebærer å skulle flytte. Jeg er meget fornøyd både med resultat av salget og med oppfølgingen fra Gade!»

Huseier: Maria Isolde Wiig Andersen

«Det var en fornøyelse og ha Georg Gade som mekler.»

Huseier: Terje Mejer Rasmussen

«Veldig fornøyd med hele salgsprosessen til Proaktiv, og med megler Georg A. Gade.»

«Salget ble utført på en utmerket og profesjonell måte. Resultatet ble langt over forventet pris.»

Huseier: Kjell Magne Hjertager

«Er veldig fornøyd med salgsprosessen og resultat. Megler ga gode og kloke råd. Georg Gade er en megler jeg vil anbefale kjente å bruke.»

Huseier: Jørgen Jacobsen

«Meget bra, Georg har hjulpet med alt fra søknader og fargevalg til ekteskapsrådgivning.»

Huseier: Tony Wågenes Johanessen

«Megleren var konkret, tydelig og bevisst i formidlingen om at boligsalg kunne han.»

«Georg utviste tillit og balansert myndighet i beslutningsprosessen for markedsføring, klargjøring og salg. Den gode følelsen som ble etablert holdt seg gjennom hele prosessen, også takket være god informasjonsflyt.»

Huseier: Paal Reinholdt Jørs

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Brynjulf Hardang**



**Brynjulf Hardang**  
Megler  
**Mobil:** 48 08 13 58  
**E-post:** bh@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Eiendomsmegling  
**Telefon:** 55 36 40 40  
Proaktiv Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 987 281 790

## HATLEHAUGEN

Mine kunder skal vite at de får en profesjonell meglertjeneste der alt blir gjort for å sikre en personlig, trygg og effektiv salgsprosess der intet overlates til tilfeldighetene. En god megler er en god investering. Måten megleren jobber på, meglereens fokus på kvalitet i de ulike ledd av salgsprosessen og meglereens entusiasme og ståpåvilje vil være klart utslagsgivende for sluttresultatet.

Meglerfaget er prestasjonsbasert. Det er den megleren som har den beste metoden, de rette holdningene og det beste materiellet som alltid vil oppnå det beste resultatet.

En praktisk og lettstelt 2-roms leilighet med terrasse, plen utenfor stuedøren og fast garasje plass. Her får du en oversiktlig bolig med gode hverdagskvaliteter.

Hatlehaugen er et rolig og etablert boligområde i Førde, hvor du bor skjermet og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til sentrum, servicetilbud og gode fritidsmuligheter. Her ligger fine turområder like i nærheten, og med gode bussforbindelser er hverdagen enkel enten du skal til jobb, studier eller andre gjøremål. Området oppleves grønt og fredelig, med en beliggenhet som gir en god balanse mellom tilbaketrukne omgivelser og nærhet til det du trenger i hverdagen. Leiligheten har en praktisk planløsning og en lys stue med god plass til både sofa- og spisegruppe. Herfra er det utgang til en hyggelig terrasse med direkte adkomst til plen – en fin forlengelse av oppholdsrommet på gode

dager. Kjøkkenet er funksjonelt innredet, med skap- og benkeplass som dekker de daglige behovene. Soverommet har plass til seng og garderobeløsning, mens det flislagte badet fremstår som pent og lettstelt. Boligen har en enkel og noe eldre standard, og oppussing eller fornying vil være ønskelig for den som vil sette sitt eget preg på hjemmet. Samtidig gir dette en fin mulighet til å forme leiligheten etter egne ønsker og behov, med et godt utgangspunkt i en 2-roms bolig med terrasse og fast parkering.

Megler MNEF/Partner Brynjulf Hardang

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Småstrandgaten

### Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis  
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.  
Midt i Bergen sentrum.  
Velkommen!

### Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
T: 55 36 40 40  
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



# FØRDE

*Kommune: Sunnfjord / Område: Førde*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Hatlehaugen 1D ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Vie i Førde, med kort avstand til både sentrum, skoler og flotte friluftsområder. Beliggenheten kombinerer nærhet til byens fasiliteter med naturskjønne omgivelser og gode solforhold. Her bor man i et etablert nabolag med lite gjennomgangstrafikk og trygg adkomst, noe som gjør området attraktivt for både barnefamilier, førstegangskjøpere og voksne som ønsker en fredelig hverdag.

Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikk, barnehage, skole og idrettsanlegg. Førde sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud, kaféer, butikker og kulturtilbud nås på få minutter med bil eller sykkel. Området byr også på fine turmuligheter sommer som vinter, med turstier og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Førde sentralsjukehus Vievegen Linje FB59, 100, 110, 201, 272, 830	2 min 🚶 0.1 km
✈ Førde lufthavn, Bringeland	20 min 🚗

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Vie PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Coop Extra Førde Post i butikk, søndagsåpent	15 min 🚶 1.4 km

## VARER/TJENESTER

📦 ALTI Førde	5 min 🚗
🏪 Sjukehusapoteket i Førde	3 min 🚶

## SPORT

⚽ Runnen ballplass Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Viebøen fellesareal Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🚴 Spenst Førde	6 min 🚗
🚴 Puls Førde	8 min 🚗

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Førde Sykehus Ansatt	5 min 🚶
🚗 Førde Sykehus	5 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Leiligheten har en praktisk og sentral beliggenhet med enkel tilgang til offentlig kommunikasjon og hovedveinett, samtidig som man får følelsen av å bo skjermet og tilbaketrukket.

## Bebyggelse

Området er preget av etablert og variert boligbebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og mindre leilighetsbygg. Nabolaget fremstår som rolig, velholdt og familievennlig, med grønne fellesområder og lite gjennomgangstrafikk. Det er generelt gode avstander

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

mellom boligene, noe som gir en luftig og trivelig atmosfære i området.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

#### Fritid

Området har et rikt fritidstilbud med Førdehuset som et naturlig samlingspunkt for kultur- og idrettsaktiviteter, inkludert bibliotek, kino, svømmehall og idrettsarena. I tillegg finnes Førde IL med tilbud innen blant annet fotball, håndball og friidrett. For den som liker friluftsliv byr nærområdet på flotte turmuligheter året rundt, både i skog, mark og fjell.

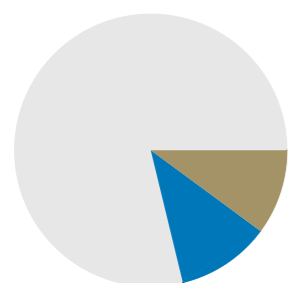


#### Offentlig Kommunikasjon

Fra Hatlehaugen er det gode forbindelser med offentlig transport i Førde. Nærmeste busstopp ligger i kort avstand fra boligen, med avganger som knytter området til Førde sentrum, handelsområder og øvrige bydeler.

Fra Førde sentrum går det i tillegg regionbusser videre til blant annet Florø, Sogndal og Bergen, noe som gir gode reisemuligheter både lokalt og regionalt. Bussforbindelsene gjør det enkelt å komme seg til arbeid, skole og fritidsaktiviteter uten bil, samtidig som hovedveinettet er lett tilgjengelig for deg som pendler med bil.

#### BOLIGMASSE



78% enebolig  
10% rekkehus  
11% annet



# VELKOMMEN TIL HATLEHAUGEN 1D

## Parkering

Parkering i garasjeanlegg

## Tomtestørrelse

4 768 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten utgjør et samlet areal for Hatlehaugen Borettslag på totalt 4 768,7 m<sup>2</sup>, som er fellestomt og fellesareal for andelseierne.

Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte gang- og trafikkarealer, parkeringsareal, lekeplass og uteplass med levegger og betongheller på terreng.

Leiligheten ligger med inngangspartiet vendt mot sørøst. Det tilhørende uteområdet omfatter en overbygd balkong/veranda i andre etasje med utgang fra stuen, overbygd av byggets takutspring.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Bygningen er et rekkehus oppført i 1992 over to plan. Konstruksjonen er fundamentert med en støpt betongplate på grunn, og etasjeskilleren er utført som et betongdekke.

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk, med en utvendig bordkledning av trepanel.

Takkonstruksjonen består av takstoler i tre.

Bygget har en svart takrenne montert i forkant av balkonghimlingen.

Boligen har fornyede, hvitmalt trevinduer med 3-lags energiglass fra 2025 i stuen og på soverommet, utført i en tre/aluminium-konstruksjon. På kjøkkenet og badet/vaskerommet er det originale trevinduer med 2-lags glass i trekarm fra byggeåret. Hovedytterdøren er en malt, profilert dør med et 2-lags vindusfelt, mens balkongdøren er en malt tredør med utvendig beslag av aluminium.

Eiendommen har en overbygd balkong i andre etasje med utgang fra stuen. Denne er overbygd av byggets takfremspring. Balkongen har et spaltedekke av tradisjonelle terrassebord og et hvitmalt rekkverk i tre. Himlingen under balkongen har synlige, hvitmalt sperrer og slettpanel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Bad / vaskerom - Overflate vegger og himling  
Avvik: Tilstandsgraden vert sett på bakgrunn av elde og mekanisk slitasje på det originale trevindauguet frå 1992, som med ein alder på 34 år har overskride den forventede tekniske levetida si (normalt 20-30 år jf. Byggforskserien 700.320). For veggoverflatene vert tilstandsgraden sett fordi det manglar skriftleg dokumentasjon på utføring og fagmessig oppbygning av dei ettermonterte baderomsplatene.

- Bad / vaskerom - Overflate gulv  
Avvik: Avviket skuldast mangelfull utføring ved at rommet manglar ein forskriftsmessig våtromsterskel inn mot gangen. Det ligg ikkje føre dokumentasjon på alder eller utføring av

sjølve golvbelegget.

- Bad / vaskerom - Membran, tettesjiktet og sluk  
Avvik: Tilstandsgraden vert sett fordi det manglar skriftleg dokumentasjon på oppbygning, membranutføring og slukmansjett i eit renovert/modernisert våtrom. Sjølv om holtakinga stadfestar tørre forhold per i dag, krev forskrifta (jf. NS 3600) at manglande dokumentasjon på skjulte tettesjikt i våtrom skal særskilt merkast med TG2.

