

PROAKTIV

Romslig 2-rommer

Overbygget markterrasse

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

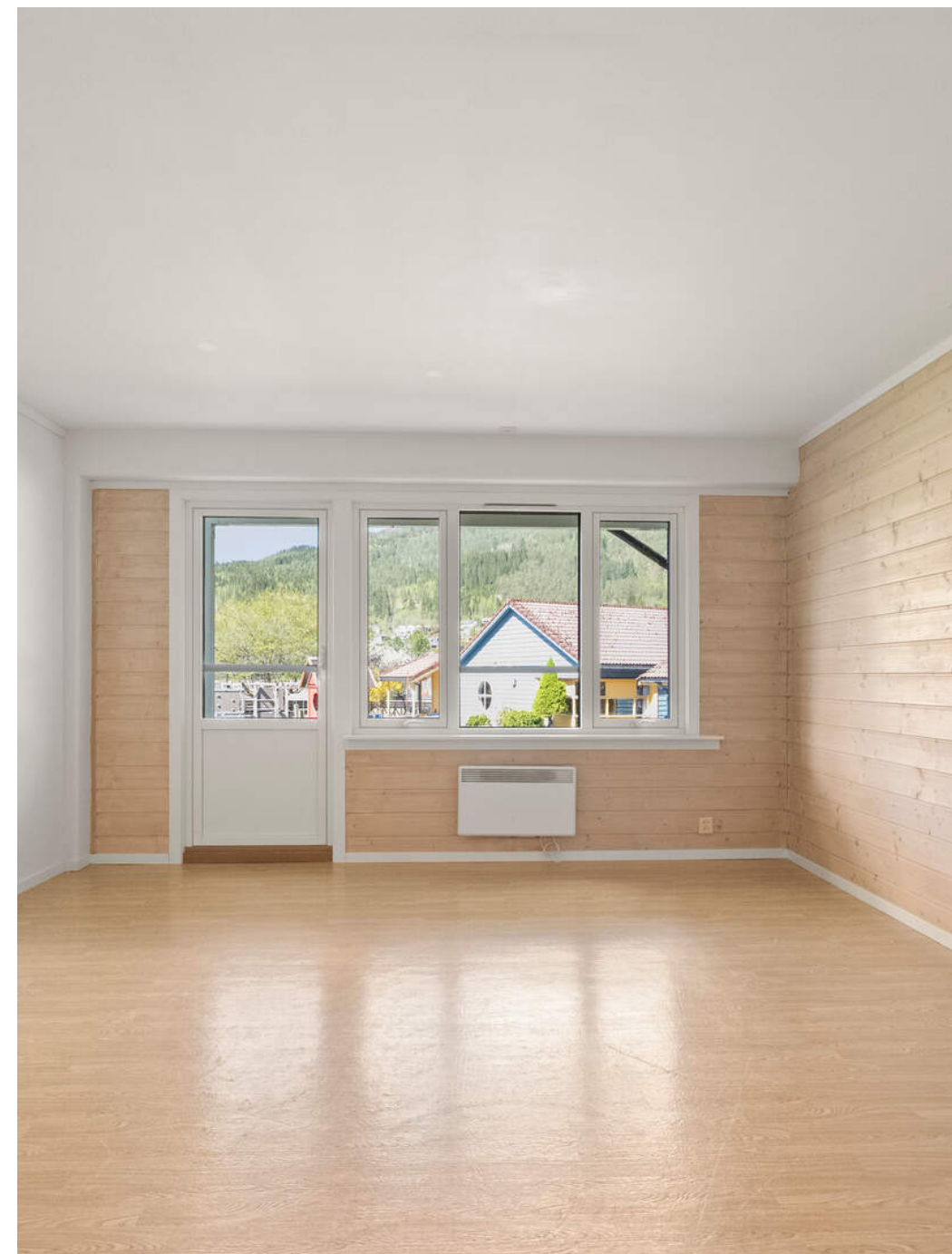
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



FØRDE

Lys og praktisk 2-roms med terrasse | God planløsning og nøytral standard med behov for en kjærlig hånd.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hatlehaugen 1D, 6812 FØRDE

Gnr./Bnr.: Gnr. 43, bnr. 258, andelsnr. 11, org.nummer 963921489 i Hatlehaugen Burettslag

Prisantydning: 1.800.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Andel fellesgjeld: 371.171,-

Totalpris: 2.172.261,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1992

Rom/soverom: 2/1

BRA: 57 m²

BRA-i: 52 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering på felles biloppstillingsplass.

Tomt: 4768.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.215,-

Felleskostnader inkl.:
Vedlikehold, internett, kommunale avgifter, driftskostnader, renter og avdrag felles lån. forretningsførsel og felles forsikring.

Energimerke: Gul/D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	26	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
34	106		
Vedlegg	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 trygg 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, nøyte 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: Ingvar 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

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

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

Kjøkkenet er funksjonelt innredet, med skap- og benkeplass som dekker de daglige behovene. Soverommet har plass til seng og garderoabeløsning, 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.

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 skoler og barnehager, eller 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. Alt i Førde byr på et bredt handelstilbud, mens Førdehuset tilbyr blant annet kino, bibliotek, svømmehall, idrettshall og kulturtilbud. Det er også gode bussforbindelser i



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

	ALTI Førde	5 min
	Sjukehusapoteket i Førde	3 min

SPORT

	Runnen ballplass Ballspill	5 min 0.4 km
	Viebøen fellesareal Ballspill	8 min 0.7 km
	Spenst Førde	6 min
	Puls Førde	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

	Førde Sykehus Ansatt	5 min
	Førde Sykehus	5 min



Nabolaget ditt!



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 gir en fin forlengelse av boligen i sommerhalvåret.

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

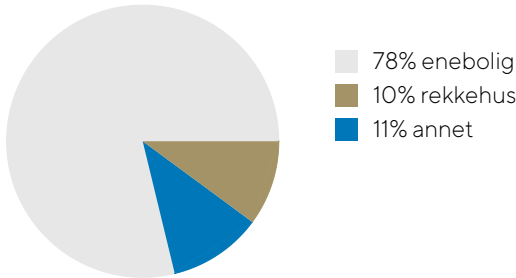
Dette er en beliggenhet som kombinerer ro, nærhet og praktiske hverdagskvaliteter, med kort vei til både jobb, studier, sentrum og servicetilbud.

