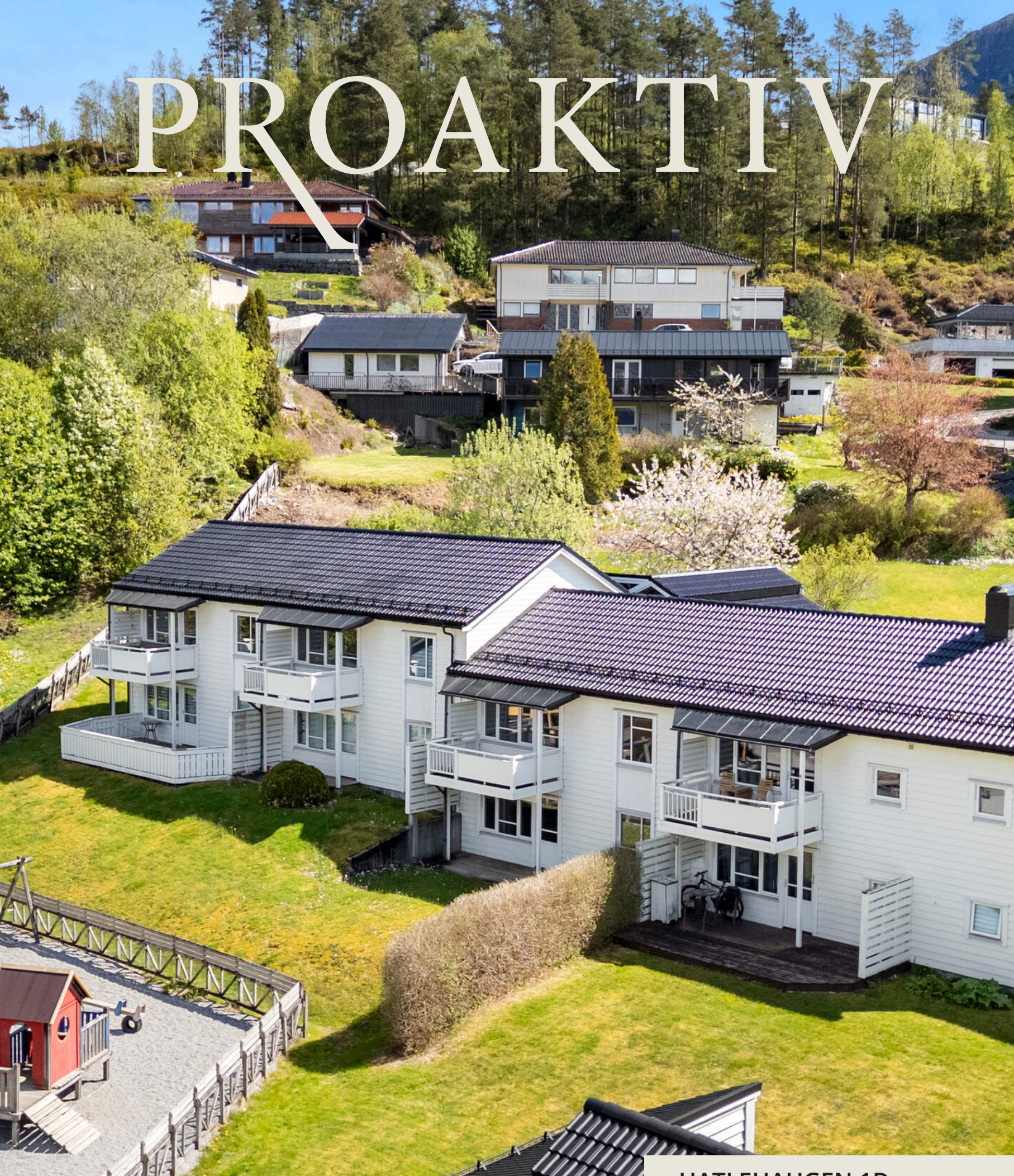


# PROAKTIV



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

- **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. 13, 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:** 56 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 51 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Parkering i felles garasjeanlegg

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

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

**Felleskostnader inkl.:** - Totalbeløp felleskostnader: 5 215 kr i måneden  
- Fiber og tv: 619 kr i måneden  
- Felleskostnader: 4 596 kr i måneden  
- 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               | 18              | 21               |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Stue            | Bad              |
| 26                     | 31               | 33              | 34               |
| Kjerneinformasjon      | Plantegninger    | Vedlegg         | Tilstandsrapport |
| 52                     | 53               | 61              | 68               |
| Energiattest           | Ferdigattest     | Husordensregler | Budskjema        |

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Megler Brynjulf Hardang er gjennomført profesjonell og holder det han lover.»

«Han er ærlig, pålitelig og i tillegg lydhør for selgeres synspunkter og ønsker. Et viktig argument for å bruke samme megler er at interessenter føler seg trygge og ivaretatt fordi han ivaretar både kjøper og selger på en god måte. Da er det lettere for folk å legge inn bud.»

Selger: Morten Askeland

«Han er dyktig og profesjonell megler og vi er svært fornøyd med hans innsats.»

«Da vi kjøpte leiligheten for vel 5 år siden, fikk vi et meget godt inntrykk av Brynjulf Hardang. Det var derfor vårt førstevalg å få tak i ham til å hjelpe oss med salget. Heldigvis var han tilgjengelig, og han har gjort en meget god jobb for oss.»

Selger: Egil Kommedal

«Er svært fornøyd med Proaktiv. Megleren var dyktig, effektiv, nøy og behagelig.»

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

«Megleren Brynjulf gjorde en veldig god og ryddig jobb her. Det var ingen lett eiendom og selge, men han satt seg grundig inn i det som berørt salget.»

Selger: Tone Østervold Marcellius

«Jeg opplevde en veldig hyggelig og pålitelig megler. Ikke minst et veldig engasjement.»

Selger: Guro Moen

«Megler var høflig, imøtekommende, behagelig og hjelpsom.»

Selger: Ingvard Jakobsen

«Veldig god oppfølging fra ende til annen i salgsprosess. Alltid tilgjengelig og imøtekommende. Kunne med andre ord ikke bedt om bedre megler.»

Selger: Erica Blakstad

«Meget vel fornøyd!»

«Svært god og tett oppfølging, høy kvalitet på samarbeidet, med intensitet og fokus på målet. Dette gir trygghet for meg som selger.»

Selger: Karen Helen Doublet

«Tusen takk!»

«Proaktiv Eiendomsmegling tilbyr en heidundrende fest av et boligsalg. Hurtighet og profesjonalitet er nøkkelord som beskriver deres effektive meglere. Jeg vil gladelig kjøpe og selge via Proaktiv igjen!»

Selger: Joakim Simensen

«Gjennomgående god og ryddig prosess.»

”

"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 tilbaketrukkne 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 **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, avstand til studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og praktisk beliggenhet i et etablert boligområde på Vie i Førde. Her bor man i rolige og grønne omgivelser, tilbaketrukket fra den mest sentrale trafikken, samtidig som man har kort vei til viktige hverdagsfunksjoner, arbeidsplasser og servicetilbud.

Området passer godt for deg som ønsker en lettstelt bolig med en enkel hverdag. Like i nærheten finner man blant annet Førde sentralsjukehus og Høgskulen på Vestlandet, noe som gjør beliggenheten særlig praktisk for ansatte, studenter, førstegangskjøpere, pendlere og andre som ønsker å bo sentralt, men skjermet.

Fra boligen er det kort vei inn til Førde sentrum med et godt utvalg av butikker, kaféer, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Alti Førde byr på et bredt handelstilbud, mens



## OFFENTLIG TRANSPORT

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

## DAGLIGVARE

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
|  | Rema 1000 Vie<br>PostNord                       | 4 min 🚶<br>0.3 km  |
|  | Coop Extra Førde<br>Post i butikk, søndagsåpent | 15 min 🚶<br>1.4 km |

## VARER/TJENESTER

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

## SPORT

|   |                                  |                   |
|---|----------------------------------|-------------------|
| ⚽ | Runnen ballplass<br>Ballspill    | 5 min 🚶<br>0.4 km |
| ⚽ | Viebøen fellesareal<br>Ballspill | 8 min 🚶<br>0.7 km |
| 🏊 | Spent 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



Førdehuset tilbyr blant annet kino, bibliotek, svømmehall, idrettshall og kulturtilbud. Det er også gode bussforbindelser i Førde, med rutebilstasjonen som sentralt kollektivknutepunkt.