- Kjøkken - Kjøkken  
Avvik: Avvika og skadane skuldast langvarig bruksslitasje, naturleg aldring og morkne, oppsprukne fuger kombinert med fuktbelastning over ein lang periode nede ved golv og i vaskesone. Sidan det ikkje føreligg noko egenerklæringsskjema, må eg leggje til grunn at innreiinga, vindauguet og røyropplegget i kopar stammar heilt frå byggeåret 1992 og har ein oppnådd alder på 34 år. Komponentane har med dette overskride den normale forventede tekniske levetida si med god margin (jf. Byggforskserien 700.320). Fråværet av moderne tryggleiksutstyr skuldast endringar i forskriftskrava etter oppføringsåret.

- Andre Rom - Andre rom  
Avvik: Spora og avvika på dei originale overflatene og konstruksjonane skuldast langvarig bruksslitasje, mekaniske påkjenningar over tid, naturlege setningar og mindre rørslor/spenningar i bygningsmassen, samt manglande periodisk ettersyn av brannslukingsutstyret. Med unntak av dei nyare vindauga og verandadøra frå 2025, stammar overflatene, listverket, innerdørene og garderobeløysningane i desse romma heilt frå byggeåret 1992 og har ein oppnådd alder på 34 år.

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører  
Avvik: Tilstandsgraden vert sett på bakgrunn av oppnådd høg alder, slitasje og manglande overflatebehandling på dei originale trevindauga på kjøkkenet og badet. Sidan det ikkje ligg føre noko egenerklæringsskjema, må eg leggje til grunn at desse to vindauga stammar heilt frå byggeåret 1992 og har ein oppnådd alder på 34 år. Forventa teknisk levetid for tradisjonelle trevindaug utgjør normalt 20-30 år, og dei originale komponentane har dermed overskride denne tidsperioden.

- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør  
Avvik: Tilstandsgraden vert primært sett på bakgrunn av oppnådd alder på det originale, skjulte røyranlegget. Vassleidningane i kopar og avløpsrøra stammar frå byggeåret 1992 og har ein alder på 34 år. Normal teknisk levetid for innvendige koparrør utgjør erfaringsmessig 25-40 år (jf. Byggforskserien 700.320), og anlegget har med dette nådd den øvre delen av den forventede brukstida si.

- VVS - Ventilasjon  
Avvik: Tilstandsgraden vert sett fordi bustaden har naturleg

ventilasjon og manglar balansert ventilasjonsanlegg, noko som er eit avvik frå dagens forskriftskrav til energieffektivitet og luftutskifting. Ventilasjonskanalane og grunnsystemet stammar frå byggeåret 1992 og har ein oppnådd alder på 34 år.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, verandaer og lignende - Balkonger, verandaer og lignende  
Avvik: Dei omfattande skadane og den djuptgåande råteutviklinga skuldast langvarig, direkte vær- og fuktbelastning frå slagregn kombinert med manglande overflatebehandling og dårleg opptørking av treverket over ein lengre periode.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- VVS - Varmtvannsbereider

## Bygningssakskyndig

Odin Tefre (befaringsdato: Fredag, 22. mai 2026)

# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



## Innhold

BRA-i 51 kvm: Entré, stue og gang i åpen løsning, kjøkken, soverom og innvendig bod og bad.

BRA-e 6 kvm: Ekstern sportsbod plassert i et overbygd fellesareal utendørs.

TBA 5.8 kvm: Terrasse og balkongareal

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 6 kvm

2. etasje

BRA-i: 51 kvm

Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 6 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesområda står til fri disposisjon for bebuarene.

Bebuarane vert oppmoda til å verne om fellesområda, slik som fellesrom, leikeplassar, garasjeanlegg, parkeringsplassar, grasplenar og vegetasjon elles. Vis omsyn til andre bebuarar og vegetasjon ved leik og ballspel.

Forlat alltid fellesområda slik du sjølv vil finne dei.

## Standard

Kjøkkenet har en L-form med en delvis åpen løsning mot stue og gang, og kan stenges av med en skyvedør.

Kjøkkeninnredningen har slette, hvite fronter med runde knotter i hvitlakkert tre og en lys laminatbenkeplate med trestruktur. Kjøkkenvasken er nedfelt i rustfritt stål med to kummer og rillefelt for avrenning, utstyrt med et forkrommet ettgreps blandebatteri. Under overskapet ved vaskesonen er det montert et lysørarmatur med integrert dobbel stikkontakt. Vanninstallasjonen er fra 1992. Hvitevarene omfatter en veggmontert, hvit kjøkkenventilator, en nyere, hvit frittstående Bosch komfyr med glasskeramisk platetopp og et frittstående, rødbrunt/vinrødt kjøleskap med frysedel. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Baderommet har baderomsplater på veggene og grått gulvbelegg av vinyl med oppbrett mot veggene. Det er integrert gulvvarme. Himlingen har slette, hvitmalte plater med en planmontert taklampe. Badet er utstyrt med et vegghengt toalett med innebygd Geberit-veggsisterne, en heldekkende hvit porselensservant med forkrommet ettgreps blandebatteri, og et tredelt speilskap med integrert LED-belysning. Dusjsonen har svingbare glassdører i buet utførelse med forkromma blandebatteri og dusjgarnityr. Det er plass og opplegg for en frittstående vaskemaskin. Rommet har et sluk av plast i gulvet og en avtrekksventil i himlingen. Det er et eldre trevindu fra 1992 på rommet.

Gulv: Laminat med trestruktur på kjøkken. Grått gulvbelegg av vinyl på bad.

Vegger: Slette, malte plater i en lys farge på kjøkken.

Baderomsplater på bad.

Himling: Slette, malte plater med listverk i lakkert furu på kjøkken. Slette, hvitmalte plater på bad.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger under kjøkkenvasken er utført i kobber og er fra 1992.

Hovedstengeventil er lokalisert under kjøkkenvasken, sammen med en egen stengeventil for tilkobling av vaskemaskin eller oppvaskmaskin.

- Avløpsrør: Avløpsrør er i plast og er fra 1992.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon fra 1992.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via en kjøkkenventilator. Badet har en sirkulær avtrekksventil i himlingen. Tilførsel av frisk luft skjer via lufteventiler i vindusrammene på kjøkken og bad, samt spalteventiler i vinduer i stue og på soverom.

- Varmtvannstank: Det er ikke registrert en egen varmtvannsbereider i leiligheten. Det legges til grunn at boligen har varmtvannsforsyning fra et felles sentralanlegg.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget ble installert i 1992.

Sikringsskapet er et innfelt skap plassert i gangen, utstyrt med et overbelastningsvern på 63A og eldre automatsikringer. Anlegget har 11 aktive kurser og en sentral jordfeilbrytar. Det er en eldre kursfortegnelse i lokket. En ny digital AMS-strømmåler ble montert i 2017.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har panelovner og elektriske varmekabler i gulvet på bad, entré og soverom.

## Energimerke

Gul D

## Info energiklasse

Denne boligen har fått karakteren gul D. Hele attesten er vedlagt salgsoppgaven. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

## Hvitevarer

Hvitevarene omfatter ein veggmontert, kvit standard kjøkkenventilator over komfyren, ein nyare, kvit frittstående Bosch komfyr med glasskeramisk platetopp og eit frittstående, rødbrunt/vinrødt kjøleskap med frysedel.

## Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025: vinduene i stuen og på soverommet, samt verandadør, er byttet ut i 2025.

2017: målerbyttet er utført på vegne av Sunnfjord Energi Nett AS

## STUE

Utgang til Balkong.









SOVEROM





# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

---



Plantegningen Er En Ikke Målbare Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

BOB

### Om borettslaget

Hatlehaugen Burettslag er et boligselskap i Førde kommune med organisasjonsnummer 963 921 489. Selskapet består av andeler.

Forretningsfører for selskapet er BOB BBL.

### Felleskostnader pr. mnd

5.215,-

### Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: kr. 5 215,-/mnd.

- Fiber og tv: kr. 619,-/mnd.

- Felleskostnader: kr. 4 596,-/mnd.

- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### Andel fellesgjeld

375.330,- per onsdag, 15. april 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 37063284506, Sparebank 1 Sogn Og Fjordane Annuitetslån, 12 terminer per år. Rentesats per 08-05-2026: 5.45% pa. Antall terminer til innfrielse: 283

Saldo per 08-05-2026: kr 6476412.00

Andel av saldo: kr 375330.49

( siste termin 30-12-2049 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

### Andel fellesformue

64.465,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets inntekter utgjorde i 2024 kr 874 404,-

Borettslagets driftskostnader utgjorde i 2024 kr 1 126 360,-

Borettslagets driftsresultat utgjorde i 2024 kr - 251 956,-

Borettslagets resultat av finansposter utgjorde i 2024 kr 62 913,-

Borettslagets resultat ble negativt på kr 189 043,-

Borettslaget har budsjettert et resultat på kr 30 500,- for 2025.

### Forkjøpsrett

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle

økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

### Styregodkjenning

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

### Dyrehold

Beboer kan holde husdyr under forutsetning av at dyret er registrert hos borettslaget ved styret. Beboer er pliktig til å signere avtale om husdyrhold. Er det snakk om hund, skal den holdes i bånd på borettslaget sitt fellesområde. En viser ellers til Avtale om husdyrhold.

### Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF

Polisenummer0001371344

### Sikringsordning

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

### Info formuesverdi

Verdiene er beregnet gjennom Skatteetatens boligkalkulator. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Hatlehaugen Burettslag pr. 15.04.2026 er kr 6 476 412,-.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger Ferdigattest for "nybygg av bustadhus i rekke for Hatlehaugen hus 2", datert 23.12.1992.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 23. desember 1992

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

07.05.1992 - Dokumentnr: 1992/2301-2/55 - Bestemmelse om veg for Sogn og Fj. fylkeskomm. og Førde kommune.

Bestemmelse om parkering samt vedlikehold og snørydding.