Bebyggelse
 Området er preget av etablert og variert boligbebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og mindre leilighetsbygg. Nabolaget fremstår som rolig, velholdt og familievennlig, 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

BOLIGMASSE



Se kartfunksjonen i boligannonсен 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.

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

BARNEHAGER

Hatlehaugen barnehage (1-5 år) 37 barn	2 min 0.2 km
Vie barnehage (1-6 år) 82 barn	2 min 0.2 km
Tusenfryd barnehage (1-5 år) 20 barn	8 min 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.

VELKOMMEN TIL HATLEHAUGEN 1D

Bildene er tatt fra en lignende/tilsvarende leilighet.

Parkering

Parkering på felles biloppstillingsplass.

Tomtestørrelse

4 768 m²

Beskrivelse av tomt

Tomta utgjør et samlet areal for Hatlehaugen Burettslag på totalt 4 768,7 m² 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

Bad

Overflater vegger og himling TG1

Veggene har våtromstapet/veggplater, og himlingen har malte plater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, noe som gjør at overflatene ikke utsettes for direkte vannbelastning. Årstallet for moderniseringen er ukjent, og det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon på utførte arbeider. Overflatene fremstår visuelt i god stand, med bare normal bruksslitasje ut fra observert tilstand.

Overflater gulv, TG2

Gulvet er belagt med vinyl/belegg og har elektriske varmekabler styrt med veggmontert termostat. Overflaten har normal bruksslitasje. Lasermåling viser en høydeforskjell på 3 cm fra gulvflaten foran dusjkabinettet opp til døråpningen, noe som bekrefter fall i riktig retning bort fra døren. Det er et avvik ved at det mangler fysisk oppkant eller terskel mot tilstøtende rom. Siden sluket er plassert direkte under dusjkabinettet, har det ikke vært mulig å kontrollere slukkonstruksjonen, tilstanden i sluket eller den nøyaktige høydeforskjellen fra toppen av sluket til dørterskelen.

Vannnett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer, TG2

Gulvet er belagt med vinylbelegg som utgjør det vanntette sjiktet. Årstallet for legging er ukjent, og det mangler skriftlig dokumentasjon på utførelsen og tettesjiktet. Det har ikke vært mulig å foreta visuell kontroll av tilslutningen mellom belegget og sluket eller rørgjennomføringene, da sluket ligger skjult under bunnprofilen til dusjkabinettet.

Vann- og avløpsledninger inkl. sluk, TG2

Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast. Ut fra observasjoner gjennom en inspeksjonsluke i den tilstøtende boden vurderes rørene og tilkoblingene å være fra byggeåret. Sluket ligger skjult under dusjkabinettet og har ikke vært tilgjengelig for visuell kontroll. Det er derfor uvisst om sluket ble skiftet ut ved en senere modernisering av badet, eller om det opprinnelige sluket fra byggeåret er gjenbrukt.

Ventilasjon, TG1

Rommet er utstyrt med avtrekksventil i taket, spalte ved døren for tilluft samt spalteventil i vinduet. Ved visuell kontroll er det





observert støvansamling og smuss i og rundt ventilen i taket, noe som kan redusere luftsirkulasjonen noe. Ventilasjonsløsningen fungerer ellers som tiltenkt, med tilfredsstillende lufttilførsel og avtrekk.

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Sanitærutstyret og innredningen har en sammensatt tilstand med enkelte bruks- og slitasjeavvik. Det vegghengte toalettet har innebygd systerne med registrert lekkasjespalte i underkant av skålen, og det er etablert uttak for vaskemaskin på veggen. Servantskapet har slitt proppsnor på blandebatteriet, skade/bulk på den øverste skuffefronten samt oppsvulmede kanter på de innvendige skuffene etter fuktpåvirkning. Skuffene fremstår som ustabile og spretter noe ut ved lukking. Det er en klaring/glippe mellom servanten og bakveggen. Speilet har merker i underkant. Dusjkabinettet har dører som er løse i bunnen og tunge å åpne/lukke, og det er registrert noe redusert vanntrykk i dusjbatteriet.

Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone, TG2

Vann- og avløpsinstallasjonene til servanten og vaskemaskinen er plassert innfelt i ytterveggen mot kald sone. Konstruksjonen er lukket og skjult, noe som gjør at isolasjon, fuktsikring og plassering i forhold til frostlinjen ikke kan kontrolleres visuelt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner, TG1

Det er utført visuell kontroll og fuktsøk i den tilstøtende veggkonstruksjonen via en eksisterende inspeksjonsluke i naborommet (bod). Det er foretatt stikkprøvemålinger med pigger i bunnsvillen mot både dusjsone og den innebygde toalettsisternen. Målingene i treverket viste tørre og tilfredsstillende verdier på 7,8 % WME. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, misfarging eller lekkasjer i de undersøkte områdene.

Dokumentasjon for våtrom, TG2

Det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon, samsvarserklæring eller FDV-dokumentasjon for utførte moderniseringsarbeider eller VVS- og tettesjiktinstallasjoner på badet. Verken hjemmelshaver eller oppdragsgiver har opplysninger om når arbeidet ble utført, eller hvilke fagfolk som ble benyttet.

Kjøkken, TG2

Kjøkkeninnredningen antas å være fra byggeåret 1992 og er utstyrt med laminatbenkeplate og stor oppvaskkum i rustfritt stål. Under oppvaskkummen er det vannrør av kobber og avløpsrør av plast, mest sannsynlig fra byggeåret. Gulvet har vinylbelegg, veggene har malte plater (med eget belegg i

sonen over komfyren), og taket er av malt betong. Det er registrert en åpen skjøt i gulvbelegget midt på gulvet samt generelle bruksmerker og skruerhull i overflatene. Innredningen bærer preg av alder og slitasje. To skuffefronter til høyre for komfyren har sprekker og subber ved lukking. Blandebatteriet er tungt å betjene. Vinduet er plassert helt ned til benkehøyde ved vaskesonen, og silikonfugen over benkeplaten er morknet enkelte steder. Det er en glippe mellom den frittstående komfyren, benkeplaten og veggen. Det er ikke registrert montert automatisk lekkasjestopper (Waterguard) eller komfyrvakt.