Borettslagets fellesarealer er opparbeidet med blant annet asfalterte gang- og trafikkarealer, parkeringsareal, lekeplass og uteplass. Leiligheten har i tillegg et hyggelig privat uteområde med liten hageparsell og markterrasse, noe som

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

gir en fin forlengelse av boligen i sommerhalvåret.

Dette er en beliggenhet som kombinerer ro, nærhet og praktiske hverdagskvaliteter – med kort vei til både jobb, studier, sentrum og servicetilbud.

#### Bebyggelse

Området er preget av etablert og variert boligbebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og mindre leilighetsbygg. Nabolaget fremstår som rolig, velholdt med grønne fellesområder og lite gjennomgangstrafikk. Det er generelt gode avstander mellom boligene, noe som gir en luftig og trivelig atmosfære i området.

Bebyggelsen har en gjennomgående moderne og attraktiv karakter, og området har vært populært blant både barnefamilier, unge voksne og etablerte beboere. Her bor man i et trygt og sosialt bomiljø med nærhet til skole, barnehage, fritidstilbud og flotte turområder. Kombinationen av rolige omgivelser og kort vei til Førde sentrum gjør området svært attraktivt for mange ulike kjøpergrupper.



#### 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.

#### SKOLER

|   |                  |
|---|------------------|
| Slåtten skule (1-7 kl.)<br>422 elever, 19 klasser       | 11 min<br>0.9 km |
| Førde barneskule (1-7 kl.)<br>202 elever, 13 klasser    | 5 min<br>2.5 km  |
| Førde ungdomsskule (8-10 kl.)<br>297 elever, 25 klasser | 23 min<br>1.9 km |
| Hafstad videregående skule<br>470 elever, 17 klasser    | 5 min<br>2.4 km  |
| Mo og Øyrane vgs.<br>350 elever, 29 klasser             | 7 min<br>3.3 km  |

#### BARNEHAGER

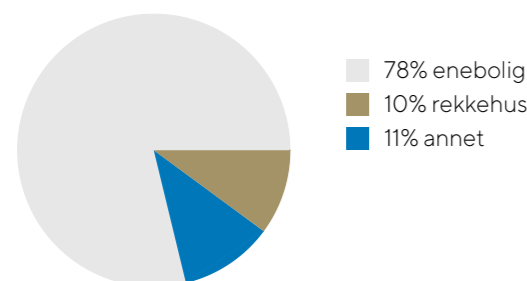
|   |                 |
|---|-----------------|
| Hatlehaugen barnehage (0-6 år)<br>39 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Vie barnehage (1-5 år)<br>80 barn         | 2 min<br>0.2 km |
| Tusenfryd barnehage (1-5 år)<br>28 barn   | 8 min<br>0.7 km |



#### 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, skoler, 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



# VELKOMMEN TIL HATLEHAUGEN 1D

## **Parkering**

Parkering i felles garasjeanlegg

## **Tomtestørrelse**

4 768 m<sup>2</sup>

## **Beskrivelse av tomt**

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

Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte gang- og trafikkareal, 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 takfremspring.

## **TAKST OG TILSTAND**

### **Byggemåte**

Badet/vaskerommet er vurdert til TG 2 og har flere funksjonelle avvik til tross for at det ikke er påvist fukt ved kontroll. Servanten er løs på veggen og har oppsprukket fuge, og det er registrert åpne gliper ved rørgjennomføringer som gir risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. I tillegg er det manglende dørterskel mot gang, noe som gir økt risiko for vannskader ved lekkasje eller søl. Membran og tettesjikt har ukjent utførelse og mangler dokumentasjon, og slitasje på dusjlister gir økt vannbelastning på gulvet. Det er også et eldre vindu med tydelig slitasje og redusert kvalitet.

Kjøkkenet er også gitt TG 2 og fremstår som tydelig preget av alder og slitasje. Innredningen har skader og svelling nederst mot gulv, og fugen mellom benkeplate og vegg er oppsprukket, noe som gir økt risiko for fuktinntrenging. Det er påvist tegn til fukt og råte i tilstøtende konstruksjoner, og deler av sprutsonen er mangelfullt beskyttet. Videre mangler kjøkkenet moderne sikkerhetsutstyr som lekkasjestopper og komfyrvakt, og røranlegget i kobber er fra byggeår og vurderes å ha nådd forventet levetid.

For øvrige rom, inkludert entré, stue, gang, soverom og bod, er det samlet gitt TG 2. Avvikene er hovedsakelig knyttet til slitasje og overflatefeil, som sprekk i vinylgulv i entré, glipper mot lister, samt synlige merker og hull i vegger. I boden er det betydelig bruksslitasje og et brannslukningsapparat uten gyldig kontroll, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko. Disse forholdene vurderes i hovedsak som kosmetiske, men indikerer behov for oppgradering og vedlikehold.

Vinduer og dører har fått TG 2. Vinduer i stue og soverom er nyere og i god stand, men de originale vinduene på kjøkkenet og bad fra byggeår har tydelig slitasje, redusert isolasjonsevne og tegn til manglende vedlikehold, noe som øker risikoen for trekk og fuktskader over tid.

Terrasse/uteplass er vurdert til TG 2 og har flere skader. Det er registrert råteskader i terrassebordene, et knekt bord og begynnende råte i bærende konstruksjon som stolper og bjelker. I tillegg er det tegn til fuktbelastning, mosevekst og slitasje på overflater, noe som gir redusert levetid og økt behov for utbedring.

VVS-anlegget er gitt TG 2, hovedsakelig på grunn av alder. Vann- og avløpsrør er fra byggeår 1992 og har nådd forventet levetid, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fremtidige fuktskader. Det er også registrert mindre avvik som løst toalettlokk, men hovedutfordringen er knyttet til rørenes alder og tilstand.

Ventilasjonen har TG 2 og er basert på naturlig ventilasjon fra byggeår. Dette gir svakere og mer ujevn luftutskifting enn moderne løsninger, og kan føre til høy luftfuktighet og økt risiko for kondens og mugg. I tillegg er kjøkkenavtrekket utført med fleksibel slange, noe som gir økt brannrisiko.

Samlet sett viser rapporten en bolig med gjennomgående TG 2-avvik på de fleste bygningsdeler. Avvikene er i hovedsak knyttet til alder, slitasje og manglende dokumentasjon, samt enkelte konkrete feil på bad, kjøkkenet og terrasse. Det er ikke registrert TG 3 i denne rapporten, men flere forhold tilsier behov for oppgradering og vedlikehold på kort til middels sikt.

### **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

Praktisk leilighet med effektiv planløsning bestående av entré med adkomst til gang som binder boligen sammen. Fra gangen er det tilgang til stue med utgang til balkong, separat kjøkken, romslig soverom, bad samt et disponibelt rom med fleksible bruksmuligheter.

**Kjøkken:** Eiendommen har en eldre kjøkkeninnredning fra 1992 med slette, hvite fronter og dørknotter i lakkert tre. Benkeplaten er en lys laminatbenkeplate med trestruktur, utstyrt med en stor kjøkkenvask i rustfritt stål med to kummer og rillefelt for avrenning. Det er montert et forkrommet ettgreps kjøkkenarmatur av nyere modell. De frittstående og semi-integrerte hvitevarene omfatter en hvit Nobo elektrisk komfyr med fire plater, et lite Whirlpool kjøleskap og en Bosch oppvaskmaskin plassert under benkeplaten. Over komfyren er det en eldre, hvit standard ventilator. Det åpne røropplegget under kjøkkenvasken er utført i kobber med en hovedstengeventil, en separat stengeventil for oppvaskmaskinen og avløpsrør i plast. Rommet har laminatgulv med trestruktur, slette malte plater på vegger og i himling, et mønstret grått sprutdeksel bak vasken, samt et eldre originalt trevindu med 2-lags glass og roterbar ventil.