05.11.1992 - Dokumentnr: 1992/5653-1/55 - Obligasjon

Beløp: NOK 1 870 000

Panthaver: ANDELSEIGARANE I HATLEHAUGEN

BORETTSLAG

LØPENR: 1948423

Prioritet etter byggelån og faste lån for

gjennomføring av

finansieringsplanen

FORHØYET TIL NOK 2,005,000

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2024–2035 (PlanID 2021001), vedtatt 20.06.2024, berører eiendommen med følgende arealformål og hensynssoner: Boligbebyggelse (nåværende) ca. 4 755 m<sup>2</sup>, tilsvarende om lag 99,7 % av eiendommens areal innenfor planen. Eiendommen er videre omfattet av hensynssone H220 – gul støysone iht. T-1442 på ca. 4 615 m<sup>2</sup> (ca. 96,8 %) og hensynssone H310\_6 – ras- og skredfare på ca. 4 769 m<sup>2</sup> (ca. 100 %). I tillegg omfattes et mindre areal på ca. 14 m<sup>2</sup> (ca. 0,3 %) av formålet offentlig eller privat tjenesteyting (område T).

Reguleringsplan:

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan «Vie Område» (PlanID 143219930048), endelig vedtatt 17.11.1993. Innenfor planområdet ligger ca. 3 964 m<sup>2</sup> (ca. 83,1 %) regulert til konsentrert småhusbebyggelse (felt B7), ca. 335 m<sup>2</sup> (ca. 7,0 %) regulert til parkeringsplass, ca. 455 m<sup>2</sup> (ca. 9,5 %) regulert til offentlig trafikkområde, samt mindre arealer på til sammen ca. 14 m<sup>2</sup> (ca. 0,3 %) regulert til offentlig bygg/barnehage (felt 1 og 2).

Planer i nærområdet / planarbeid / tiltak:

Ifølge mottatt planrapport foreligger det ingen registrerte reguleringsplaner under arbeid på eller i nærheten av eiendommen. Det fremkommer heller ingen opplysninger om godkjente tiltak eller pågående byggesaker på omkringliggende eiendommer i rapportgrunnlaget.

### Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

## Kjerneinformasjon

Tilknytning vann: Offentlig vassforsyning  
Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

"Burettslaget minner om at det som hovedregel 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."

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Fredag, 15. mai 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### Omk. kjøper beskrivelse

1800 000,00 (Prisantydning)  
375 330,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 175 330,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

-----  
1350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
10 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----

2 176 680,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
2 185 580,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva

kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

## Kjerneinformasjon

eiendommen nøye, gjelder også for kjøperen som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

## **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot

## Kjerneinformasjon

akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglernes vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering

at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave 28.05.26

### Formuesverdi primær

516.889,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.067.554,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Diverse

Det blir ikke foretatt noen ytterligere utvask etter visning. Interessenter aksepterer dette uforbeholdent ved inngivelse av bud.

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Vedtekter for Hatlehaugen burettslag

Org nr. 963921489

Tilknyttet BOB BBL

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.04.92, sist endret den 25.06.20

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Hatlehaugen 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 Sunnfjord kommune og har forretningskontor i Sunnfjord 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 30 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) I tillegg har ..... rett til å eie inntil ..... av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler.

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Neker 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 slekting 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. Boret og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Borettslaget har 16 andeler, 9 av disse disponerer carport. Oppføring av flere carporter skal man søke styret om løyve til. Kostnader tilfaller den enkelte andelseier.

(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. Viser elles til husordensreglene §7 om husdyrhold.

#### 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 brukeren 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

(8) Den enkelte andelseier skal i fellesskap med andre forbedre, vedlikeholde og holde alt fellesareal rent og ryddig. Dette omfatter deltaking i fellesdugnader vår og høst, og i tillegg plenklipping og snømåking etter oppsett "turnusplan" for de enkelte husværene. Andelseiere som har grøntareal som naturlig hører til husværene, plikter å klippe plen, klippe hekk og holde all beplantning velstelte på disse arealene. Vedlikeholdsplikten omfatter og at alt fellesareal har fri tilgang for bruk av plenklipper, trillebåre og eventuelt for større maskiner som må inn på områdene. Nyplanting, oppsetting av gjerde og murer som kan være til hinder for tilgangen til fellesarealene, skal søkes om og behandles av styret i borettslaget.

### 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 unødige ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern****10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene****11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

[Kommune]		FERDIGATTEST			
Førde		etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985 § 93, jfr. § 99 nr. 1			
Meldar	Arve Seger Siv.ark. MNAL Postboks 405 6801 Førde	Byggherre	Hatlehaugen Borettslag A/L Sogn og Fjordane Bustadbyggelag Postboks 234 6801 Førde		
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Eigedom/byggjestað	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
Hatlehaugen hus 2	43	258			
Dykkar søknad	Dato	14.03.1991			
Kva slag arbeid	Nybygg				
Kva slag bygg	Bustadhus i rekke				
Behandling/vedtak	Bygningsrådet		Vedtaks dato	Saksnr.	
			09.04.1991	74/91	
Merknader	<p>Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99.</p> <p>Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller dei gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for (jfr. § 93) Ei slik bruksendring krev særskild godkjenning.</p> <p>Evt. merknader:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Husvære 1 i u.etg. skal ha røykvarslar.</li> <li>Husvære 2 i u.etg. skal ha avtrekk på kjøkken. Det skal og ha røykvarslar.</li> </ol>				
UNDERSKRIFT					
Stad	Dato	Sign. / Stempel			
Førde	23.12.92	Jonny Tjønn			
KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havande	Namn	Adresse		
		Harald Kapstad	6815 Bygstad		
	<input type="checkbox"/> andre	Namn	Adresse		
		Namn	Adresse		
		Namn	Adresse		

K-blankett 5139 N. Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12.86

Kommunane sin arkivnøkkel: 511



## Energiaattest

Adresse <b>Hatlehaugen 1D, 6812 FØRDE</b>	
Dato for energimerking <b>28.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiaattest-2026-303554</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>13135363</b>
Gårdsnummer <b>43</b>	Bruksnummer <b>258</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>


**Energikarakteren**

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1992</b>	Bygningstype <b>Annet småhus</b>
Bruksareal <b>52,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>52,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**232,82 kWh/m<sup>2</sup>**

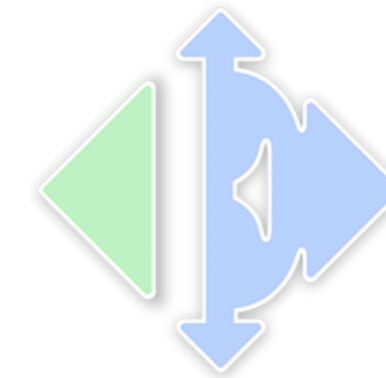
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**244,23 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 700 kWh**

## EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport  
Hatlehaugen 1 D  
6812 Førde


[www.e3.no](http://www.e3.no)
**Boligens tekniske tilstand:**
**Antall TG**

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann

Odin Tefre

Dato: 27/05/2026

Haukedalsvegen 1

Haukedalen 6818

41698367

sunnfjordtakstkontor@gmail.com



Omstr.no

[www.bmtf.no](http://www.bmtf.no)

1/18

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).  
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

## AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

## NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

## PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablommessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablommessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:43, Bnr: 258
Hjemmelshaver:	Vestland Fylkeskommune
Seksjonsnummer:	Seksjonering ikkje foretatt (borettslagsandel)
Festenummer:	Ingen registrert (fellestomt eigd av burettslaget)
Andelsnummer:	14
Byggeår:	1992
Tomt:	(samla areal for fellestomta til burettslaget) 4 768,7 m <sup>2</sup>
Kommune:	Sunnfjord (Kommune nr. 4647)

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ole Westfal-Larsen
Befaringsdato:	22.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OM TOMTEN:**

Tomta utgjør eit samla areal for Hatlehaugen Burettslag på totalt 4 768,7 m<sup>2</sup> som er fellestomt og fellesareal for andelseigarane. Fellesareala er opparbeidde med asfalterte gang- og trafikkareal, parkeringsareal, lekeplass og uteplass med levegg og betongheller på terreng. Leilegheita ligg med inngangspartiet vendt mot sørøst. Det tilhøyrande uteområdet omfattar ein overbygd balkong/veranda i andre etasje med utgang frå stova, overbygd av byggets takfremspring.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bygningen er oppført i 1992 som eit rekkehus over to plan. Konstruksjonen er fundamentert med støypt betongplate på grunn, og etasjeskiljaren er av betongdekke. Ytterveggane er oppgørte i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. Takkonstruksjonen har takstolar i tre, og det er montert ei hvitmalt loftsluke for tilkomst til kaldtloftet. Bygningen har fornya hvitmalt trevindaug med 3-lags energiglas frå 2025 i stova og på soverommet, medan det på kjøkkenet og på badet/vaskerommet framleis er originale vindaug med 2-lags glas i trekarm frå byggeåret 1992. Bygningen har malt hovudytterdør med 2-lags vindusfelt og malt balkongdør i tre med utvendig beslag av aluminium. Bustaden har offentleg vassforsyning og offentleg kloakk, med røyropplegg i kopar og plast.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Målt ut frå byggeåret 1992 har leilegheita ein funksjonell standard, men fleire sentrale bygningsdeler og tekniske installasjonar har nådd den forventade levetida si, og utskiftingar må påreknast. Dei nyare 3-lags trevindauga med utvendig aluminiumskledning og den tilhøyrande verandadøra frå 2025 dreg heilskapstrykket opp. Kjøkkeninnredningen er derimot av eldre dato, vesentleg sliten, har skader nede på sokkelen og oppsprukne fuger mot veggen, og vert vurdert som moden for utbytting. Dei originale trevindauga på kjøkkenet og badet/vaskerommet har framleis 2-lags glas og ber tydeleg preg av alder og manglande utvendig vedlikehald. Koparrøyra i heile bustaden er frå byggeåret og er såleis modne for utbytting ut frå statistisk levetid. På badet er det registrert at rommet manglar dørterskel, noko som gir open gløpe mot gangen. På balkongen/verandaen utendørs er det påvist alvorleg strukturell råte i rekkverket sitt berande trevirke og ein markant fuktzone på terrassedekket, noko som krev utskifting og utbedring.