Utvendig bod, TG1
Utvendig bod på ca. 5 m² (BRA-e) som tilhører seksjonen. Boden er plassert i et felles bodområde i underetasjen, med utvendig adkomst via trapp ned fra boenheten. Rommet har støpt betonggulv, betonghimling og skillevegger av betong og bindingsverk kledd med plater. Det er montert takbelysning og låsbar dør.

Ventilasjon, TG1
Boligen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet (bygningen er registrert tatt i bruk i 1992 i matrikkelen). Lufttilførselen skjer via spalteventiler i vinduene, og luftsirkulasjonen mellom rommene ivaretas med spalter under dørbladene. Avtrekk skjer via veggmontert ventil i boden, takmontert ventil på badet samt avtrekksløsning på kjøkkenet. Ventilasjonsanlegget fungerer etter sin hensikt ut fra byggets forutsetninger og alder.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS), TG2
De innvendige vannledningene er av kobber. Hovedstoppeventilen og forgreningene/rørfordelingen ut i boligen er plassert i veggkonstruksjonen og er tilgjengelige via en inspeksjonsluke i den tilstøtende boden. Det er i tillegg montert en lokal stoppekran under kjøkkenvasken. Rørinstallasjonene og stengeventilene er fra byggeåret (1992).

Avløpsinstallasjoner, TG2
Avløpsrørene er av plast. Det er etablert en stakeluke på hovedledningen, tilgjengelig via inspeksjonsluken i boden. Avløpsinstallasjonene vurderes å være fra byggeåret (1992).

Varmtvassbereder, TG1
Det er ikke plassert egen varmtvannsbereder i boligen. Varmtvann leveres fra et fellesanlegg i borettslaget. Fellesarealer og felles tekniske installasjoner er ikke besiktiget, da dette ikke inngår i mandatet for en tilstandsrapport for en enkeltandel. Fellesanlegget må eventuelt kartlegges gjennom et eget oppdrag bestilt av borettslaget i fellesskap. Det legges til grunn at varmtvann tilføres fra en felles bereder, trolig med et målersystem for forbruk, slik det er vanlig i lignende boligkomplekser.

Yttervegg, TG1
Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Ved visuell kontroll fra bakkenivå er det

registrert lokal grønske/algevekst og noe overflateslitasje på kledningen, men overflatene fremstår generelt i tilfredsstillende stand sett i forhold til alderen (byggeår 1992). Det er ikke avdekket tegn til råteskader eller funksjonssvikt. I henhold til vedtektenes § 5-2 ligger ansvaret for utvendig vedlikehold og fornyelse av fasadene hos borettslaget.

Vinduer og ytterdører, TG1
Hovedytterdøren har ukjent produksjonsår, men antas å være fra byggeåret (1992). Døren åpner, lukker og låser lett uten motstand, og tetningspakningene fremstår i god stand. Det er registrert en del kosmetiske bruksmerker, hakk og riper på innsiden. Verandadøren er nylig skiftet (produksjonsår 2025, Norgesvinduet) og fremstår som tilnærmet ny, med god funksjon og hele pakninger. Nivåforskjellen/terskelhøyden fra terrassedekket opp til dørkarmen er målt til ca. 3 cm, noe som avviker fra den generelle anbefalingen om minimum 15 cm opptrinn mot utvendig dekke for å hindre slagregn og fukt. Siden døren står godt skjermet under balkongen i etasjen over, vurderes risikoen for fuktinntrengning som lav.

Vinduer, TG2
Vinduet i stuen er merket med produksjonsår 2025 (tilsvarende verandadøren) og fremstår i god stand. Vinduet på soverommet har tilsvarende utførelse og antas å være skiftet på samme tidspunkt. På de øvrige vinduene (blant annet på kjøkkenet og badet) ble det ikke registrert lesbart produksjonsår i isolerglassene, og alderen er derfor ukjent. Vinduene er stikkprøvetestet. Vinduet på badet ble registrert som noe tungt/tregt å åpne og lukke.

Yttertak, TG2
Takkonstruksjonen er bygget opp med W-takstoler, undertak av trefiberplater og taktekking av betongtakstein. Takkonstruksjonen ligger over den overliggende boenheten i 2. etasje og inngår i borettslagets fellesareal. Konstruksjonen er ikke besiktiget i forbindelse med denne tilstandsanalysen, da ansvaret for utvendig vedlikehold og fornyelse av taket i henhold til vedtektenes § 5-2 ligger hos borettslaget. Boligen i 1. etasje har ikke direkte tilgang til eller berøring med loftet/takkonstruksjonen.

Tekking, beslag, renner og nedløp, TG1
Taktekking, takrenner og hovednedløp utgjør bygningens klimaskjerm, og ansvaret for utvendig vedlikehold og fornyelse ligger i henhold til vedtektenes § 5-2 hos borettslaget. For denne boligen i 1. etasje er det bare nedløpsrør langs ytterveggen og avrenning/nedløp fra altanen i etasjen over som berører andelen. Nedløpsrørene er utført i plast. Ved visuell kontroll fremstår nedløpene i tilfredsstillende stand, med normal elde ut fra byggeåret (1992). Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på rørene.

Platting på terreng, TG2
Markterrassen/plattingen er oppført på bakkenivå med terrassebord av tre. Bæresøylen for den overliggende balkongen er understøttet med betongfundament og





søylesko. Det er registrert tydelig slitasje, grønske og fuktmisfarging på terrassedekket, særlig under overbygget og rundt nedløpsrøret. Skilleveggen/leveggen har svertesopp, mose og overflateslitasje. På undersiden av balkongdekket i etasjen over er det registrert malingsavskalling, sprekkdannelse i malingen og fuktskjolder. Bærestolpen har begynnende sprekkdannelse nederst i treverket samt svertesopp.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring, TG2

Bygningen er fundamentert med ringmur av betong og isolert betongplate på mark. Dreneringen og den utvendige fuktsikringen antas å være fra byggeåret (1992). Nedløpsrør fra takrennen er ført ned til bakkenivå/overflateavrenning. Ved visuell kontroll av synlige deler av muren er det registrert enkelte overflateriss i puss/betong, men det er ikke avdekket store setningssprekker, skjevheter eller tegn til fuktinntrengning i boligen. Dreneringen og fuktsikringen ligger skjult under terrenget og er ikke visuelt kontrollert i sin helhet. Grunn, fundament, ringmur, utvendig drenering og fuktsikring utgjør felleskonstruksjoner der vedlikeholdsansvaret i henhold til vedtektenes § 5-2 ligger hos borettslaget.