**Bad:** Veggene har baderomsplater belagt med våtromstapet på utsiden, og et grått gulvbelegg av vinyl med oppbrett. Himlingen har slette, hvitmalte plater med en planmontert taklampe/plafond. Det er elektrisk gulvvarme. Rommet er utstyrt med en heldekkende hvit porselensservant med ettgreps blandebatteri og et vegghengt toalett med innebyggt Geberit-veggsisterne. Dusjsonen har svingbare glassdører i buet utførelse og veggmontert blandebatteri med

dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via en sirkulær avtrekksventil i himlingen. Rommet har et trevindu fra 1992 i våtsonen.

**Entré:** Rommet er en praktisk og funksjonell entré utstyrt med en veggnisje tilpasset garderobeløsning. Gulvoverflaten har et lyst vinylbelegg med flismønster og integrert elektrisk gulvvarme. Veggene har malte, slette plater, og himlingen har en slett, malt plate der en tverrgående betongbjelke er synlig over døråpningen. En innerdør i furu med store glassfelt leder videre inn mot stuen.

**Gang og stue i åpen løsning:** Området utgjør en romslig stue i en åpen og luftig løsning inn mot gangsonen, noe som sikrer direkte adkomst til kjøkkenet og de øvrige rommene i leiligheten. Det er lagt et ensartet laminatgulv med trestruktur og hvitmalte gulvlister på hele arealet. Veggene har i hovedsak lys, overflatebehandlet trepanel, bortsett fra én markant skillevegg som har slette, hvitmalte plater. Himlingen har slette, hvitmalte plater.

**Soverom:** Dette er et lyst oppholdsrom med adkomst via en plassbesparende skyvedør i glatt trefarge. Gulvoverflaten har et lyst vinylbelegg med flismønster og integrert gulvvarme. Veggene og himlingen har slette, hvitmalte plater. Rommet har et stort, lyst garderobeskap med fire slette, hvite dører og metallhåndtak.

**Innvendig bod / lagringsrom:** Rommet er et praktisk lagringsrom med adkomst fra gangen via en glatt, trefarget innerdør. Gulvoverflaten har et laminatgulv med trestruktur, og veggene og himlingen har slette, malte plater.



Leiligheten har en lavtliggende markterrasse utført som en treplattning på bakkenivå med direkte utgang fra stuen. Balkongen til den overliggende leiligheten fungerer som et fast overbygg over uteplassen. Uteområdet er effektivt skjermet med en solid støttemur i betong mot naboieendommen på den ene siden, og en etablert grønn hekk på den andre.

## Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er i kobber fra byggeåret 1992. Hovedstengeventil er plassert under kjøkkenvasken.
- Avløpsrør: Avløpsrør er i plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med lufterventiler i vindusrammene og en veggventil i boden. Det er mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator, og en avtrekksventil i himlingen på badet. Anlegget er fra 1992.
- Varmtvannstank: Varmtvannsforsyning fra felles sentralanlegg.
- Brann tekniske forhold: Det er en 6-liters skumslukker i boden.

## Areal

Bruksareal:  
1. etasje: 52 kvm  
BRA-i: 52 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 56 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 8 kvm

Følgende spesifikasjoner ligger til grunn for oppmålingen av leiligheten:

- BRA-i (internt bruksareal): Boligen omfatter entré på 3 m<sup>2</sup>, stue og gang i åpen løsning 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 internt bruksareal utgjør 51,5 m<sup>2</sup>.
  - BRA-e (ekstern bruksareal): En ekstern sportsbod på 4,5 m<sup>2</sup> ligger plassert i et overbygd fellesareal utendørs. Takstmann har tatt boden med i rapporten basert på opplysninger om den faktiske bruken.
  - TBA (terrasse- og balkongareal): Markterrassen utgjør 7,5 m<sup>2</sup> og har direkte utgang fra stuen. Takstmann har lagt de fysiske kontrollmålingene fra befaringen til grunn for arealkalkulasjonen
- Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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. Bebuarene 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

Velkommen til en innholdsrik og arealeffektiv leilighet som byr på en gjennomtenkt planløsning og gode oppbevaringsmuligheter. Her får du en bolig som utnytter hver kvadratmeter optimalt, med lyse oppholdsrom, romslig soverom og en skjermet markterasse som forlenger boligens oppholdsareal i sommerhalvåret.

Leilighetens naturlige samlingspunkt er den åpne stue- og gangløsningen som skaper en luftig og sosial atmosfære. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og bidrar til en lys og trivelig romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig markterasse på 7,5 m<sup>2</sup>, hvor du kan nyte morgenkaffen, grille med venner eller slappe av i rolige omgivelser. Terrassen ligger skjermet til med grønn hekk på den ene siden og støttemur mot naboeiendom på den andre, samtidig som balkongen over gir et praktisk overbygg som forlenger utesesongen.

Kjøkkenet ligger separat fra stuen, noe mange setter pris på i hverdagen. Her er det godt med skapplass og arbeidsflater, samt plass til alle nødvendige hvitevarer. Den funksjonelle løsningen gjør det enkelt å lage mat samtidig som resten av boligen holdes ryddig og sosial.

Soverommet fremstår romslig og har god plass til både dobbeltseng og oppbevaring. Det store garderobeskapet gir rikelig lagringsplass, mens gulvvarme bidrar til ekstra komfort året rundt.

Badet er praktisk innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant med oppbevaringsmuligheter og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk gulvvarme sørger for en behagelig start på dagen.

For den som verdsetter oppbevaring, tilbyr boligen både innvendig bod og ekstern sportsbod. Dette gir god plass til sesongutstyr, sykler, sportsutstyr og øvrige eiendeler som man ønsker å oppbevare utenfor selve oppholdsarealet.

Boligen passer perfekt for førstegangskjøpere, pendlere, enslige eller par som ønsker en lettstelt bolig med funksjonelle løsninger og egen uteplass. Her får du en praktisk leilighet med lave vedlikeholdsbehov, gode lagringsmuligheter og en planløsning som fungerer godt i hverdagen.

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har panelovn i stuen og elektrisk gulvvarme i entré, soverom og bad. Gulvvarme er integrert i vinylbelegg på badet og soverommet, samt i entréen.

### 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

Nobo elektrisk komfyr med fire plater, eit lite Whirlpool kjøleskap og ein Bosch oppvaskmaskin plassert under benkeplatt. Over komfyren er det en eldre, hvit standard ventilator.

### Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

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

STUE MED UTGANG TIL  
TERRASSE







SOVEROM





EH 97038

# 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: 5 215 kr i måneden

- Fiber og tv: 619 kr i måneden  
 - Felleskostnader: 4 596 kr i måneden  
 - 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 15-04-2026: 5,45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 176

Saldo per 15-04-2026: kr 6476412.00

Andel av saldo: kr 375330.49

( siste termin 30-12-2040 )

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 budsjettet et resultat på kr 30 500,- for 2025.

### Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denrest BOB sine medlemmer. 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

### Styregodkjennelse

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. Styregodkjennelse 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

Polisenummer 0001371344

### Sikringsordning

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

### Formuesverdi primær

516.889,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.067.554,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### 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 brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av bustadhus i rekke" for eiendommen Hatlehaugen hus 2 (Gnr. 43, Bnr. 258), datert 23.12.1992.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 23. desember 1992

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

1992/2301-2/55 07.05.1992 BESTEMMELSE OM VEG for Sogn og Fj. fylkeskomm. og Førde kommune. Bestemmelse om parkering samt vedlikehold og snørydding 1992/1041-1/55 20.02.1992 REGISTRERING AV GRUNN. Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4647 GNR: 43 BNR: 92.

#### 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.

Tilknytning vann: OFFENTLIG

Tilknytning avløp: OFFENTLIG

## Kjerneinformasjon

### 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 kjøpere 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 fysiske 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

1 800 000,00 (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)

-----  
1 350,00 (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 bygnings-sakyndiges 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 eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere 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

## Kjerneinformasjon

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

## Kjerneinformasjon

### 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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 5,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 108 766 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600,00, Kommunale opplysninger kr 3 655,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 500,00, Meglernes deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 6 250,00. Sum faste vederlag kr. 68 715.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0,00, Eierskiftegebyr selger utlegg kr 0,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 729,00, Utlegg takst/tilstandsrapport kr 0,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto kr 0,00, Tilstandsrapport kr 0,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 479.

Totale kostnader kr. 81 194.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen

uten hensyn til oppsigelsen. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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 - markeds plasser 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.