**ANNET:**

Dette er eit takstopdrag utført på oppdrag frå Ole Westfal-Larsen, og andelen vert selt på vegne av Vestland Fylkeskommune. Sidan det korkje ligg føre egenerklæringsskjema eller godkjente, oppdaterte byggetegningar frå oppdragsgjeveren eller kommunearkivet, er ikkje lovlegheita til romma eller eventuelle bruksendringar verifisert mot offentlege godkjenningar.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eg har kontrollert og gjennomgått følgjande dokumentasjon i samband med oppdraget: grunnboksekstrakt, matrikkelutskrift, arealplankart, reguleringsføresegner og tilhøyrande vedtak for Vie-området. Det ligg ikkje føre noko egenerklæringsskjema frå oppdragsgjeveren eller selgaren på førehand, noko som gjer at det skriftlege informasjonsgrunnlaget er mangelfullt når det gjeld tidlegare vedlikehald og tekniske oppgraderingar i leilegheita.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):**

Entré: Golvet har eit lyst vinylbelegg med flismønster (marmorert utsjånad) og integrert gulvvarme (elektriske varmekablar). Veggane har slette, malte plater, og himlingen har ei malt, slett plate med tilhøyrande taklister og gulvlistar i lakkert furu. Ei innerdør i furu med to store glassfelt skil entréen frå stova.

Gang og stue (åpen løsning): Golvet har eit ensarta laminatgolv med trestruktur og hvitmalt gulvlistar. Veggane har slette, malte plater i ein lys, nøytral farge. Himlingen har lyst, overflatebehandla trepanel (furu) med mørkere taklister i tre.

Kjøkken: Golvet har laminatgolv med trestruktur og hvitmalt gulvlistar. Veggane har slette, malte plater i ein lys farge, og himlingen har slette, malte plater med listverk i lakkert furu langs veggtoppane.

Soverom: Golvet har eit lyst vinylbelegg med flismønster/marmorert struktur og integrert gulvvarme. Veggane og himlingen har slette, hvitmalt plater med hvitmalt lister. Gulvlistar og dørkarmar er utførte i lakkert furu.

Bod: Golvet har laminatgolv med trestruktur og gulvlistar i lakkert furu. Veggane og himlingen har slette, malte plater med taklister i furu.

Bad/våtrom: Golvet har eit grått gulvbelegg (vinyl) med oppbrett mot veggane og integrert gulvvarme. Veggane har baderomsplater belagte med lys våtromstapet på utsida, og himlingen har slette, hvitmalt plater.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Føremålet med rapporten er å skildre den tekniske tilstanden til bustaden i samband med sal, i samsvar med avhendingslova med tilhøyrande forskrift (tryggere bolighandel) og NS 3600.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det ligg ikkje føre skriftleg dokumentasjon på store strukturelle endringar eller ombyggingar av leilegheita etter byggeåret 1992. Vindauga i stova og på soverommet, og dessutan verandadøra, er bytte ut i 2025. Enkelte overflater og sanitærutstyr på badet ber òg preg av delvis fornying på eit seinare tidspunkt (mellom anna nyare baderomsplater og sanitærinneing), men nøyaktig alder og utføring er ikkje verifisert grunna manglande egenerklæringsskjema.

**FELLESKOSTNADER:**

Eg har ikkje motteke spesifikke opplysningar frå oppdragsgjeveren eller meklaren om kva felleskostnadene inkluderer på synfaringstidspunktet. Fullstendig oversikt over dei månadlege felleskostnadene, kva desse dekkjer (som utvendig forsikring, kommunale avgifter, vaktmeistartenester), samt andel fellesgjeld og fellesformue, must kjøpar innhente direkte frå forretningsføraren for burettslaget før eit sal.

**VERDIBEREGNING:**

*Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.*

*Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.*

Bolig, som ny i dag:	2 500 000	
- Fradrag:	1 500 000	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	1 000 000	<b>1 000 000</b>

Verdi Sportsbod som ny:	90 000	
- Fradrag alder/slitasje:	50 000	
<b>Teknisk verdi Sportsbod:</b>	40 000	<b>40 000</b>

Tomteverdi: **0**

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 2 550 000**

*Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi): 2 200 000*

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Marknadsverdien utgjør den antatte salssummen som egedomen normalt kan omsetjast for i den opne marknaden på synfaringstidspunktet. Vurderinga byggjer på kva ein normalt interessert kjøpar vil vere viljug til å betale, og kva ein seljar vil akseptere ved eit fritt sal under objektive marknadsforhold der ingen av partane handlar under tvang eller særskilde føresetnader. I dette estimatet vert det gjort ei skjønsmessig samla vurdering der den generelle bygningstekniske tilstanden, registrerte avvik og attverande levetid på sentrale konstruksjonar vert vegne opp mot dei rådande forholda i egedomsmarknaden. Faktorar som beliggenheit, solforhold, utsyn og nærleik til lokalt og offentleg tenestetilbod spelar ein avgjerande rolle, saman med storleiken på bruksarealet, funksjonaliteten til planløsninga og organisasjonsforma som burettslagsandel. Sidan egedomsmarknaden er i stadig endring, reflekterer den fastsette verdien prisnivået og etterspurnaden i lokalområdet på sjølve synfaringsdagen.



## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal  
 BRA-e: Eksternt bruksareal  
 BRA-b: Innglasset balkong  
 TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	51,5	6		5,8
SUM BYGNING	51,5	6		5,8
SUM BRA	57,5			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

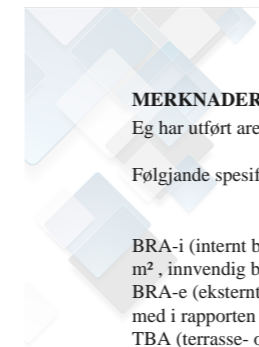
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

Internt bruksareal (BRA-i) omfatter følgende rom i hovedetasjen: entré, stov og gang i open løysing, kjøkken, soverom, innvendig bod og bad.

**BRA-e:**

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter én eksternt sportsbod plassert i eit overbygd fellesareal utendørs.



## EIERSKIFTERAPPORT™

**MERKNADER OM AREAL:**

Eg har utført arealmålinga i samsvar med målereglene i Norsk Standard NS 3940.

Følgjande spesifikasjonar ligg til grunn for oppmålinga av leilegheita:

BRA-i (internt bruksareal): Bustaden omfattar entré på 3 m<sup>2</sup>, stov og gang i open løysing på 22 m<sup>2</sup>, kjøkken på 7 m<sup>2</sup>, soverom på 12 m<sup>2</sup>, innvendig bod på 2 m<sup>2</sup> og bad på 5,5 m<sup>2</sup>. Totalt fysisk oppmålt internt bruksareal på hovedplanet utgjør 51,5 m<sup>2</sup>.  
 BRA-e (eksternt bruksareal): Ein eksternt sportsbod på 6 m<sup>2</sup> ligg plassert i eit overbygd fellesareal/korridor utendørs. Eg har teke boden med i rapporten basert på opplysningar om den faktiske bruken.  
 TBA (terrasse- og balkongareal): Balkongen utgjør 5,8 m<sup>2</sup> og har direkte utgang frå stova.

Det vert teke eit særskilt og tydeleg bygningsteknisk forbehold vedrørende loftsetasjen. Sjølv om dei fysiske målingane av hovedplanet utgjør 51,5 m<sup>2</sup>, viser matrikkelen at denne spesifikke bruksheita (H0201) står registrert med eit bruksareal (BRA) på heile 186 m<sup>2</sup>. Under synfaringa var loftsluken i gangen fastskrudd, og det var ikkje stige tilgjengeleg på plassen. Loftsetasjen er av den grunn korkje kontrollert, undersøkt eller fysisk oppmålt av meg. Det store arealspranget i matrikkelen framstår som usannsynleg ut frå bygningstypen, og det registrerte arealet er difor medteke som heilt uverifisert. Det er utelukkande dei fysiske kontrollmålingane av hovedplanet som danner grunnlaget for arealkalkulasjonen i denne rapporten.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Grunnlaget for denne tilstandsrapporten omfattar utelukkande éi spesifikk leilegheit (leilegheit 14) og éin tilhøyrande eksternt bod, og det er berre desse som dannar grunnlaget for undersøkinga. Dersom det skulle finnast andre bygningar eller fellesanlegg som høyrer til andelen rettsleg, er ikkje desse kontrollerte eller medteke i rapporten.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Bustaden stod tom under synfaringa, og det var ingen representant frå korkje oppdragsgjeveren eller heimshavaren til stades under befaringa. Undersøkinga er utført som ei visuell og forenkla kontroll av tilgjengelege overflater utan destruktive inngrep eller demontasje av faste konstruksjonsdelar, utover den planlagde holtakinga frå boden inn mot badet. Enkelte flater bak fastmonterte skap eller lagra utstyr har ikkje vore tilgjengelege for visuell kontroll.

**ANDRE MERKNADER:**

Eigedomen er organisert som eit burettslag (Hatlehaugen Burettslag). Husreglar, interne vedtekter eller liknande dokumentasjon frå burettslaget ligg ikkje føre og er ikkje framviste til meg under oppdraget. Ein potensiell kjøpar må difor sjølv setje seg inn i desse tilhøva eller be om å få dokumenta framlagde frå forretningsføraren for burettslaget før eit eventuelt kjøp.

**Merknad vedrørende tomteverdi:**

Sidan eigedomen er organisert som ein andelsleilegheit i eit burettslag (Hatlehaugen Burettslag), er tomteverdien i den tekniske berekninga sett til kr 0. Det er burettslaget som juridisk person som eig og svarar for heile fellestomta. Ein andelseigar eig ikkje ein fysisk eller ideell del av grunnen, men kjøper ein selskapsandel med tilhøyrande boret til den spesifikke leilegheita. Marknadsverdien av tomta (herunder beliggenheit, solforhold og utsyn i Vie-området) er i sin heilskap fanga opp og inkludert i den fastsette markedsverdien for andelen. Dette er i samsvar med gjeldande retningslinjer og takseringspraksis for organisasjonsforma.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Takstmann / bygningssakkyndig (Odin Tefre).