Innvendige dører, TG1

De innvendige dørene består av slette trefinerdører til bad og bod, skyvedører i trefinér til soverom og kjøkken samt en tredør med glassfelt mellom entré og oppholdsrom. Dørene antas å være fra byggeåret (1992). Skyvedørene er funksjonstestet og glir greit i skinnene med ordinær spalteklaring. De hengslede dørene åpner og lukker uten motstand. Dørhåndtaket på døren mellom entréen og oppholdsrommet ble registrert som noe løst. Det er registrert enkelte kosmetiske bruksmerker på overflatene ut fra alder og vanlig bruk.

Innvendige konstruksjoner – Bunnsvill, TG2

Ved inspeksjon gjennom inspeksjonsluken ble det avdekket at trekonstruksjonen og bunnsvillen er plassert direkte på det støpte betongdekket uten kapillærbrytende sjikt (murpapp/fuktsperre) imellom. Konstruksjonen ble fuktmålt på befaringsdagen og viste tørre verdier.

Innvendige overflater, TG2

Vurdering: Overflatene i entré, soverom og bod består hovedsakelig av vinylbelegg på gulvene, malte veggplater og malte tak/betonghimlinger fra byggeåret (1992).

Entré: Det er registrert tydelige mørke avtrykk/ringer og slitasjemerker i gulvbelegget etter tidligere møblering, enkelte

skrueshull i veggplatene samt en sprekk i glasskuppelen på taklampen.

Soverom: Det er registrert riper, merker og misfarging/flekker på gulvbelegget, skrueshull og noe oppsprekking i skjøtene mellom platelagene (blant annet bak/over panelovnen) samt generelle bruksmerker i betonghimlingen.

Bod: Det er registrert synlige merker i gulvbelegget samt mer omfattende bruksmerker, skruer og skrueshull i veggplatene.

Romhøyder
Romhøyden er kontrollert med laser under befaringen i de ulike rommene:
Stue/gang: Ca. 2,38 m
Kjøkken: Ca. 2,39 m
Soverom: Ca. 2,38–2,40 m
VF/entré: Ca. 2,20 m
Bad: Ca. 2,20 m
Innvendig bod: Ca. 2,38 m
Utvendig bod: Ca. 2,45 m

Romhøyden i oppholdsrommene er normal og tilfredsstillende i samsvar med byggeskikk og regelverk fra byggeåret (1992). Den noe lavere romhøyden i entréen og på badet skyldes nedsenket himling for tekniske føringer, noe som er vanlig og påregnelig.

Mur, terreng, stikkledninger og tanker, TG2
Mur: Synlige deler av ringmuren fremstår i tilfredsstillende stand, med enkelte overflateriss i puss/betong, men uten visuelle tegn til setningsskader.

Terreng: Terrenget er stikkprøvemålt. Det er registrert at terrenget enkelte steder ikke har tilfredsstillende fall bort fra fasaden i henhold til gjeldende krav/anbefalinger.

Stikkledninger: Utvendige stikkledninger for vann og avløp ligger skjult i grunnen og antas å være fra byggeåret (1992). Ledningene er ikke kontrollert visuelt.

Tanker: Det er ikke registrert eller opplyst om nedgravde oljetanker eller andre underjordiske tanker på eiendommen.

Fellesansvar: Utvendig terreng, murelementer og stikkledninger utgjør en del av bygningens fellesinfrastruktur, der ansvaret for vedlikehold og fornyelse i henhold til vedtektenes § 5-2 ligger hos borettslaget.

Elektrisk anlegg
Sikringsskapet er plassert i gangen og er utstyrt med automatsikringer, overbelastningsvern, jordfeilbryter og digital AMS-strømmåler. Kursfortegnelsen fra oppføringstiden ligger i skapet (Naustdal Elektro). I området ved gangen/stuen ble det observert en stikkontakt som har løsnet fra boksen/underlaget og sitter løst. Det elektriske anlegget er kun kontrollert visuelt i tråd med takstmannens mandat. Det er ikke utført

elektrotekniske målinger eller en fullstendig el-takst.

Det foreligger en samsvarserklæring fra Eltel Networks AS, datert 15.11.2017, for installasjon av AMS-måler på vegne av Sunnfjord Energi Nett AS. Det ble ikke fremlagt nyere samsvarserklæringer eller rapporter fra el-kontroll for resten av anlegget på befaringsdagen.

Branntekniske forhold
Det er montert en batteridrevet røykvarsler i taket i området ved gangen/stuen. På vegg i entréen/vindfanget er det montert en 6-liters skumslokker (brannklasse 21A 144B), der manometeret viser trykk i grønt felt. Det er ikke registrert montert komfyrvakt over kokeplatene/komfyren på kjøkkenet.

Lyd- og støyforhold
Under befaringen (utført midt på dagen) ble det ikke registrert støy fra tilstøtende naboenheter (ved siden av eller over). Det presiseres at det var ukjent om beboerne var hjemme på befaringstidspunktet.

Bygningen er oppført i 1992 og er bygget etter den da gjeldende byggtekniske forskriften (TEK) og kravene til lyd- og trinnlydisolering mellom enhetene. Det er ikke utført destruktive inngrep i vegg- eller etasjeskillekonstruksjonene, og det ble ikke foretatt lydtekniske målinger på befaringsdagen.

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til en barnehage, noe som kan medføre aktivitet og støy fra uteområdet på dagtid på hverdager.

Ifølge risikorapporten fra Propcloud ligger eiendommen nær Vievegen, der støykartlegging fra Statens vegvesen etter T-1442 viser at området ligger i/ved gul støysone (55–65 dB). Under befaringen ble trafikkstøyen opplevd som lite fremtredende innvendig.

Bygningssakskyndig
Odin Tefre (befaringsdato: Torsdag, 16. juli 2026)



ROMSLIG 2- ROMMER

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.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 57 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 8 kvm

Arealet er oppmålt på staden under befaringa ved hjelp av laseravstandsmålar. Alle rom for varig opphald (stue, kjøkken og soverom) framstår oppførte i samsvar med byggjeskikk og regelverk frå byggeåret (1992).