### Diverse

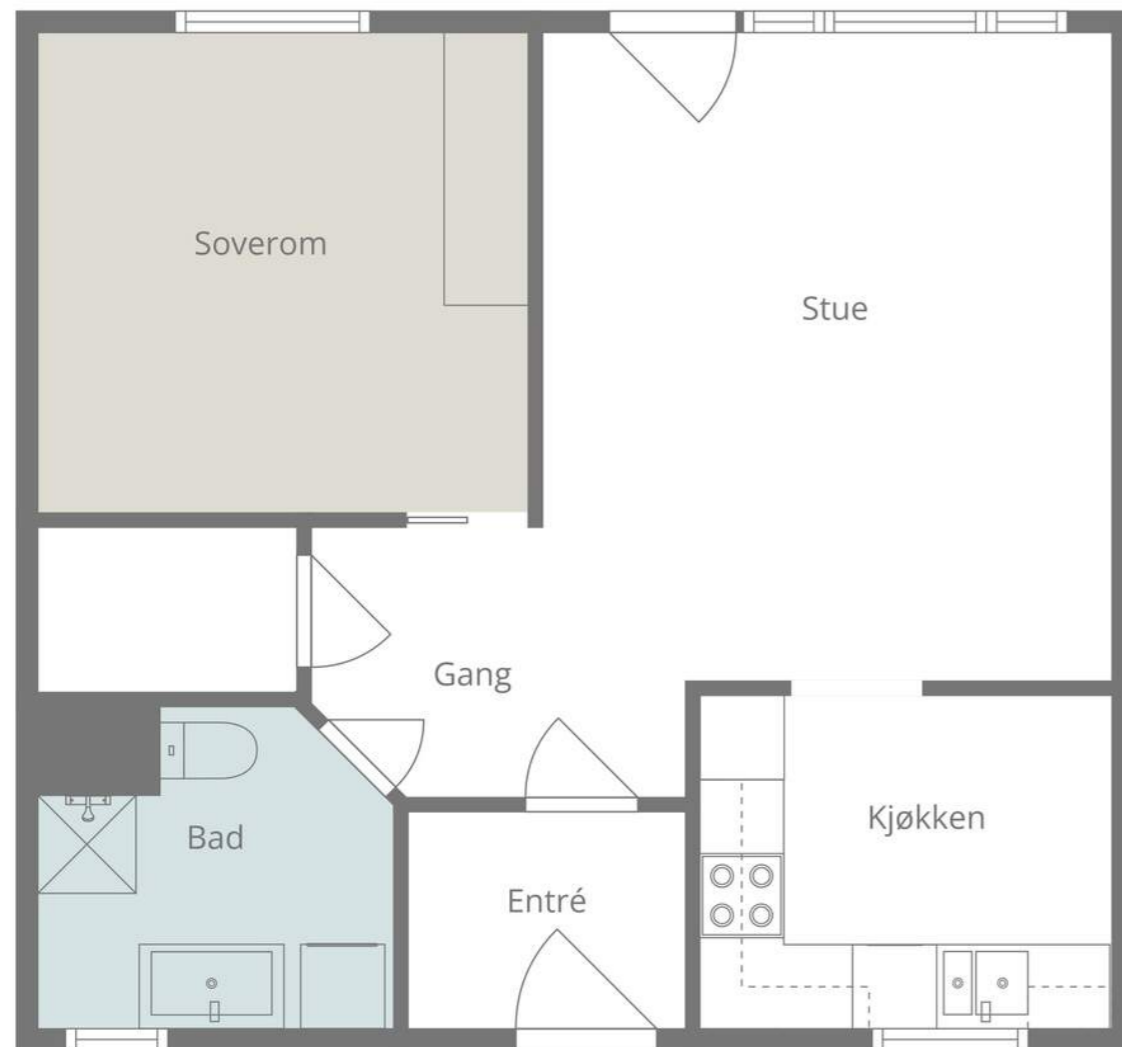
Det blir ikke foretatt noen ytterligere utvask etter visning. Kjøper aksepterer dette uforbeholdent ved inngivelse av bud.

### Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring.

# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER



Plantegningen Er En Ikke Målt Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

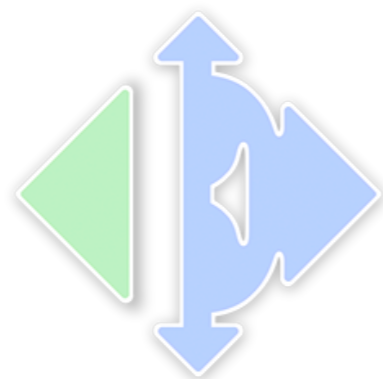
## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport  
Hatlehaugen 1 D  
6812 Førde



www.e3.no

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 0 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 9 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | 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



*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.

Omstr.no

www.bmtf.no

1/18

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## 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 Byggforskserien 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 godkjenningsmyndigheter.

## 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.

Denne 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.

Omstr.no

www.bmtf.no

2/18

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|       |  |
|-------|--|
| TG 0  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.   |
| TG 1  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.  |
| TG 2  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen   |

## Sjablonmessige 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 **sjablonmessige 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 ikke foretatt (borettslagsandel)       |
| Festenummer:    | Ingen registrert (fellestomt eid av borettslaget)   |
| Andelsnummer:   | 13  |
| Byggeår:        | 1992  |
| Tomt:           | Samlet areal for borettslagets fellestomt 4768,7 m² |
| 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 Borettslag på totalt 4768,7 m² som er fellesareal for andelseigarane. Fellesareala er opparbeidde med asfalterte gang- og trafikkareal, parkeringsareal, lekeplass og uteplass med leveggar og betongheller på terreng. Leilegheita ligg med inngangspartiet vendt mot søraust. Det tilhøyrande private uteområdet omfattar ein liten, flat hageparsell med gressplen som på den eine sida er markert og terrassert med ein solid støttemur i betong mot naboeiendommen, og ein etablert grøn hekk på den andre.

## 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 oppførte i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. Takkonstruksjonen har W-takstolar i tre, og det er montert loftstrapp for tilkomst til kaldtloftet. Bygningen har malte trevindauge med 3-lags glas, bortsett frå på kjøkkenet og på badet/vaskerommet der det er originale vindauge med 2-lags glas i trekarm frå byggeåret. 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 forventa levetida si, og utskiftingar må påreknast. Dei nyare 3-lags trevindauge og den alu-beklede balkongdøra frå 2025 dreg heilskapsinntrykket opp. Kjøkkeninnredningen er derimot av eldre dato, vesentleg slitne og misfarga, og vindauget her har framleis 2-lags glas og generell slitasje frå byggeåret. Det originale vindauget på badet/vaskerommet har òg 2-lags glas i trekarm med mekanisk lufteventil og ber preg av alder. Koparrøyra i heile bustaden er ifølgje opplysningar òg modne for utbygging. På badet er det registrert fleire funksjonelle avvik, herunder ein laus servant på veggen, ein manglande dørterskel som gir open glipe mot gangen, og opne gliper ved rørgjennomføringar under servanten som må fukttestast. På markterrassen utendørs er det påvist råteskader i både terrasseborda og i dei berande elementa (støttebjelkar og stolpar), i tillegg til eit knekt bord, noko som krev utskifting og utbedring.

## ANNET:

Dette er eit takstopppdrag utført på oppdrag frå Ole Westfal-Larsen, og eigeiendomen vert seld på vegne av Vestland Fylkeskommune. Sidan det korkje ligg føre egenerklæringsskjema eller godkjente, oppdaterte byggetegningar frå oppdragsgjevaren 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 oppdragsgjevaren 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 gulv):

Entré: Golvet har eit lyst vinylbelegg med flismønster (marmorert utsjånad) og integrert gulvvarme (elektriske varmekablar). Veggane har malte, slette plater, og himlingen har ei malt, slett plate der ein synleg betongbjelke går på tvers over døråpninga. Det er montert gulvlister og dørkarmer i lakkert/farga furu.

Gang og stue (åpen løsning): Golvet har eit ensarta laminatgulv med trestruktur og hvitmalt gulvlister. Veggane har lys, overflatebehandla trepanel, bortsett frå ein markant skillevegg som har slette, hvitmalt plater. Himlingen har slette, hvitmalt plater med hvitmalt taklister.