(Merknad: Leilegheita stod tom, og ingen representant frå heimshavaren eller oppdragsgjeveren var til stades under kontrollen).

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:***Odin Tefre**

Rapporten er utarbeidd av Odin Tefre, bygg- og anleggsingeniør og sertifisert takstmann.

Eg har fagbrev som røyrleggjar og bachelorgrad i bygg- og anleggsteknikk, med spesialisering innan anlegg. Utdanninga omfattar sentrale byggfaglege disiplinlar som konstruksjonsteknikk, bygningsfysikk, materialkunnskap og prosjektleiing.

Eg er utdanna takstmann gjennom Byggmesterforbundet (BMTF) og har gjennomført spesialiseringskurs i eksisterande bygg samt Modul B Våtrom – Leiing av prosjektering og utføring (FFV). I tillegg er eg Enova-sertifisert energirådgjevar.

Yrkeserfaringa omfattar fleire års arbeid som takstmann, samt teknisk og administrativ leiing av prosjekt innan bygg- og anleggsverksemd. Denne kombinasjonen av praktisk fagbakgrunn og teknisk utdanning gir eit godt grunnlag for faglege vurderingar av bygningsmessig tilstand og tekniske installasjonar.

Rapportarbeidet vert utført i samsvar med gjeldande standardar og regelverk.

27/05/2026



Odin Tefre

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Våtrom****1.1 Bad / vaskerom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Veggene består av baderomsplater som er monterte utanpå eit eldre tettesjikt med lys våtromstapet. Himlingen har slette, kvitmåla plater med ei planmontert taklampe (plafond). Det er monterte ein sirkulær avtrekksventil i himlinga over vaskemaskinen. På veggen i forkant av dusjsjonen er det eit eldre vindu med dekorativ, ugjennomsiktig mønsterfolie med sommerfugl- og blomstermønster og ein mekanisk lufteventil i den øvre ramma. Vindauget er plassert på same vegg som servanten, og avstanden frå dusjveggen og fram til vindauget er målt til 1,623 m.

**Merknader:** Overflater, fuger og rørgjennomføringar framstår visuelt tette, velhaldne og intakte på befaringstidspunktet. Installasjonen av det vegghengte toalettet og veggplatene indikerer at overflatene er moderniserte på eit seinare tidspunkt etter byggeåret. Det originale trevindaugget er derimot av eldre dato (truleg frå byggeåret 1992) og vart ved funksjonstesting registrert å vere tregt og svært vanskeleg å opne og lukke.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det er lagt eit grått gulvbelegg av vinyl med oppbrett mot veggen. Det er integrert gulvvarme i golvkonstruksjonen. Fall på gulvoverflata inn mot sluket er funksjonstesta og vurdert som ok. Det er målt ein høgdeforskjell på 4 cm frå toppen av risten på plastsluket og opp til dørkarmen der terskelen manglar.

**Merknader:** Rommet manglar dørterskel inn mot gangen, noko som truleg skuldast ein uheldig monteringspraksis då golvbelegget eller innerdøra vart fornya i samband med den seinare moderniseringa av rommet. Det vert registrert normale bruksmerker på overflata.

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Vinylbelegget på golvet fungerer som rommet sitt tettesjikt og primærmembran, og det er montert eit sluk av plast i golvkonstruksjonen. Dusjonen har svingbare, veggengte glassdører i buet utførelse. Når dørene er lukka, er avstanden frå dusjveggen og ut til glassdørene målt til 0,734 m. Ved sida av servanten er det montert ein frittstående LG vaskemaskin, der vanntilførsel og avløpstrakt er lett tilgjengeleg på veggen over maskinen. Det er installert eit veggengte toalett med innebygd Geberit-veggsisterner, der sisternen er plassert i ei innbygd kasse mot dusjonen. Under sjølve toalettskåla er det ei åpen spalte i bunnen av innbygningskassen som fungerer korrekt som lekkasjeindikator. Det er foreteke ei fuktkontroll i form av ei destruktiv holtaking frå den tilstøytande boden og inn mot dusjona. Fuktmålinga i dette boreholet viste normale, tørre verdiar (ok), og det er ikkje registrert tegn til fuktvandring. Sanitærutstyret og innreiinga framstår visuelt intakt med normal bruksslitasje.

**Merknader:** Forekomsten av moderne sanitærutstyr, det veggengte toalettet og den generelle utføringa viser tydeleg at rommet har vore gjenstand for ein heil eller delvis renovering på eit seinare, ukjent tidspunkt etter byggeåret. Sidan det ikkje ligg føre noko egenerklæringsskjema, kvitteringar eller skriftleg dokumentasjon frå handverkar, kan ikkje den nøyaktige alderen eller oppbygvinga av tettesjiktet fastsetjast med sikkerheit.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1992

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Kjøkkenet er oppført i ein L-form med ei delvis open løysingsform inn mot stova og gangen, og det kan stengjast av med ei skyvedør i glatt trefarge. Golvet har laminat med trestruktur og kvitmåla golvlister. Veggane har slette, måla plater i ei lys farge med ein montert kvit elektrisk panelomn på endeveggen, og himlinga har slette, måla plater med listverk i lakkert furu langs veggtoppane. Sentrert i rommet er det montert eit avlangt, kvit lysarmatur. Rommet har eit eldre trevindaug frå byggeåret med 2-lags glas, lakkert dørkarm/listverk i furu og ei roterbar lufteventil i den øvre ramma. Kjøkkeninnreiinga har slette, kvite frontar med runde knotter i kvitlakkert tre og ei lys laminatbenkeplate med trestruktur. Under overskapet ved vaskesona er det montert eit lysrørarmatur med integrert dobbelt stikkontakt. Kjøkkenvasken er stor og nedfelt i rustfritt stål med to kummar og rillefelt for avrenning, utstyrt med eit moderne, forkromma 1-greps blandebatteri. Det opne røyropplegget under vasken er utført i kopar med ein hovudstengeventil og ein eigen stengeventil for tilkobling av vaskemaskin/oppvaskmaskin, samt avløpsrør i plast. Hvitevarene omfattar ein veggmontert, kvit standard kjøkkenventilator over komfyren, ein nyare, kvit frittstående Bosch komfyr med glasskeramisk platetopp og eit frittstående, rødbrunt/vinrødt kjøleskap med frysedel.

**Merknader:** Heile kjøkkeninnreiinga og overflatene bærer preg av elde, mekanisk slitasje og overflateskader, og ho vert vurdert som moden for utbygging. Det manglar oppvaskmaskin/vaskemaskin i den avsette nisjen ved sidan av vasken. Her er sokkelen brutt, og det grønne undergolvet ligg heilt ope, ubeskytta og eksponert nede mot laminatgolvet. Sokkelen/bunnlista på innreiinga elles visar tydelege mekaniske skader, sår og tegn på fuktsslitasje. Den elastiske fugen i bakkant av laminatbenkeplata mot veggane er i dårleg stand og helt oppsprukket. I skapet over komfyren er avtrekkslangen og rørføringa frå ventilatoren utført med ein fleksibel slange. Det er ikkje montert lekkasjestoppar (Waterguard) i vaskeskapet, og det manglar komfyrvakt over stekeovnen. Det originale trevindaugget frå 1992 har synleg bruksslitasje.

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

## EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Entré: Rommet har eit lyst vinylbelegg med flismønster og marmorert utsjånad på golvet, og det vert oppvarma elektrisk via ein veggmontert panelovn. Veggane består av slette, malte plater i ein nøytral, lys farge, og himlingen har slette, malte plater med tilhøyrande taklister og gulvlister i lakkert furu. Ei hvitmalt, profilert ytterdør med eit trekanta vindusfelt i frostet glass og leilegheitsnummer «14» gjev adkomst til rommet, og ei innerdør i furu med to store glassfelt leier vidare inn mot stova. Det er montert ei enkel hattehylle i metallrådstruktur på den eine veggen.

Gang og stue (åpen løysing): Området utgjer ein romslig og lysare open løysing der stova og gangsonen flyter saman. Det er lagt eit ensarta laminatgulv med trestruktur og hvitmalt gulvlister på heile arealet. Veggane består av slette, malte plater i ein lys, nøytral farge. Himlingen har lyst, overflatebehandla trepanel av furu med mørkere taklister i tre, der det er montert ein spot-skinne i stuedelen og ein plafond i gangen. I ganghimplingen er det montert ei hvitmalt loftsluke. Stova har eit stort vindusfelt med tre rammer og ei tilstøytande verandadør til balkongen, utført i ei tre/alukonstruksjon med kvitmåla trefelt på innsida, værbestandig aluminiumsbeslag på ytersida og 3-lags energiglas datert 22.05.2025. Det er plassert eit innfelt sikringssskap med hvit dør i gangen, ein panelovn under vindusrekka, og eit multimedieuttak med fibersentral nede ved gulvlista i stova.

Soverom: Dette er eit normalt stort soverom med adkomst via ei standard slagdør frå gangen. Golvet har eit lyst vinylbelegg med flismønster/marmorert struktur, og veggane og himlingen har slette, hvitmalt plater med hvitmalt lister. Gulvlister og dørkarmar er utførte i lakkert furu, og innerdøra er ei glatt, trefarga dør. Rommet har eit stort vindusfelt med moderne 3-lags glass datert 22.05.2025 frå Norgesvinduet Bjørlo AS, i ei solid tre/alu-konstruksjon med kvitmåla trefelt innvendig, aluminiumsbeslag utvendig og integrert spalteventil. Rommet er utstyrt med eit stort, frittstående garderoreskap med fire slette, hvite dører og ein eldre panelovn under vindaugget.