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesområda står til fri disposisjon for bebuarane. Bebuarane vert oppmoda til å verne om fellesområda, slik som fellesrom, leikeplassar, garasjeanlegg, parkeringsplassar, grasplener 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 markterrasse 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 markterrasse på 8 m², hvor du kan nyte morgenkaffen, grille med venner eller slappe av i rolige omgivelser.

Kjøkkenet ligger separat fra stuen, noe mange setter pris på i hverdagen. Her er det godt med skaplass 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.

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

BAD

Den aktuelle leilighetens bad er innredet med dusjkabinett





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.

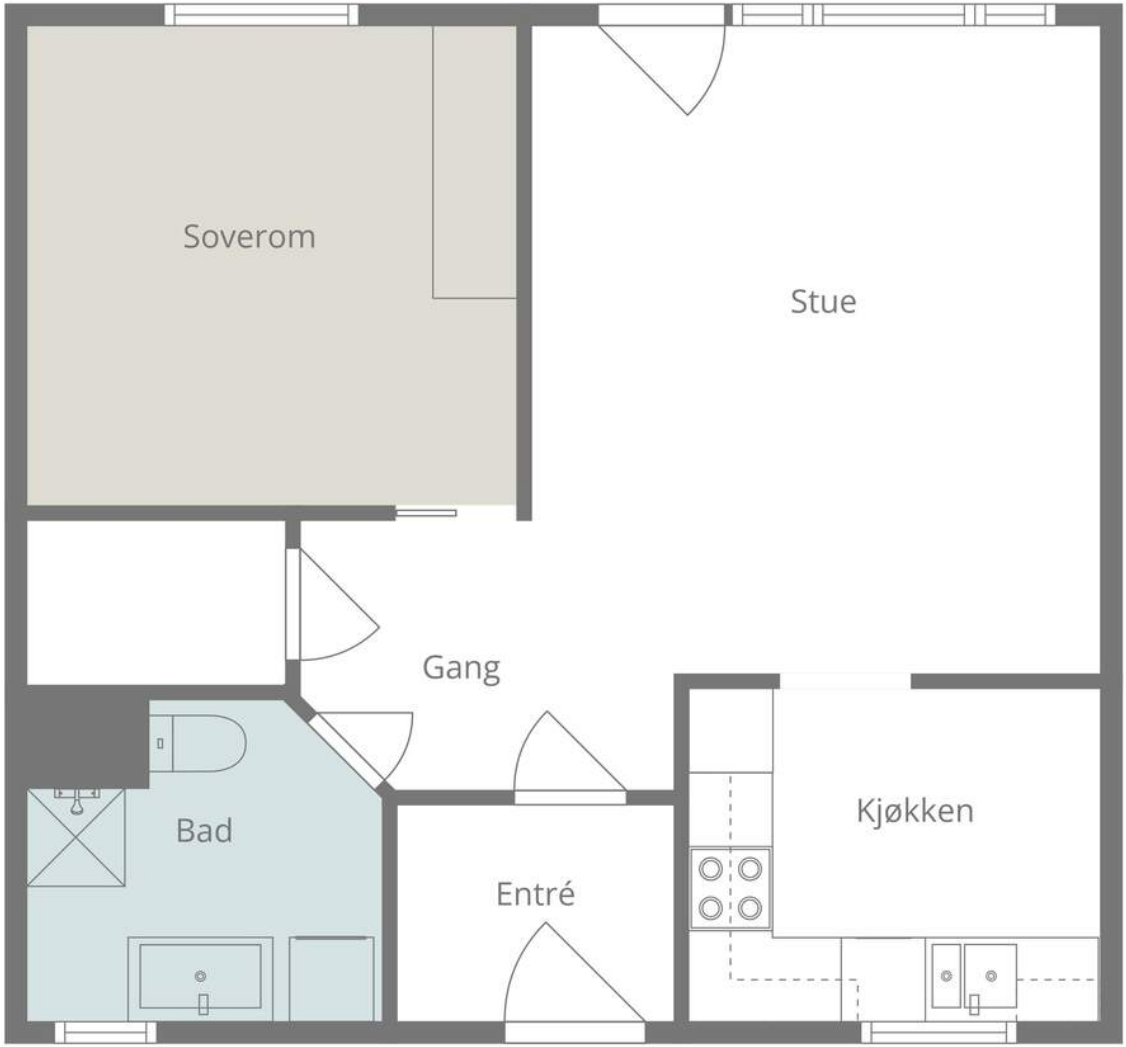
Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se 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.

Energi klasse: Gul /D

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

4 768 m²

Beskrivelse av tomt

Tomta utgjør et samlet areal for Hatlehaugen Burettslag på totalt 4 768,7 m² 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 sørst. Det tilhørende uteområdet omfatter en overbygd balkong/veranda i andre etasje med utgang fra stuen, overbygd av byggets takfremspring.

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 forskuttede felleskostnader med Klare Finans AS.

Andel fellesgjeld

371.171,- per fredag, 28. august 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Sparebank 1 Sogn Og Fjordane
Lånenr.: Sparebank 1
Lånebeskrivelse: Sparebank 1 37063284506
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 371 181,07
Total saldo lån: 6 404 813,00
Innfrielsesdato: 30.12.2049

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 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
Polisenummer0001371344

Sikringsordning

Boligselskapet har inngått avtale om forskuttede 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,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Kjerneinformasjon

Info formuesverdi

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.

Diverse

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

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

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 m², tilsvarende om lag 99,7 % av eiendommens areal innenfor planen. Eiendommen er videre omfattet av hensynssone H220 – gul støysoner iht. T-1442 på ca. 4 615 m² (ca. 96,8 %) og hensynssone H310_6 – ras- og skredfare på ca. 4 769 m² (ca. 100 %). I tillegg omfattes et mindre areal på ca. 14 m² (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 m² (ca. 83,1 %) regulert til konsentrert småhusbebyggelse (felt B7), ca. 335 m² (ca. 7,0 %)



regulert til parkeringsplass, ca. 455 m² (ca. 9,5 %) regulert til offentlig trafikkområde, samt mindre arealer på til sammen ca. 14 m² (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

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 fysisk skjer. Denne søknaden skal sendast til styret via forretningsførar."