Kjøkken: Golvet har laminatgulv med trestruktur. Veggane har slette plater i ei lys grå/beige nyanse med eit mønstra, grått sprutdeksel (veggbeskyttelse) bak kjøkkenvasken. Sprutdekslet er ikkje heltdekkande bak steikeovnen og under ventilatoren. Himlingen har malte, slette plater.

Soverom: Golvet har eit lyst vinylbelegg med flismønster og integrert gulvvarme. Veggane og himlingen har slette, hvitmalt plater med hvitmalt lister.

Bod: Golvet har laminatgulv med trestruktur og gulvlister i lakkert/farga 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 badersplater belagte med våtromstapet på utsida, og himlingen har slette, hvitmalt plater.

## 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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**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, vaktmeistartjenester), 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>   | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |
| Verdi Sportsbod som ny:         | 70 000           |                  |
| - Fradrag:                      | 40 000           |                  |
| <b>Teknisk verdi Sportsbod:</b> | <b>30 000</b>    | <b>30 000</b>    |

Tomteverdi: **0**

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 2 450 000**

*Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi): 2 100 000*

**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 eigedomsmarknaden. Faktorar som beliggenheit, solforhold, utsyn og nærleik til lokalt og offentleg tenestetilbod spelar ein avgjerande rolle, saman med storleiken på bruksarealet, funksjonaliteten til planløyisinga og organisasjonsforma som burettslagsandel. Sidan eigedomsmarknaden er i stadig endring, reflekterer den fastsette verdien prisnivået og etterspurnaden i lokalområdet på sjølve synfaringdagen.

## 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 målereglene:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 1. Etasje   | 51,5  | 4,5   |       | 7,5 |
| SUM BYGNING | 51,5  | 4,5   |       | 7,5 |
| SUM BRA     | 56    |       |       |     |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Internt bruksareal (BRA-i) omfattar følgjande rom: entré, stove og gang i open løysing, kjøkken, soverom, innvendig bod og bad.

**BRA-e:**

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfattar éin ekstern sportsbod plassert i eit overbygd fellesareal utendørs.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålinga er utført i samsvar med målereglane 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>, stove 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 internt bruksareal utgjer 51,5 m<sup>2</sup>.
- BRA-e (ekstern bruksareal): Ein ekstern sportsbod på 4,5 m<sup>2</sup> ligg plassert i eit overbygd fellesareal utendørs. Eg har teke boden med i rapporten basert på opplysningar om den faktiske bruken.
- TBA (terrasse- og balkongareal): Markterrassen utgjer 7,5 m<sup>2</sup> og har direkte utgang frå stova.

Eg har lagt dei fysiske kontrollmålingane frå synfaringa til grunn for arealkalkulasjonen.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

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

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

Bustaden stod tom under synfaringa, og det var ingen representant frå korkje oppdragsgjevaren eller heimelshavaren 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 den bygningssakkunne 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 andelsleigheit 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.

(Merknad: Boligen sto tom, og det var ingen representant fra hjemmelshaver eller oppdragsgiver til stede under befaringen).

## 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, bygningssfysikk, 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 bygningmessig 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: Veggane har baderomsplater belagte med våtromstapet på utsida. Himlingen har slette, kvitmåla plater med ei planmontert taklampe (plafond). Det er montert ein sirkulær avtrekksventil i himlinga over vaskemaskinen. Rommet har eit eldre trevindaug plassert i våtsona med originalt 2-lags glas og ein mekanisk lufteventil i øvre ramme. Vindauget er plassert på same vegg som servanten, og avstanden frå dusjveggen og fram til vindauget er målt til 1,623 m.

**Merknader:** Overflater framstår generelt funksjonelle, men installasjonen av det vegghegte toalettet og veggplatene indikerer tydeleg at overflatene er moderniserte på eit seinare tidspunkt etter byggeåret. Porselensservanten er registrert som laus på vegg, og den elastiske fugen i bakkant mellom servanten og baderomsplata har sprokke opp. Under servanten (ved avløpsrøret) er det ei synleg open glipe mellom mansjetten og veggplata som går direkte inn i den bakomliggjande veggkonstruksjonen. I dusjsonen er det observert ein del bruksmerker på baderomsplatene, herunder eldre skruehull som har vore forsøkt tette med fugemasse. Det originale trevindauget viser generell slitasje og ber preg av manglande utvendig vedlikehald over tid.



## TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Gulvet er kledd med eit grått gulvbelegg av vinyl med oppbrett mot veggane, og det er integrert elektrisk gulvvarme i den underliggjande konstruksjonen. Fall på gulvoverflata inn mot plastsluket er funksjonstesta og vurdert som tilfredsstillende. Det er målt ein høgdeforskjell på 4 cm frå toppen av slukristen og opp til dørkarmen.

**Merknader:** Sjølv gulvflata og fallet framstår funksjonelt, men rommet manglar dørterskel, noko som gjer at det er ei open glipe ned mot gulvoverflata i den tilstøytande gangen. Dette skuldast truleg ein uheldig monteringspraksis då gulvbelegget eller innerdøra vart fornya i samband med den seinare moderniseringa av rommet.

## EIERSKIFTERAPPORT™



## TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommet sitt tettesjikt og primærmembran, og det er montert eit sluk av plast med synleg klemring i golvkonstruksjonen. Dusjsonen er utstyrt med svingbare glassdører i buet utførelse. Det er installert eit vegghegte toalett med innebygd Geberit-veggsisterna som er skjult i ei rørkasse i vegg mot dusjsonen. Under sjølv toalettskåla er det ei åpen spalte i innbygningsskassen som fungerer korrekt som lekkasjeindikering og driftskontroll for den skjulte sisterna. Eg har utført ein destruktiv fuktkontroll i form av ei holtaking i den tilstøytande boden inn mot dusjsona for å kontrollere den bakomliggjande konstruksjonen. Fuktmålingane og indikasjonssøket i dette holet viste utelukkande gode, tørre verdiar i vegg (ok), og det er ikkje påvist synlege tegn til pågående lekkasjar eller skadeleg fukt.

**Merknader:** Førekomsten av moderne sanitærutstyr, det vegghegte toalettet og den generelle utføringa viser tydeleg at rommet har vore gjenstand for ein 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 det skjulte tettesjiktet fastsetjast med sikkerheit. Gummipakningane og subbelistene i bunnen av dusjdørene er dessutan vesentleg slitne.

## 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: Eigedomen har ei eldre kjøkkeninnreiing med slette, kvite frontar og dørknaffar i lakkert tre. Benkeplata er ei lys laminatbenkeplate med trestruktur, utstyrt med ei stor kjøkkenvask i rustfritt stål med to kummar og rillefelt for avrenning. Det er montert eit forkromma eittgreps kjøkkenarmatur av nyare modell. Dei frittstående og semi-integrerte kvitevarene omfattar ein kvit Nobo elektrisk komfyr med fire plater, eit lite Whirlpool kjøleskap og ein Bosch oppvaskmaskin plassert under benkeplata. Over komfyren er det ein eldre, kvit standard ventilator. Det opne røropplegget under kjøkkenvasken er utført i kopar med ein hovudstengeventil, ein separat stengeventil for oppvaskmaskinen og avløpsrør i plast. Rommet har laminatgolv med trestruktur, slette måla plater på vegger og i himling, eit mønstra grått sprutdeksel bak vasken, samt eit eldre originalt trevindaug med 2-lags glas og roterbar ventil.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** Kjøkkeninnreiinga og overflatene viser tydelege teikn på generell elde, misfarging og omfattande bruksslitasje.

Kjøkkeninnreiinga nede mot golvet, særleg sokkelen og dei nedre delane av bunnskapa, har tydelege skader og svellemerker, og éi skuff manglar handtak.

Fugen i bakkant av benkeplata er oppsprokken og i dårleg stand, noko som er særleg utprega i nærleiken av komfyren.

Det mønstra sprutdekslet på veggene er ikkje heiltekkande; det manglar fullstendig bak steikeovnen og under ventilatoren.

Innsida av underskapet under vasken er slitt og skittent, og i overskapet er ein del av avtrekkskanalen frå ventilatoren utført med ein synleg, grå og fleksibel slange.

Kjøkkenet manglar moderne tryggleiksutstyr i form av waterguard (lekkasjedetektor) og komfyrvakt.