Innvendig bod / lagringsrom: Rommet har adkomst frå gangen via ei glatt, trefarga innerdør med dørkarm i furu. Golvet har laminatgulv med trestruktur, gjennomgåande og ensarta med stova og gangen, og gulvlister i lakkert furu. Veggane og himlingen har slette, malte plater i ei lys farge med furutaklister. Det er montert ein sirkulær ventilasjonsventil i himlingen for avtrekk. Bodan har ei hattehylle i tre med klesstang, ein redskapsholder og knagger på veggen, samt ein Nortronik 6 kg ABC-pulverslokke monterte like innanfor døra.

**Merknader:** Entré: Golvet vert opplyst å vere noko skeivt. Overflatene ber preg av normal bruk, og det er registrert ein del synlige bruksmerker, generell slitasje og sår etter tidligere oppheng på plateveggane.

Gang og stue: Det er registrert ei tydelig, loddrett setningssprekk og sår i plateveggen i hjørnet rett over vinduslisten i stuen. Plastdekslet/frontplaten til fibersentralen og mediaboksen på stueveggen mangler, slik at koblinger og fiberspuler ligger åpne og ubeskytta nede ved gulvlista. Loftsluken i ganghimplingen er fastskrudd og vart ikkje inspisert eller opna under befaringa da stige ikkje var tilgjengeleg, noko som gjer at loftet sin tilstand er heilt ukjend. Det er elles normale bruksmerker og mindre sår på dei malte veggflatene.

Soverom: Med unntak av det oppgraderte vindaugget frå 2025, er alle overflater og garderoreskapet av eldre standard frå byggets byggeår. Rommet ber preg av langvarig bruk med synlige bruksmerker, sår, riper og hull etter oppheng på plateveggane, og det vert vurdert som modent for oppgradering.

Innvendig bod: Rommet har normal funksjonell slitasje for eit lagringsrom, med generelle bruksmerker, riper og smuss på dei malte plateveggane, særleg rundt knagger og hattehylla. Kontrolletiketten på pulverslokkeren viser at neste service/kontroll var oppført i 08/2022, noko som betyr at apparatet har utgått på dato i 2026.

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Stova har eit stort, åpent vindusfelt med tre rammer og ei tilstøytande verandadør som leier ut til balkongen. Både vindusfeltet og døra er utførte i ei tre/alukonstruksjon med kvitmåla trefelt på innsida, værbestandig aluminiumsbeslag på yttersida og 3-lags energiglas datert 22.05.2025. Vindaugget i stova har ein integrert spalventil i den øvre ramma. Soverommet har eit stort vindusfelt med moderne 3-lags glass frå Norgesvinduet Bjørlo AS, datert 22.05.2025, og er oppført i ein tilsvarende tre/alu-konstruksjon med integrert spalventil i øvre ramma. På kjøkkenet og på badet/vaskerommet er det eldre, originale trevindaug med 2-lags glas frå byggeåret 1992. Kjøkkenvindaugget har ein roterbar lufteventil i øvre ramma, og baderomsvindaugget har ugjennomsiktig mønsterfolie og ei mekanisk lufteventil. Hovudytterdøra er ei profilert ytterdør i hvit utførelse med geometrisk mønster, standard metallvrider, sylindrelås og eit trekanta vindusfelt med mønstra/frosta glass. Leilegheita har elles ei innerdør i furu med to store glassfelt mellom entré og stove, ei skyvedør i glatt trefarge inn til kjøkkenet, og glatte, trefarga innerdører med dørkarmar i furu inn til soverommet og boden.

**Merknader:** Dei nyare vindauga og verandadøra frå 2025 i stova og på soverommet framstår i særskilt god stand utan registrerte avvik. Dei originale trevindauga på kjøkkenet og badet viser tydelege teikn på generell slitasje, elde og bruksmerker. Overflatebehandlinga og treverket på dei originale vindauga frå 1992 ber preg av manglande vedlikehald over tid. Vindaugget på badet er i tillegg å vere vanskeleg å opne og lukke. Ytterdøra og innerdørene fungerer tilfredsstillande, men ytterdøra har noko synleg slitasje og bruksmerker.

**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjonar, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Dette er ein overbygd balkong i andre etasje med eit samla areal på 5,8 m<sup>2</sup> og direkte utgang frå stova. Uteplassen ligg fritt til med god oversikt over fellesareal og ein tilstøytande lekeplass/barnehage. Golvet har eit spalvedekke utført med tradisjonelle trebord (terrassebord). Rekkverket er ein kvitmåla trekonstruksjon som er oppført med tette felt på sidene (skilleveggar) og opne, vertikale spiler i front. Den fysiske rekkverkhøgda er målt til 0,881 m. Balkongen vert overbygd av takfremspringet til bygget, og den tilhøyrande himlinga har synlege, kvitmåla sperrer og slettpanel med ei svart takrenne montert i forkant. Den innvendige fasaden har kvitmåla, liggande kledning med eit stort vindusfelt og ei kvit verandadør med glass og metallbeslått dørterskel.

**Merknader:** Balkongen ber preg av manglande og utsett vedlikehald over lengre tid, og eg har registrert kritiske skadar som går direkte ut over sikkerheita på uteplassen. Eg har påvist ein alvorleg og strukturell råteskade i det berande treverket til rekkverket. Den horisontale bunnsvilla (botnplanka) og dei nedre delane av dei vertikale stolpane er fullstendig oppsprukne, gjennområtna og har gått i oppløsning. Overflata på oversida av rekkverket (håndløparen) har dype sprekker i treverket, omfattande malingsavflassing og ein kraftig begroing av grønske og alger. På sjølve terrassedekket er det registrert ein skarp, mørk fuktzone og lokale råteskadar på den ytre halvdel av treplattingen. Det vert òg merka at skøytar og tilkoblingar på den utvendige takrenna viser visuelle teikn til lekkasje og drypping.

**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

## EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1992  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Det er WC med innebygget sisterner.  
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.  
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Dei innvendige vassledningane under kjøkkenvasken er utførte i kopar, og avløpsrøra er i plast. Under kjøkkenvasken kjem hovudstengeventilen for hovudvatnet opp gjennom golvet i botnen av skapet, utstyrt med ein vanleg vrider med raudt håndtak. Det er òg montert ein eigen stengeventil med svart ratt for tilkobling av vaskemaskin eller oppvaskmaskin. Kjøkkenet har eit forkromma eittgreps kjøkkenarmatur av nyare modell tilknyttet vasken. På badet er det installert eit vegghengte toalett med innebygd Geberit-veggsisterner, der sisternen er plassert i ei innbygd kasse i vegg som går mot dusjsonen. Badet har elles ein heldekkande kvit porselensservant med forkromma 1-greps blandebatteri, eit tredelt speilskap med integrert LED-belysning, og dusjsonen har svingbare glassdører i buet utførelse med forkromma blandebatteri og dusjgarnityr. Ved sida av servanten er det avsett plass til ein frittstående LG vaskemaskin, der vanntilførsel og avløpstrakt er montert lett tilgjengeleg på vegg over maskinen. Rommet har eit sluk av plast i golvet. Vassinstallasjonen og avløpskapasiteten fungerer tilfredsstillande ved enkel funksjonstest.

**Merknader:** Vassrøra i kopar og det originale avløpsanlegget stammar heilt frå byggets byggeår 1992 og ber preg av elde. Under sjølve toalettskåla er det ei åpen spalte i bunnen av innbygningskassen. Denne spalten er utført i henhold til forskriftene for å fungere som lekkasjeindikator og driftskontroll for den skjulte sisternen, noko som er korrekt utført. Overflater, fuger og rørgjennomføringar på badet framstår visuelt tette og intakte på befaringstidspunktet. Det vert registrert normale bruksmerker og slitasje som er naturleg ut frå alder og bruk.

**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereider

Beskrivelse:

Eg har ikkje registrert eller lokalisert ein eigen, separat varmtvassberedar inne i sjølve leilegheita under synfaringa. Eg legg til grunn at bustaden har varmtvassforsyning frå eit felles sentralanlegg eller ein felles beredar for leilegheitene i borettslaget.

**Merknader:** Det var normalt trykk og tilfredsstillande temperatur på varmtvatnet i kranane under den enkle funksjonstesten på kjøkkenet og badet.

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1992

Boligen har naturleg ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Bustaden er basert på naturleg ventilasjon som hovudprinsipp for luftutskifting. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk i form av ein veggmontert kjøkkenventilator over komfyren som fører luft ut via ein fleksibel slange i overskapet. På badet og i den innvendige boden er det montert sirkulære avtrekksventilar i himlingen for utlufting. For tilførsel av frisk luft er det montert lufteventilar i dei eldre vindaugsrammene på kjøkkenet og badet, samt integrerte spalventilar i dei nyare vindauga i stova og på soverommet.

**Merknader:** Ventilasjonsløyisinga fungerer i samsvar med byggeskikken og krava frå oppføringsåret. Avtrekksventilane på badet og i boden framstår funksjonelle, men det faktiske luftskiftet i bustaden er avhengig av naturleg termisk drivkraft (temperaturforskjellar) og manuell lufting via vindaug og spalventilar. Avtrekkslangen i skapet over kjøkkenventilatoren er utført med ein fleksibel slange med rilla innsida.

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

## EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1992

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse: Sikringsskapet er eit innfelt skap med kvit dør plassert i gangen. Det originale tavleanlegget er utstyrt med eit overbelastningsvern (hovudsikring) på 63A og eldre typar automatsikringar (Merlin Gerin Multi 9). Det er montert totalt 11 aktive kursar til belysning, stikkontaktar og fastmonterte apparat, i tillegg til ein sentral jordfeilbrytar (kurs 12). Anlegget har òg integrert tidsur og relé for varmestyring. Det ligg føre ein eldre kursfortegnelse i lokket, utarbeidd av Naustdal Elektro AS (anleggsnummer 101293), som spesifiserer inntakskabelen som 3x25 mm<sup>2</sup> Al (aluminium). I botnen av skapet er det montert ein nyare digital AMS-strømmålar frå Kaifa (modell MA304H3E, serienummer 6970631401562624). Målarstanden vart avlest til 057708 kWh på synfaringstidspunktet. Det er klistra opp ein delvis dokumentasjon/samsvarserklæring frå Eltel Networks AS, datert 15.11.2017 og signert «SK», som stadfestar at målerbyttet er utført på vegne av Sunnfjord Energi Nett AS i samsvar med gjeldande forskrifter.