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

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1800 000,00 (Prisantydning)

1800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

1801 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke 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 såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing 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 overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing 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 tinglysing 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.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 5,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 85 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600,00, Kommunale opplysninger kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 8 125,00. Sum faste vederlag kr. 43 135.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 729,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 0,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 299.

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: Søderberg & 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.

Dato salgsoppgave
28.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Eiendom		Sak	
Adresse	Hatlehaugen 1D, 6812 Førde	Hjemmelshaver	Vestland Fylkeskommune
Bygningstype	Rekkehus	Oppdragsgiver	Proaktiv Eiendomsmegling
Kommune	Sunnfjord	Befaringsdato	26.08.2026
Gnr / Bnr	43 / 258	Rapportdato	27.08.2026
		Rapportnr.	A7C14CB1

Takstmann
Odin Tefre
Takstingeniør
Jølstravegen 45
6819 Førde
41698367
sunnfjordtakstkontor@gmail.com





EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag		
◆	TG0	Ingen avvik 0
◆	TG1	Svake avvik 14
◆	TG2	Vesentlige avvik 15
◆	TG3	Store avvik 0
◆	TGIU	Ikke undersøkt 1

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Generell tilstand: Bueininga frå 1992 ber preg av ordinær alders- og bruksslitasje (14 TG1, 15 TG2, 1 TGIU).

Våtrom (Bad): Badet fungerer i kvardagen, men har TG2 på grunn av manglande terskel/oppkant ved dør, skjult sluk/tettesjikt, VVS-røryr innfelt i yttervegg, slitasje på innreiling og manglande dokumentasjon.

Kjøkken: Kjøkkeninnreiling og VVS-installasjonar er frå byggeåret med ordinær slitasje (TG2). Registrert opna skøyt i belegg, morkna fuger, samt manglande komfyrvakt og lekkasjestopper.

VVS og rør: Vass- og avløpsrør (kopar/plast) er frå 1992 og har meir enn halvparten av forventa brukstid passert (TG2).

Innvendige forhold: Bunnsvill manglar kapillærbrytande sjikt (målt tørr på befaringsdagen). Overflater i entré, soverom og bod har synlege merker og kosmetisk slitasje (TG2).

El-anlegg, brann og radon: Laus stikkontakt i gang/stue, manglande komfyrvakt på kjøkken, og uavklart radonnivå i innelufta.

Utvendig og fellesareal: Terrasse/platting har slitasje og grønske. Manglande terrengfall bort frå fasade enkelte stader. Utvendige fellesareal og fellesanlegg er ikkje undersøkte (TGIU).

Anbefalte vidare undersøkelser

El-anlegg: Innhente utvida el-kontroll frå autorisert elektroinstallatør eller DLE, og utbetre laus stikkontakt.

Radon: Utføre radonmåling med sporfilmar i oppholdsrom i vinterhalvåret.

Dokumentasjon på våtrom: Undersøkje om det er mogleg å spore opp dokumentasjon/samsvarserklæring for arbeid utført på badet.

Borettslagets dokument: Sette seg inn i borettslaget sine papir (rekneskap, protokollar, årsberetning) for å få oversikt over fellesgjeld og planlagde fellesutbetringar.

Eige ettersyn: Følgje med på bunnsvill, stengeventilar og rørkoplingar via inspeksjonsluka i boden med jevne mellomrom.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	Vestland Fylkeskommune
Oppdragsgiver	Proaktiv Eiendomsmegling
Befaringsdato	26.08.2026
Rapportdato	27.08.2026
Rapportnummer	A7C14CB1

Eiendomsinformasjon

Adresse	Hatlehaugen 1D, 6812 Førde
---------	----------------------------

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Kommune	Sunnfjord
Gnr / Bnr	43 / 258
Fnr	—
Snr	—
Bygningstype	Rekkehus
Byggeår	1992
Eierform	Borettslag

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Eiendomsinformasjon (forts.)

Tomteareal	4769 m²
Anr (andelsnummer)	11
Borettslagets navn	Hatlehaugen Burettslag
Borettslagets org.nr.	963921489-11

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	Offentlig
Avløp	Offentlig
Vei/adkomst	Offentlig

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler

Overordnet byggemetode

Bygningen er fundert med ringmur i betong og har isolert betongplate på mark. Ytterveggane over ringmuren er oppførte i 6" isolert bindingsverk, kledde med utvendig trepanel. Etasjeskillekonstruksjonen er utført i støypt betong, og vindauga har ein kombinasjon av 2-lags og 3-lags glaskassetter. Takkonstruksjonen er oppbygd av W-takstolar i tre, der taket er tekka med betongtakstein over eit undertak av trefiberplater.

Generelle notater

Formål: Denne tilstandsrapporten er utarbeidd i samband med sal av eigedommen.

Oppdragsgjevar: Oppdraget er rekvirert av Proaktiv Eiendomsmegling på vegne av seljar, Vestland fylkeskommune.

Dokumentasjon og opplysningar: Det låg ikkje føre utfylt egenerklæringsskjema frå seljar på befaringsdagen. Det var generelt stilt minimalt med informasjon og historisk dokumentasjon om bustaden til disposisjon i samband med befaringa.

Befaringsvilkår: Rapporten bygger på ein visuell observasjon av dei delane av bustaden som var tilgjengelege og meinte å besiktige på befaringsdagen, i tråd meir med gjeldande forskrift til avhendingslova.

DEL 3

3. Dokumentasjon

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Nei
Dokumentasjon på utførte håndverktjenester	Nei
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	Nei
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	Nei
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	Nei
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	Nei

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ikke undersøkt

Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. Konsekvensen av eventuelle avvik er derfor ikke vurdert.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning					
ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1. etasje	52 m²	5 m²	—	57 m²	VF/entre, stue/gang, kjøkken, bad, innvendig bod, utvendig bod
Sum hovedbygning	52 m²	5 m²	0 m²	57 m²	

Andre oppmålte arealer

TBA – terrasse- og balkongareal **8 m² (oppmålt) – Terrasse / platting**

Merknad **TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Aralet er oppmålt på staden under befaringa ved hjelp av laseravstandsmålar.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Alle rom for varig opphald (stue, kjøkken og soverom) framstår oppførte i samsvar med byggjeskikk og regelverk frå byggeåret (1992).