Røranlegget i kopar har oppnådd ein alder som gjer det modent for utskifting.



### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Entré: Rommet er ein praktisk og funksjonell entré utstyrt med ei vinnisje tilpassa garderobeløysing. Golvoverflata har eit lyst vinylbelegg med flismønster og integrert elektrisk gulvvarme. Veggane har malte, slette plater, og himlingen har ei slett, malt plate der ein tverrgåande betongbjelke er synleg over dørøpninga. Ei innerdør i furu med store glassfelt leier vidare inn mot stova.

Gang og stove (åpen løysing): Området utgjer ei romslig stove i ei open og luftig løysing inn mot gangsonen, noko som sikrar direkte adkomst til kjøkkenet og dei øvrige romma i leilegheita. Det er lagt eit ensarta laminatgolv med trestruktur og kvitmåla gulvlistar på heile arealet. Veggane har i hovudsak lys, overflatebehandla trepanel, bortsett frå éin markant skillevegg som har slette, kvitmåla plater. Himlingen har slette, kvitmåla plater.

Soverom: Dette er eit lyst opphaldsrom med adkomst via ei plassbesparande skyvedør i glatt trefarge. Golvoverflata har eit lyst vinylbelegg med flismønster og integrert gulvvarme. Veggane og himlingen har slette, kvitmåla plater. Rommet har eit stort, lyst garderobeskap med fire slette, kvite dører og metallhandtak.

Innvendig bod / lagringsrom: Rommet er eit praktisk lagringsrom med adkomst frå gangen via ei glatt, trefarga innerdør. Golvoverflata har eit laminatgolv med trestruktur, og veggane og himlingen har slette, malte plater. Boden er utstyrt med ein veggmontert Nortronik 6-liters skumslukkar (modell TS6F) plassert like innanfor dørøpninga.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** Entré: Det er registrert ei overtydeleg, mørk skjøl eller sprekk midt i vinylbelegget. I overgangen mellom vinylbelegget og gulvlistene er det synleg slipp, avstand og noko ansamling av smuss. Dei malte plateveggane har synlege merker, sår og hull etter tidlegare oppheng, særleg i sonen under hattehylla. Listverk og himling har generelle bruksmerker.

Gang og stove: Overflatene i stova og gangen framstår generelt i god stand med normale bruksmerker ut frå alder.

Soverom: Rommet viser normal bruksslitasje, og det er registrert ordinære, mindre bruksmerker på golv, vegger og tak.

Innvendig bod: Det er registrert utprega mykje synlege bruksmerker, mørke subbemerker, riper og smuss på dei malte plateveggane etter handtering og flytting av lagra gjenstandar. Det finst òg enkelte mindre hull etter tidlegare oppheng. Kontrolletiketten på skumslukkaren har merking/hulling for årstallet 2020, noko som betyr at apparatet ikkje har gjennomgått påkravd periodisk kontroll.

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikkje påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Leilegheita har kvitmåla trevindauger med 3-lags energiglas frå 2025 i stova og på soverommet. Både vindusfeltet og balkongdøra i stova har kvitmåla trefelt på innsida og vèrbestandig aluminiumsbekledning på yttersida (tre/alukonstruksjon). I stova og på soverommet er vindauga utstyrte med integrerte spalteventilar i den øvre ramma. På kjøkkenet og på badet/vaskerommet er det eldre, originale trevindauger med 2-lags glas frå byggeåret 1992. Kjøkkenvindaugget har ein roterbar ventil i øvre ramme, og badervindaugget har ugjennomsiktig, frosta glas med ein mekanisk lufterventil. Hovudytterdøra er ei malt, kvit og profilert dør med eit karakteristisk geometrisk design og eit trekanta vindusfelt i mønstra glas. Innerdøra frå entréen har store glassfelt som sletter inn dagslys, og inngangen til soverommet har ei plassbesparande skyvedør i glatt trefarge.

**Merknader:** Dei nyare vindauga og balkongdøra frå 2025 i stova og på soverommet framstår i særskilt god stand utan registrerte avvik.

Dei originale trevindauga på kjøkkenet og badet/vaskerommet viser tydelege teikn på generell slitasje, elde og bruksmerker.

Teverket og overflatebehandlinga på dei originale vindauga frå 1992 ber preg av manglande vedlikehald over tid.



### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Leilegheita har ein lavtliggjande markterrasse utført som ei treplating på bakkenivå med direkte utgang frå stova. Balkongen til den overliggande leilegheita fungerer som eit fast overbygg over uteplassen. Undersida av det overliggande bjelkelaget har tette plater som er lagt med fall inn mot ei takrenne for å hindre dropp ned på terrassen. Eit grått plastnedløpsrør med ei tilgjengeleg stakeluke leier vatnet frå takrenna vertikalt ned gjennom terrasseplatingen og vidare ned i grunnen. Uteområdet er effektivt skjerma med ein solid støttemur i betong mot naboeiendommen på den eine sida, og ein etablert grønn hekk på den andre.

**Merknader:** Eg har registrert at overflata på terrassedekket er sterkt prega av vêrpåkjenning og fuktbelastning, særleg langs ytterkantane der treverket har mørkna betydeleg.

Eg har påvist råteskader i terrasseborda, og eit av borda på treplatingen er knekt.

Eg har observert byrjande teikn til råte i dei berande elementa, herunder i støttebjelkane og stolpane.

Eg har registrert tydelege teikn på mosegroing, fuktskjolder og malingsavflassing i den tette undertakskonstruksjonen under naboen sin veranda.



## 6. VVS

## TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1992

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Dei innvendige vassleidningane i bustaden er utførte i kopar, og avløpsrøyra er i plast. Under kjøkkenvasken er hovudstengeventilen for vatn plassert lett tilgjengeleg, og det er montert ein separat stengeventil for oppvaskmaskinen. Kjøkkenet har eit forkromma eittgreps kjøkkenarmatur av nyare modell. På badet er det installert eit vegghengt toalett med innebygd Geberit-veggsistene som er skjult i ei rørkasse i veggen. Badet har elles ein heldekkande kvit porselensservant med eittgreps blandebatteri, dusjsonen har veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr, og det er eit sluk av plast i golvet. Ved sida av servanten er det avsett plass til vaskemaskin med ferdig opplegg for vanntilførsel og avløpstrakt på veggen. Vanninstallasjonen og avrenninga fungerer tilfredsstillande ved enkel funksjonstest.

**Merknader:** Vassrøyra i kopar og det originale avløpsanlegget stammar frå byggeåret 1992 og ber preg av elde.

Toalettlokket på det vegghengte toalettet er laust.

Under sjølve toalettståla er det ei åpen spalte i innbyggningskassen. Denne spalten er konstruert for å fungere som lekkasjeindikering og driftskontroll for den skjulte sisterna, noko som er korrekt utført.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## TG iu 6.2 Varmtvannsbereider

Eg har ikkje registrert eller lokalisert ein eigen, separat varmtvannsbereidar 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 burettslaget.

**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

Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Bustaden har naturleg ventilasjon via lufteventilar i vindaugsrammene, ein fast veggventil i boden, og ein sirkulær avtrekksventil i himlinga på badet. Det er mekanisk avtrekk via ein kjøkkenventilator over komfyren.

**Merknader:** Badet er utstyrt med ein sirkulær avtrekksventil i himlinga for utlufting av fukt. Avtrekkskanalen i kjøkkenskapet er utført med ein synleg, fleksibel plastslange.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

## 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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 sikringskap er tette.

Sikringsskapet er plassert lett tilgjengeleg og er innfelt i panelveggen i gangsonen. Det er eit moderne skap utstyrt med automatsikringer, jordfeilautomater og ein digital smartstrømmåler (AMS-måler). Ein godkjend kursfortegnelse var limt fast på innsida av skapdøra ved befaringsa. Det elektriske opplegget i leilegheita er i hovudsak lagt som eit skjult anlegg. På plateveggen i stova er det montert ein fibersentral og mediaboks merka Canal Digital, med tilhøyrande svakstrømsuttak og fleire doble stikkontakter plasserte langs gulvlista. Den stasjonære oppvarminga i stova skjer via ein veggmontert elektrisk panelovn under vindaugget.