**Merknader:** Det elektriske anlegget er i dagleg funksjonell stand, men er utført etter eldre forskriftskrav (FEB 91) som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Det er montert ein felles sentral jordfeilbrytar i staden for moderne, individuelle jordfeilautomatar på kvar enkelt kurs. Sjølv om kursfortegnelsen spesifiserer ein eigen dedikert kurs til varmtvassberedar (kurs 5, 16A), vert det minna om at det ikkje vart funne ein fysisk beredar inne i leilegheita under befaringa. Det ligg ikkje føre fullstendig samsvarserklæring eller sluttkontrollfakturering for det originale, skjulte el-anlegget i bustaden, noko som er heilt normalt ut frå alder. Det vert på generelt grunnlag tilrådd at anlegget vert kontrollert av ein autorisert elektroinstallatør med jamne mellomrom.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Eg har ikkje fått levert egenerklæringsskjema i samband med oppdraget, då Vestland fylkeskommune sel eigedomen. Det finst heller ikkje godkjente eller oppdaterte byggeteikningar frå oppdragsgjevaren eller frå kommunearkivet. Eg har derfor ikkje utført kontroll av om dei innvendige romløyningane, fasadane eller eventuelle endringar er i samsvar med dei opphavleg godkjente teikningane. Lovlegheita til romma og eventuelle bruksendringar er såleis ikkje verifisert mot offentelege godkjenningar.

Grunnlaget for denne tilstandsrapporten omfattar utelukkande éi spesifikk leilegheit og éin tilhøyrande eksternt bod. Dersom det finst andre bygningar eller fellesanlegg som høyrer til andelen rettsleg, er ikkje desse kontrollerte eller medtekte i rapporten.

Eg gjer særskilt merksam på at leilegheita har ei loftsluke i gangen som er skrudd igjen. Eg har ikkje inspisert eller opna denne under kontrollen, då ho er skrudd fast og eg ikkje hadde stige tilgjengeleg på synfaringa. Matrikkelen viser at bruksenhet H0201 under Hatlehaugen 1D er registrert med eit bruksareal (BRA) på heile 186 m<sup>2</sup>. Dette tyder formelt på at heile eller delar av loftsetasjen er måleverdig og registrert på denne eininga.

Det må likevel påpeikast at eit måleverdig areal på 186 m<sup>2</sup> på loftet framstår som bygningsteknisk usannsynleg i eit rekkehus av denne typen, der hovudetasjen berre er målt til rundt 52 m<sup>2</sup>. Dette store arealavviket skuldast truleg ein historisk registreringsfeil i matrikkelen. Sidan eg ikkje kom meg opp på loftet for å kontrollere dei faktiske forholda, romhøgden eller tilstanden, må eg ta eit tydeleg fagleg forbehold: Loftsetasjen er ikkje kontrollert eller undersøkt på grunn av den fastskrudde luken, og det oppgitte arealet er henta uverifisert frå matrikkelen. Kjøpargruppa må difor leggje det fysiske oppmålte arealet i hovudetasjen til grunn.

Eigedomen er organisert som ein andel i Hatlehaugen Burettslag. Husreglar, interne vedtekter eller liknande dokumentasjon frå burettslaget ligg ikkje føre og er ikkje framviste til meg under oppdraget. Ein potensiell kjøpar må difor sjølv setje seg inn i desse tilhøva eller be om å få dokumenta framlagde frå forretningsføraren for burettslaget før eit eventuelt kjøp.

#### Takstmannens vurdering ved TG2:

##### 1.1.1 Bad / vaskerom Overflate vegger og himling

Årsak (Å): Tilstandsgraden vert sett på bakgrunn av elde og mekanisk slitasje på det originale trevindauguet frå 1992, som med ein alder på 34 år har overskride den forventa tekniske levetida si (normalt 20–30 år jf. Byggforskserien 700.320). For veggoverflatene vert tilstandsgraden sett fordi det manglar skriftleg dokumentasjon på utføring og fagmessig oppbygning av dei ettermonterte baderomsplatene.

Konsekvens og risiko (K): At vindauguet er tregt og vanskeleg å betjene reduserer den praktiske bruks- og luftefunksjonen i rommet. Sidan vindauguet har ein høg alder og er plassert i nærleiken av fuktadgangen frå dusjonen, medfører det risiko for kapillært fuktuppsug og lokale råteskadar i karm og ramme. For veggane gjer manglande dokumentasjon at ein ikkje kan verifisere om bakomliggjande innfestingar og skøytyar er utførte i samsvar med våtromsnormen.

Anbefalt tiltak (AT): Eg tilrår å skifte ut det originale trevindauguet med eit nytt, energisparende vindaug tilpassa våtrom. Veggoverflatene bør holdes under normalt oppsyn, og skriftleg dokumentasjon på renoveringa bør innhentas frå tidlegare eigar/styret dersom dette eksisterer.

##### 1.1.2 Bad / vaskerom Overflate gulv

## EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak (Å): Avviket skuldast mangelfull utføring ved at rommet manglar ein forskriftsmessig våtromsterskel inn mot gangen. Det ligg ikkje føre dokumentasjon på alder eller utføring av sjølve golvbelegget.

Konsekvens og risiko (K): Fråværet av ein terskel eller ein fysisk oppkant reduserer våtrommet si evne til å fungere som eit lukka basseng ved eit eventuelt slukoppstuing eller ved større vannsøl på golvet. Dette medfører ein direkte risiko for at vatn kan renne fritt ut i gangen og påføre tilstøytande, tørre golvflater fuktskadar.

Anbefalt tiltak (AT): Eg tilrår å ettermontere ein forskriftsmessig, vasstett våtromsterskel eller etablere ein fysisk oppkant i dørøpninga for å sikre ei tilfredsstillande sperre mot tilstøytande rom (jf. Byggforskserien 701.711).

#### 1.1.3 Bad / vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak (Å): Tilstandsgraden vert sett fordi det manglar skriftleg dokumentasjon på oppbygving, membranutføring og slukmansjett i eit renovert/modernisert våtrom. Sjølv om holtakinga stadfestar tørre forhold per i dag, krev forskrifta (jf. NS 3600) at manglande dokumentasjon på skjulte tettesjikt i våtrom skal særskilt merkast med TG2.

Konsekvens og risiko (K): Sidan membran og overgang til sluk er ein skjult konstruksjon som ikkje let seg verifisere visuelt, utgjir mangelen på dokumentasjon ein latent risiko for at skjulte feilmonteringar eller materialsvikt kan oppstå over tid utan at det kan sporast til ein ansvarleg utførande part.

Anbefalt tiltak (AT): Sidan holtakinga i tilstøytande bodvegg viste heilt tørre og fine forhold (ok), er det ikkje behov for akutte tekniske tiltak. Tettesjiktet bør holdes under jamleg oppsyn, og ein bør freiste å fremskaffe dokumentasjon frå tidlegare eigar eller styret i burettslaget (jf. Byggforskserien 701.711). Først ved ein framtidig totalrenovering må fullstendig utskifting påreknast.

#### 2.1 Kjøkken Kjøkken

Årsak (Å): Avvika og skadane skuldast langvarig bruksslitasje, naturleg aldring og morkne, oppsprukne fuger kombinert med fuktbelastning over ein lang periode nede ved golv og i vaskesone. Sidan det ikkje føreligg noko egenerklæringsskjema, må eg leggje til grunn at innreiinga, vindaug og røyropplegget i kopar stammar heilt frå byggeåret 1992 og har ein oppnådd alder på 34 år. Komponentane har med dette overskride den normale forventede tekniske levetida si med god margin (jf. Byggforskserien 700.320). Fråværet av moderne tryggleiksstyr skuldast endringar i forskriftskrava etter oppføringsåret.

Konsekvens og risiko (K): Den oppsprukne fugen i bakkant av benkeplata og skadane på sokkelen gjer konstruksjonen sårbar for fuktinntrenging ved dagleg bruk, noko som gjev risiko for uoppdaga lekkasjar og fuktskadar i undergolvet og bak innreiinga. I den manglende oppvaskmaskinnsjen ligg undergolvet helt åpent og ubeskyttet mot fukt. Den fleksible avtrekksslangen samlar lett innvendig feitt i rillene og utgjir ein auka brannrisiko. Dei eldre koparrøyra og det totale fråværet av lekkasjestoppar og komfyrvakt medfører ein unødig høg risiko for akutte vasskadar, uoppdaga lekkasjar og brann i samband med matlaging.

Anbefalt tiltak (AT): Sidan heile kjøkkenet med overflater, innreiing og tekniske installasjonar er prega av vesentleg slitasje og har overskride den tekniske levetida si, tilrår eg ein fullstendig utskifting og fornying av rommet. I samband med ein slik totalrenovering må røyropplegget i kopar skiftast ut, og det må monterast forskriftsmessig tryggleiksstyr som waterguard og komfyrvakt (jf. Byggforskserien 543.204 og 553.431).

#### 3.1 Andre rom

## EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak (Å): Spora og avvika på dei originale overflatene og konstruksjonane skuldast langvarig bruksslitasje, mekaniske påkjenningar over tid, naturlege setningar og mindre rørslor/spenningar i bygningsmassen, samt manglande periodisk ettersyn av brannsløkkingsutstyret. Med unntak av dei nyare vindauga og verandadøra frå 2025, stammar overflatene, listverket, innerdørene og garderobeløysningane i desse romma heilt frå byggeåret 1992 og har ein oppnådd alder på 34 år.