DEL 7

7. Våtrom

Bad – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vegger har våtromstapet/veggplater og himling har måla plater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, noko som gjer at overflatene ikkje vert utsette for direkte vassbelastning. Årstal for modernisering er ukjend, og det ligg ikkje føre skriftleg dokumentasjon på utførte arbeid. Overflatene framstår visuelt i god stand med berre normal bruksslitasje ut frå observert tilstand.

ANBEFALT TILTAK

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Normalt vedlikehald må påreknast.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder



Bad – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Golv et belagt med vinyl/belegg og har elektriske varmekablar styrt med veggmontert termostat. Overflata har normal bruksslitasje. Lasermåling viser ein høgdeforskjell på 3 cm frå golvflata foran dusjkabinettet opp til døråpninga, noko som stadfestar fall i rett retning bort frå døra. Det er avvik ved at det manglar fysisk oppkant eller terskel mot tilstøytande rom. Sidan sluket ligg plassert direkte under dusjkabinettet, har ikkje slukkonstruksjonen, tilstanden i sluket eller nøyaktig høgdeforskjell frå topp sluk til dørterskel vore mogleg å kontrollere.

ÅRSAK

Bygningsmessig utføring der det ikkje er etablert høgdemessig oppkant eller fuktsperre ved overgang til dør, samt at fastmontert utstyr sperrar for tilgang til sluk.

RISIKO

Fare for at vatn kan renne ut i tilstøytande rom og påføre fuktskadar på bjelkelag og tilstøytande konstruksjonar ved ein eventuell oversvømming.

KONSEKVENS

Rommet manglar ein fysisk barriere ved døra som hindrar utstrøyming av vatn til nærliggjande rom dersom det oppstår lekrasje eller oversvømming på golvet.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

Bad – Overflater – gulv (forts.)

ANBEFALT TILTAK

Montere ein oppkant eller terskel med fuktsikring ved døråpninga for å hindre at vatn renn ut i tilstøytande rom. Sluk bør kontrollerast og rensast ved framtidig demontering eller utskifting av dusjkabinett.

Bad – Overflater – gulv – bilder



EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Golvet er belagt med vinylbelegg som utgjer det vanntette sjiktet. Årstal for legging og skriftleg dokumentasjon på utføring og tettesjikt manglar. Det har ikkje vore mogleg å utføre visuell kontroll av tilslutninga mellom belegg og sluk eller rørgjennomføringer, då sluket ligg skjult under botnprofilen til dusjkabinettet.

ÅRSAK

Ukjend alder på tettesjiktet og manglande tilgjenge for kontroll av sluktilslutning og klemring på grunn av fastmontert utstyr.

RISIKO

Fare for fuktskadar i underliggjande bjelkelag og tilstøytande konstruksjonar dersom det oppstår lekkasje i overgangar eller utettheiter ved sluk.

KONSEKVENS

Tilstanden til tettesjiktet og sluktilslutninga kan ikkje verifiserast sikkert, og det vanntette sjiktet har ein usikker restlevetid.

ANBEFALT TILTAK

Overvake tilstanden regelmessig og følgje med på eventuelle teikn til fukt. Ved framtidig utskifting av dusjkabinett eller ved renovasjon må tilslutning til sluk og gjennomføringer kontrollerast grundig.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vassrør er av kopar og avløpsrør er av plast. Ut frå observasjonar via ei inspeksjonsluke i tilstøytande bod, er rør og tilkoplingar vurderte til å vere frå byggeåret. Sluket ligg skjult under dusjkabinettet og har ikkje vore tilgjengeleg for visuell kontroll. Det er difor uvisst om sluket vart skifta ut ved ei seinare modernisering av badet, eller om det opphavlege sluket frå byggeåret er gjenbrukt.

ÅRSAK

Rør og leidningar har høg alder og har truleg passert over halvparten av forventa brukstid. I tillegg er sluket utilgjengeleg for kontroll grunna fastmontert innreiing (dusjkabinett).

RISIKO

Med høg alder på koparrør og plastavløp er det gradvis aukande fare for lekkasjar i skjulte konstruksjonar som følgje av elde. Usikker tilstand på sluk gjer at feil eller manglar kan vere skjulte.

KONSEKVENS

Leidningsnettet og sluket har ei redusert restlevetid.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk (forts.)

ANBEFALT TILTAK

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige for sjølve røyra, men det tilråddast å observere anlegget jamleg for eventuelle teikn på fukt eller lekkasjar. Sluket bør kontrollerast og rensast ved framtidig demontering eller utskifting av dusjkabinettet. På lengre sikt må ein pårekne utskifting av rør og sluk som følgje av alder, naturlegvis i samheng med ei framtidig totalrenovering av rommet.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Rommet er utstyrt med avtrekksventil i tak, spalte ved dør for tilluft, samt spalteventil i vindauget. Ved visuell kontroll er det observert støvsamling og skit i og rundt ventilen i taket, noko som kan redusere luftsirkulasjonen noko. Ventilasjonsløysinga fungerer elles som tiltenkt med tilfredsstillande lufttilgang og avtrekk.

ANBEFALT TILTAK

Reingjering av avtrekksventilen i taket vert tilrådd for å sikre optimal luftgjennomstrøyming. Ut over vanleg vedlikehald er det ikkje behov for umiddelbare tiltak.

Bad – Ventilasjon – bilder



EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Sanitærutstyr og innreiing har ein samansett tilstand med enkelte bruks- og slitasjeavvik. Vegghengt toalett har innbygd systerne med registrert lekkasjespalte i underkant av skåla, og det er etablert uttak for vaskemaskin på vegg. Servantskap har slitt proppsnor på blandebatteriet, skade/bulk på øvste skuffefront, samt svelde kantar på innvendige skuffer etter fuktpåverknad. Skuffene framstår slingrete og spretter noko ut ved lukking. Det er ein klaring/glipe mellom servant og bakvegg. Speilet har merke i underkant. Dusjkabinettet har dører som er lause i botn og tunge å opne/lukke, og det er registrert noko redusert vasstrykk i dusjbatteriet.

ÅRSAK

Mekanisk slitasje over tid, fuktpåverknad på platemateriale i servantskap, svakheit eller løsnet innfesting mot vegg, samt slitasje eller manglande justering av styrerullar/oppheng i botn og topp på dusjdørane. Redusert vasstrykk kan skuldast oppsamling av kalk/partiklar i sil eller spredar, eller slitasje i sjølve blandebatteriet.