**Merknader:** Sikringsskapet og dei tilgjengelege komponentane framstår visuelt i ryddig og god stand, men det ligg ikkje føre noko egenerklæringsskjema frå seljaren, og det er heller ikkje fremlagt samsvarserklæring eller sluttkontroll som dokumenterer kva tid oppgraderinga av innmaten i skapet vart utført.

Sidan det manglar skriftleg dokumentasjon, er ikkje godkjenninga eller installasjonsåret for endringane verifisert mot offentlege godkjenningar, noko som medfører ein usikkerheit kring om arbeidet er utført av ein autorisert el-installatør, og om det eldre skjulte anlegget i resten av bustaden (frå byggeåret 1992) er dimensjonert i samsvar med dagens tryggleikskrav.

Kontrollen av det elektriske anlegget er utelukkande basert på ei forenkla visuell undersøkning av synlege komponentar, då ein bygningsakkunnig ikkje har elektrokompetanse til å gjere faglige målingar eller opne lukka installasjonar.

Ved eit eierskifte vert installasjonen gjerne utsett for eit anna og høgare belastningsmønster enn tidlegare. Eg tilrår på generelt grunnlag at ein kjøpar engasjerer ein autorisert elektroinstallatør til å gjennomføre ein utvida el-kontroll (periodisk kontroll i henhold til NEK 405) i samband med overtakinga for å sikre full tryggleik mot elektrisk støyt og brannfare (jf. tilrådingar i Byggforsk 553.117).

## 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:

Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema i forbindelse med oppdraget, da eiendommen selges på vegne av Vestland fylkeskommune. Det foreligger heller ikke godkjente eller oppdaterte byggetegninger fra oppdragsgiver eller kommunearkivet. Det er følgelig ikke foretatt kontroll av om dagens innvendige romløsninger, fasader eller eventuelle endringer samsvarer med opprinnelig godkjente/byggemeldte tegninger. Lovlighet av rommene og eventuelle bruksendringer er derfor ikke verifisert mot offentlige godkjenninger.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad / Vaskerom Overflate vegger og himling

Årsak (Å): Tilstandsgraden vert sett på bakgrunn av mekanisk påkjenning over tid, mangelfull fukting/avslutning i samband med montering av røyropplegg, samt eldre utette skruer etter innfesting av utstyr på veggane. Det ligg ikkje føre noko skriftleg dokumentasjon på oppbygning eller utføring av dei ettermonterte baderomsplatene. Det originale trevindauget frå 1992 har med sine 34 år overskride den normale forventede tekniske levetida si (20–30 år jf. Byggforskserien 700.320).

Konsekvens og risiko (K): Glipa rundt avløpsrøret og den sprokne fugen bak servanten gjer at fukt og vatn kan trengje direkte inn i sjølve bindingsverkskonstruksjonen. Dette medfører stor risiko for uoppdaga fuktvandring, mugg- og råtesoppkadar. Utette skruer i den direkte våtsona i dusjen utgjer ein tilsvarande fuktrisiko. Det eldre trevindauget i våtsona har dårlegare isolasjonsevne og medfører risiko for kapillært fukttoppsug og lokale råteskadar i karm og ramme.

Anbefalt tiltak (AT): Eg tilrår å demontere servanten for å utbetre og stramme innfestinga mot veggen, og deretter leggje ny elastisk fuge i bakkant. Rørgjennomføringa under servanten må fukttestast forsvarleg med ein egna mansjett og tettemasse. Eldre skruer i dusjonen må reinskast og forseglingast på nytt med godkjent våtromssilikon. Det originale baderomsvindauget bør på sikt skiftast ut med eit nytt vindu tilpassa våtrom.

## 1.1.2 Bad / Vaskerom Overflate gulv

Årsak (Å): Avviket skuldast mangelfull utføring ved at våtrommet manglar ein forskriftsmessig dørterskel eller fysisk oppkant i dørøpninga inn mot gangen. Det ligg ikkje føre dokumentasjon på alder eller utføring av sjølve golvbelegget.

Konsekvens og risiko (K): Sjølv om høgdeforskjellen ned til sluket er god, vil fråværet av ein terskel redusere rommet sin evne til å fungere som eit lukka basseng ved ein eventuell oppstuing i sluket eller ved større, akutt 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 ein tilfredsstillande sperre mot tilstøytande tørre rom (jf. Byggforskserien 701.711).

## 1.1.3 Bad / Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak (Å): 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. Slitasjen på subbelistene skuldast vanlig mekanisk bruk over tid.

Konsekvens og risiko (K): Sidan membran og overgang til sluk er ein skjult konstruksjon som ikkje let seg verifisere visuelt, utgjer 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. At subbelistene på dusjdørene er slitne, fører dessuten til unødige stort vassøl og fuktbelastning på restgolvet utanfor dusjonen under bruk.

Anbefalt tiltak (AT): Sidan holtakinga i tilstøytande bodvegg viste heilt tørre og fine forhold (ok), er det ikkje behov for akutte tekniske tiltak på sjølve tettesjiktet. Det vert tilrådd å skifte ut gummipakningane og subbelistene i bunnen av dusjdørene for å begrense vannspredninga. Tettesjiktet bør holdes under jamleg oppsyn, og først ved ein framtidig totalrenovering må fullstendig utskifting av membran og sluk påreknast.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Årsak (Å): Avvika og skadane skuldast langvarig bruksslitasje, naturleg aldning og morkne fuger pga. elde, kombinert med fuktbelastning over ein lang periode. Kjøkkenet og koparrøra stammar frå byggeåret 1992 og har ein oppnådd alder på 34 år. Innreiinga og dei tekniske installasjonane har med dette overskride den normale forventede tekniske levetida si med god margin (jf. Byggforsk 700.320). Fråværet av moderne tryggleiksutstyr skuldast endringar i forskriftskravene etter oppføringsåret.

Konsekvens og risiko (K): Den oppsprokne fugen og skadane på sokkelen gjer konstruksjonen sårbar for fuktinntrenging ved dagleg bruk, noko som kan føre til fuktskadar i undergolvet. Den fleksible slangen på avtrekkskanalen kan samle innvendig feitt og aukar risikoen ved ein eventuell brann. Dei eldre koparrøra og det totale fråværet av waterguard og komfyrvakt medfører ein unødige 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 must monterast forskriftsmessig tryggleiksutstyr som waterguard og komfyrvakt (jf. Byggforsk 543.204 og 553.431).

## 3.1 Andre rom

Årsak (Å): Spora og avvika på overflatene skuldast mekanisk påverknad over tid, normal bruksslitasje, flytting av utstyr, samt naturlege materialrørslar og uttørring i vinylbelegget i entréen. At brannslukningsapparatet manglar gyldig godkjenning, skuldast manglande ettersyn og vedlikehald av tryggleiksstyret.

Konsekvens og risiko (K): Sprekken og gliplane mot listverket i entrébelegget gjer overflata sårbar ved fuktbelastning (til dømes frå vått fottøy eller snøsmelting), noko som over tid kan føre til fuktvandring ned i den underliggjande konstruksjonen. Hulla, såra og dei mørke subbemerka på plateveggane i boden og entréen er primært av kosmetisk karakter, men reduserer det visuelle heilskapstrykket. Ein handslokkar som ikkje har vore kontrollert sidan 2020, utgjer ein tryggleiksrisiko, då trykket og slukkefunksjonen ikkje er garantert ved eit eventuelt branntilløp.

Anbefalt tiltak (AT): I entréen bør ein forsegle eller utbedre sprekkene i vinylbelegget, og dessutan lukke gliplane mot gulvlistene for å sikre ei tett overflate mot reinhaldsfukt. Sår, hull og subbemerker på plateveggane i entréen og boden må sparkles og overmålast ved ein framtidig oppgradering av overflatene. Brannslukningsapparatet i boden må snarast sendast til autorisert kontroll eller skiftast ut med eit nytt, godkjent apparat for å stette gjeldande tryggleikskrav (jf. Byggforsk 720.021).