Konsekvens og risiko (K): Det noko skeive golvet i entréen indikerer potensielle nivåforskjeller i underbygningen som bør undersøkes nærmere. Setningssprekken over vinduslista i stova reduserer det visuelle heilskapsinntrykket. At plastdekslet på fibersentralen manglar, lèt koblingar og spolar liggje ubeskytta og sårbare for mekanisk skade. Overflateslitasjen, riper og hulla etter oppheng på soverommet, i entréen og i boden er kosmetiske avvik, men stadfestar at overflatene er modne for utbytting og fornying dersom ein ynskjer ein moderne tidsmessig standard. Ein pulverlukkjer som har utgått på dato (neste service i 2022), utgjir ein tryggleiksrisiko då sløkkefunksjonen ikkje er garantert ved eit eventuelt branntilløp. Sidan loftsluken er fastskrudd, er tilstanden på tilhøyrande kaldloft og konstruksjonar over leilegheita heilt ukjend.

Anbefalt tiltak (AT): Setningssprekken i stova, samt sår, hull og riper på plateveggane i entréen, boden og på soverommet må sparkles og overmålast ved ein framtidig oppgradering av overflatene. Det må monterast eit nytt plastdeksel/frontplate over fibersentralen på stueveggen for å beskytte installasjonen. Brannslukkingsapparatet i boden må snarast sendast til autorisert kontroll eller skiftast ut med eit nytt, godkjent apparat for å sette gjeldande tryggleikskrav (jf. Byggforskserien 720.021). Nivåforskjellane i entrégolvet bør undersøkes og haldas under oppsyn, og tilstanden på loftet må på sikt avklarast (jf. Byggforskserien 700.320).

#### 4.1 Vinduer og ytterdører

Årsak (Å): Tilstandsgraden vert sett på bakgrunn av oppnådd høg alder, slitasje og manglande overflatebehandling på dei originale trevindauga på kjøkkenet og badet. Sidan det ikkje ligg føre noko egenerklæringsskjema, må eg leggje til grunn at desse to vindauga stammar heilt frå byggeåret 1992 og har ein oppnådd alder på 34 år. Forventa teknisk levetid for tradisjonelle trevindauga utgjir normalt 20–30 år, og dei originale komponentane har dermed overskride denne tidsperioden.

Konsekvens og risiko (K): Dei eldre vindauga med 2-lags glas har ein vesentleg dårlegare isolasjonsevne enn dei moderne 3-lags energiglasa frå 2025, noko som medfører unødig varmetap og fare for lokal trekk. At baderomsvindaug er vanskeleg å opne og lukke, reduserer den praktiske bruksfunksjonen. Slitasjen på treverket aukar dessutan risikoen for kapillært fukttoppsug og lokale råteskadar i karm og ramme, særleg på badet der vindaug er plassert i nærleiken av den fuktutsette våtsona.

Anbefalt tiltak (AT): Eg tilrår å skifte ut dei to originale vindauga på kjøkkenet og badet med nye, energisparende vindu for å heve bukomforten, redusere varmetap og førebyggje framtidige skadar i rammekonstruksjonen (jf. Byggforskserien 733.301).

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak (Å): Tilstandsgraden vert primært sett på bakgrunn av oppnådd alder på det originale, skjulte røyranlegget. Vassleidningane i kopar og avløpsrøra stammar frå byggeåret 1992 og har ein alder på 34 år. Normal teknisk levetid for innvendige koparrør utgjir erfaringsmessig 25–40 år (jf. Byggforskserien 700.320), og anlegget har med dette nådd den øvre delen av den forventede brukstida si.

Konsekvens og risiko (K): Med ein alder på over 30 år på koparrøyra aukar risikoen markant for materialtrettheit, innvendig tæring og uoppdagede lekkasjer i skjulte bygningsdelar. Dette kan over tid føre til omfattende fukt- og følgjeskadar i bjelkelaget og veggkonstruksjonane.

Anbefalt tiltak (AT): Sidan det innvendige røyranlegget har nådd den forventede tekniske levetida si, tilrår eg ein fullstendig utskifting av vassleidningane (til dømes ved overgang til eit moderne rør-i-rør-system) i samband med ein påregneleg totalrenovering av våtrommet og kjøkkenet (jf. Byggforskserien 553.431).

#### 6.3 Ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORTRM

Årsak (Å): Tilstandsgraden vert sett fordi bustaden har naturleg ventilasjon og manglar balansert ventilasjonsanlegg, noko som er eit avvik frå dagens forskriftskrav til energieffektivitet og luftutskifting. Ventilasjonskanalane og grunnsystemet stammar frå byggeåret 1992 og har ein oppnådd alder på 34 år.

Konsekvens og risiko (K): Naturleg ventilasjon gjev ofte variabel og utilstrekkeleg luftutskifting samanlikna med moderne mekaniske system, særleg i vinterhalvåret. Dette kan føre til periodar med høg luftfukt innendørs, noko som aukar risikoen for kondensdanning på kalde flater og påfølgjande muggsoppvekst. Den fleksible og rilla avtrekkslangen over komfyren samlar lett feitt innvendig i rillene, noko som medfører ein auka brannrisiko ved eit eventuelt branntillop på platetoppen.

Anbefalt tiltak (AT): Det vert tilrådd å halde monterte spalteventilator opne og reingjere avtrekksventilane på badet og i boden med jamne mellomrom. Den fleksible slangen i skapet over komfyren bør skiftast ut med eit glatt, syrefast og brannsikkert ventilasjonsrør (jf. Byggeforskerien 552.422). Dersom ein ynskjer eit optimalt inneklima og lågare oppvarmingskostnader, kan ein på sikt vurdere å ettermontere eit desentralisert eller sentralt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning (jf. Byggeforskerien 752.105).

## Takstmannens vurdering ved TG3:

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Årsak (Å): Dei omfattande skadane og den djuptgåande råteutviklinga skuldast langvarig, direkte vær- og fuktbelastning frå slagregn kombinert med manglande overflatebehandling og dårleg opptørking av treverket over ein lengre periode.

Konsekvens og risiko (K): Den alvorlege strukturelle råten i bunnvilla og stolpebuene svekkjer den mekaniske styrken og stabiliteten til rekkverket betydeleg. Dette utgjer eit alvorleg sikkerhetsavvik og ein umiddelbar fare for liv og helse ved ferdsel eller mekanisk belastning mot rekkverkskonstruksjonen. Fuktsone på terrassedekket indikerer at treverket vert liggande vått over uforholdsmessig lang tid, noko som vil akselerere råteutviklinga i sjølve plattingen og vidare inn i dei berande elementa. Sprekkene og den tette algeveksten på håndløparen bryt ned treverket og gjer overflata ru og uhygienisk.

Anbefalt tiltak (AT): Heile rekkverket sin berande trestruktur i front må rivast omgåande og byggjast opp att på nytt med nytt, trykkimpregnert trevirke for å ivareta personsikkerheita på ein forsvarleg måte (jf. Byggeforskerien 526.411). Dei råteskadde og mørkfarga terrasseborda på den ytre delen av plattingen må skiftast ut. Heile terrassedekket må reinskas mekanisk for alger og mose, tørke ut, og overflatebehandlast på nytt med olje eller beis (jf. Byggeforskerien 526.411). Skøytar på takrenna må ettersees og tettast. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

# HATLEHAUGEN BURETTSLAG

## HUSORDENSREGLAR

### § 1 FORMÅL

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

### § 2 HUSORDENSREGLANE

Andelseigar pliktar å følgje husordensreglane.

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

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

### § 3 RO

Alle bebuarar har rett til å forvente at det er ro i bustadane og på fellesområda frå kl 23 til kl 0600 på kvardagar og fram til kl 10:00 i helgane og på heilagdagane.

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

### § 4 BUSTADEN

#### Fasaden.

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

#### Vedlikehald.

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

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 5-1.

### § 5 BRUKSOVERLATING OG UTLEIGE

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

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 4-2

## § 6 FELLESOMRÅDER

Fellesområda står til fri disposisjon for bebuarane.

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

### **Avfallshandtering.**

Bebuarane skal til ei kvar tid rette seg etter gjeldande kommunalt regelverk for handtering av husholdningsavfall, papir og anna restavfall. Møblar, kvitevarer og liknande skal leverast på godkjent oppsamlingsplass eller på dertil anvist plass av burettslaget.

Hageavfall som kvistar, busker, røter og anna liknande avfall må leggest i utkant av fellesareal på anvist plass. Plengras må leggest på anvist plass, inntil burettslaget har skaffa kompostbingar til dette avfallet.

Ekskrement frå husdyr skal fjernast frå fellesareala av eigar.

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. Det er innført dugnadspengar i burettslaget.

### **Fyrverkeri.**

Fyrverkeri er berre tillete på burettslaget sin eigedom på nyttårsaftan og då berre på dertil tilvist stad på fellesarealet.

## § 7 HUSDYRHOLD

Bebuar kan holde husdyr under føresetnad av at dyret er registrert hos burettslaget ved styret. Bebuar er pliktig til å signere avtale om husdyrhald. Er det snakk om hund, skal den haldast i band på burettslaget sitt fellesområde. Ein syner elles til Avtale om husdyrhald.

## § 8 FELLES ANLEGG

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

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

## § 9 STYRET

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

Styret har teieplikt i alle saker som dei handsamar.

Skader.

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

## § 10 ENDRINGAR

Generalforsamlinga i Hatlehaugen burettslag har den 01.06.05 gjeve styret fullmakt til å gjere endringar i Husordensreglane.

Vedteke på ekstraordinær generalforsamling 22.10.14.

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

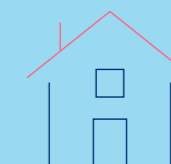
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Hatlehaugen 1D, 6812 FØRDE. Gnr. 43, bnr. 258, i Sunnfjord kommune, oppdragsnr.: 1120260064  
Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48081358, e-post: bh@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



**Brynjulf Hardang**  
Fagansvarlig/Daglig  
leder/Megler/Jurist/Partner  
480 81 358  
bh@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Proaktiv Bergen Sentrum**

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, [proaktiv.bergen@proaktiv.no](mailto:proaktiv.bergen@proaktiv.no)