## 4.1 Vinduer og ytterdører

## EIERSKIFTERAPPORT™

Årsak (Å): Tilstandsgraden vert sett på bakgrunn av oppnådd alder og slitasje på dei originale vindauga. Medan vindauga og balkongdøra i stova og på soverommet vart fornya i 2025, stammar vindauga på kjøkkenet og badet/vaskerommet heilt frå byggeåret 1992 og har ein oppnådd alder på 34 år. Forventa teknisk levetid for tradisjonelle trevindauga utgjer normalt 20–30 år (jf. Byggforsk 700.320), og dei originale vindauga 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, noko som medfører unødige varmetap og fare for lokal trekk. Slitasjen på overflatebehandlinga og treverket aukar dessutan risikoen for fukttoppsug og lokale røteskadar i karm og ramme, særleg på badet der vindaugene er plassert direkte i den fuktutsette våtsona.

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

#### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Årsak (Å): Avvika skuldast langvarig direkte vær- og fuktbelastning på trevirke plassert på bakkenivå, mangelfullt overflatevedlikehald, samt utilstrekkeleg lufting eller svakt fall i den tette undertaksløysinga under den overliggande balkongen.

Konsekvens og risiko (K): Det knekte terrassebordet og råteskadene i dei berande stolpane og bjelkane svekkjer den mekaniske styrken til konstruksjonen og utgjer ein direkte snuble- og tryggleiksrisiko ved ferdsel. Den tette undertakskonstruksjonen medfører dessutan stor risiko for innestengd fukt, noko som kan akselerere råteutviklinga i det skjulte bjelkelaget dersom luftinga ikkje vert utbetra.

Anbefalt tiltak (AT): Det knekte terrassebordet og bord med påviste råteskader må skiftast ut snarast. Dei berande stolpane og bjelkane må kontrollerast grundigare, reinskast for råte og forsterkast eller skiftast ut der det er naudsynt. Vidare må overflatene reinskast for mose og overflatebehandlast på nytt. Eg tilrår òg å opne undertaket under naboen sin veranda lokalt for å kontrollere tilstanden til bjelkelaget, og sikre tilfredsstillande lufting framover (jf. Byggforsk 526.411 og 526.413).

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

Årsak (Å): Tilstandsgraden vert primært sett på bakgrunn av oppnådd alder på det skjulte røyranlegget. Vassleidningane i kopar stammar frå byggeåret 1992 og har ein alder på 34 år. Normal teknisk levetid for innvendige koparrør utgjer erfaringsmessig 25–40 år (jf. Byggforsk 700.320), og anlegget har med dette nådd den øvre delen av den forventa brukstida si. Det lause toalettlokket skuldast vanleg mekanisk slitasje over tid.

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

Anbefalt tiltak (AT): Sidan det innvendige røyranlegget har nådd den forventa 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 framtidig og påregneleg totalreovering av våtrommet og kjøkkenet (jf. Byggforsk 553.431). Toalettlokket må etterstrammast eller skiftast ut.

#### 6.3 Ventilasjon

Årsak (Å): Ventilasjonsløysinga er frå byggeåret 1992 og baserer seg på eldre ventilasjonsprinsipp med naturleg avtrekk/oppdrift, noko som er utidsmessig samanlikna med dagens krav til fullstendige mekaniske eller balanserte anlegg. Den fleksible slangen på kjøkkenavtrekket er ein eldre monteringspraksis.

Konsekvens og risiko (K): Eldre avtrekksløysingar utan mekanisk styring eller mekanisk tilluft kan gi variabel luftutskifting. Dette aukar risikoen for at fuktig luft blir ståande igjen i rommet, noko som gir fare for kondens og muggsoppdanning på badet etter dusjing. Ein fleksibel slange på kjøkkenavtrekket samlar lett feitt innvendig i rillene og utgjer ein brannrisiko.


Anbefalt tiltak (AT): Eg tilrår å funksjonsteste suget i baderomsventilen, og vurdere å ettermontere ei fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte dersom den naturlege oppdrifta er utilstrekkeleg (jf. Byggforsk 701.711). Den fleksible slangen i kjøkkenskapet bør skiftast ut med ein glatt, stiv metallkanal i samsvar med gjeldande tryggleikskrav (jf. Byggforsk 552.310).

## EIERSKIFTERAPPORT™

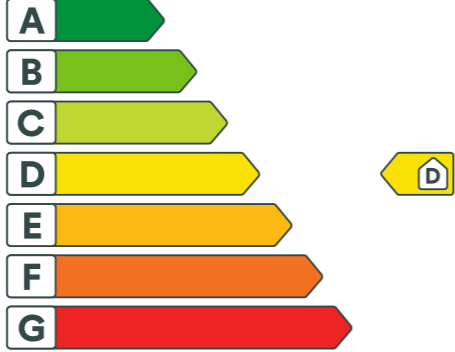
Takstmannens vurdering ved TG3:



### Energiattest



|  |  |
|--|--|
| Adresse<br><b>Hatlehaugen 1D, 6812 FØRDE</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>28.05.2026</b>  | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-303552</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>      | Bygningsnummer<br><b>13135363</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>43</b>                     | Bruksnummer<br><b>258</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                   | Bruksenhetsnummer<br><b>H0102</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<br><b>1992</b>                  | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>       |
| Bruksareal<br><b>54,0 m²</b>            | Oppvarmet bruksareal<br><b>54,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>1</b>            | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>        |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet</b>       |  |
| Ventilasjon<br><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<br><b>201,75 kWh/m²</b> |
|--|

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

|  |   |
|--|---|
| Pr. KVM pr. år<br><b>215,87 kWh/m²</b> | Totalt levert pr. år<br><b>11 657 kWh</b> |
|--|---|

(Kommune)

**Førde**

Meldar

Arve Seger  
Siv.ark. MNAL  
Postboks 405  
6801 Førde

**FERDIGATTEST**  
etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Byggherre

Hatlehaugen Burettslag  
A/L Sogn og Fjordane Bustadbyggelag  
Postboks 234  
6801 Førde

**FERDIGATTEST ER GITT FOR**

| Eigedom/byggjested | Gnr. | Bnr. | Festnr. | Seksjonsnr. |
|--------------------|------|------|---------|-------------|
| Hatlehaugen hus 2  | 43   | 258  |         |             |

|                   |                   |         |
|-------------------|-------------------|---------|
| Dykkar søknad     | Dato              |         |
|                   | 14.03.1991        |         |
| Kva slag arbeid   |                   |         |
|                   | Nybygg            |         |
| Kva slag bygg     |                   |         |
|                   | Bustadhus i rekke |         |
| Behandling/vedtak | Vedtaks dato      | Saksnr. |
|                   | 09.04.1991        | 74/91   |

**Merknader**

Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller dei gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga.

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.

Evt. merknader:

- Husvære 1 i u.etg. skal ha røykvarslar.
- Husvære 2 i u.etg. skal ha avtrekk på kjøkken. Det skal og ha røykvarslar.

**UNDERSKRIFT**

| Stad  | Dato     | Sign. / Stempel |
|-------|----------|-----------------|
| Førde | 23.12.92 | Jonny Tjønn     |

|                   |                                     |                 |                               |                                |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>KOPI SENDT</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | ansvars-havande | Namn<br><b>Harald Kapstad</b> | Adresse<br><b>6815 Bygstad</b> |
|                   | <input type="checkbox"/>            | andre           | Namn                          | Adresse                        |
|                   | <input type="checkbox"/>            |                 | Namn                          | Adresse                        |
|                   | <input type="checkbox"/>            |                 | Namn                          | Adresse                        |

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

## 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 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 vedtektenes.

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

(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 unødig 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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

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

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

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## 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 medlemane i hans/hennar husstand overheld husordensreglane. Det same gjeld andre personar han/ho har gjeve tilgang til eigedom, 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 heilagdagar.

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

**§ 4 BUSTADEN****Fasaden.**

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

**Vedlikehald.**

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

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 5-1.

**§ 5 BRUKSOVERLATING OG UMLEIGE**

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

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 4-2

## § 6 FELLESOMRÅDER

Fellesområda står til fri disposisjon for bebuarane.

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

### **Avfallshandtering.**

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

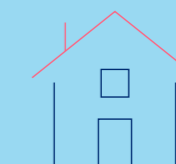
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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

## 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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.: 1120260063  
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](https://proaktiv.no)



**Brynjulf Hardang**

Fagansvarlig/Daglig  
leder/Megler/Jurist/Partner  
480 81 358  
[bh@proaktiv.no](mailto:bh@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Bergen Sentrum**

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