RISIKO

Fare for at vatn kan renne ned i spalta bak servanten og råka ubeskytta flater, samt at mekaniske delar og styrerullar på dusjkabinett og skuffer vert ytterlegare forringa eller spora av ved bruk.

Bad – Sanitærutstyr og innredning (forts.)

KONSEKVENS

Redusert brukskomfort og vanskeleg betjening av dusjdører og skuffer, redusert vasstrykk i dusjbatteri, samt estetiske overflateskader på innreiinga.

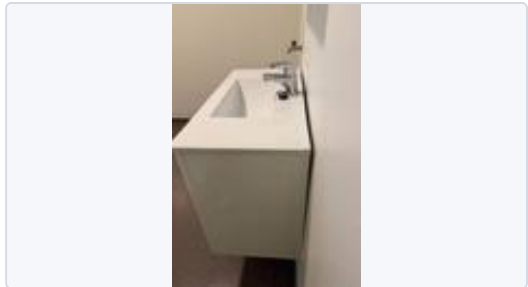
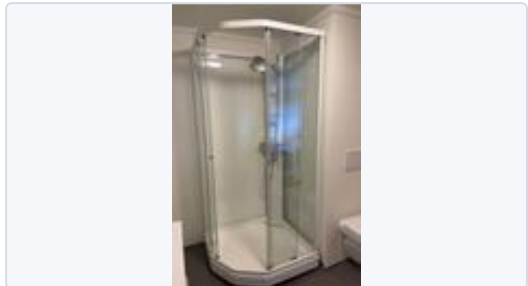
ANBEFALT TILTAK

Kontrollere om innfestinga til servantskapet vert svekka og etterstramme/utbetre festet, samt fuge klaringa i bakkant mot vegg. Skifte eller justere styrerullar/hjul i botn og topp på dusjdørene slik at dei glir lett og sit trygt i sporet. Rense siler/dusjhovud eller skifte dusjbatteri for å gjenopprette normalt vasstrykk, og skifte slitte detaljar som proppsnor etter behov.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder (forts.)



EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder (forts.)



Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vass- og avløpsinstallasjonar til servant og vaskemaskin er plasserte innfelt i yttervegg mot kald sone. Konstruksjonen er lukka og skjult, noko som gjer at isolering, fuksikring og plassering i høve til frostlinja ikkje er mogleg å kontrollere visuelt.

ÅRSAK

Bygningsteknisk utføring der VVS-installasjonar er bygde inn i ytterveggskonstruksjonen.

RISIKO

Fare for at vannleidingane kan fryse og sprekke under samanhengande kuldeperiodar dersom isolasjonen er mangelfull, samt fare for at det kan oppstå kondens innvendig i veggkonstruksjonen.

KONSEKVENS

Skjulte rør i yttervegg gjer det vanskeleg å oppdage lekkasjar på eit tidleg stadium, og konstruksjonen har ein forhøgde sårbarheit for frostsadar.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone (forts.)

ANBEFALT TILTAK

Sørgje for tilstrekkeleg oppvarming i rommet i kalde periodar for å hindre frost i veggkonstruksjonen. Ved ei framtidig renovering eller utskifting av anlegget bør leidningsnettet flyttast til innvendig (varm) sone, eller etablerast som rør-i-rør-system på innsida av lufttett og isolert sjikt.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone – bilder



Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er utført visuell kontroll og fuksøk i tilstøytande veggkonstruksjon via ein eksisterande inspeksjonsluke i naborom (bod). Det er foreteke stikkprøvemåling med pigg i bunnsvill mot både dusjsone og innbygd toalettsisterne. Målingane i treverket viste tørre og tilfredsstillande verdier på 7,8 % WME. Det er ikkje registrert teikn til fuktpåverknad, misfarging eller lekkasjar i dei undersøkte områda.

ANBEFALT TILTAK

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Bad – Dokumentasjon for våtrom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det ligg ikkje føre skriftleg dokumentasjon, samsvarserklæring eller FDV-dokumentasjon for utførte moderniseringsarbeid eller VVS- og tettesjiktinstallasjonar på badet. Verken heimelshavar eller oppdragsgjevar har opplysningar om kva tid arbeidet vart utført eller kva fagfolk som vart nytta.

ÅRSAK

Manglande innhenting, utarbeiding eller oppbevaring av papir og dokumentasjon frå utførande handverkarar ved tidlegare oppgradering.

RISIKO

Utan skriftleg dokumentasjon kan ein ikkje verifisere om skjulte konstruksjonar, tettesjikt (membran/belegg) eller rørinstallasjonar er utførte i samsvar med gjeldande føreskrifter (TEK) og faglege standardar.

KONSEKVENS

Kjøpar har ingen skriftleg garanti for kvaliteten på dei skjulte arbeida. Dette kan også få noko å seie for vilkår og eigenandel hos enkelte forsikringsselskap ved ein eventuell framtidig skade.

Bad – Dokumentasjon for våtrom (forts.)

ANBEFALT TILTAK

Undersøkje om det er mogleg å spore opp utførande entreprenør/fagfolk for å innhente dokumentasjon eller samsvarserklæring i ettertid. Dersom dette ikkje let seg gjere, må ein forhalde seg til at våtrommet manglar skriftleg historikk.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 8

8. Kjøkken

Kjøkken

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kjøkkeninnreiinga er antatt å vere frå byggeåret 1992, utstyrt med laminat benkeplate og stor oppvaskkum i rustfritt stål. Under oppvaskkummen er det vassrør av kopar og avløpsrør av plast, mest truleg frå byggeåret. Golvet har vinylbelegg, veggene har måla plater (med eige belegg i sonen over komfyren) og taket er av måla betong. Det er registrert ein opna skøyt i golvbelegget midt på golvet, samt generelle bruksmerker og skruenhull på overflatene. Innreiinga ber preg av alder og slitasje; to skuffefronter til høgre for komfyren har sprekker og subbar ved lukking. Blandebatteriet er tungt å betjene. Vindauget er plassert heilt ned til benkehøgden ved vaskesonen, og silikongugen over benkeplata er morkna på enkelte punkt. Det er ein glippe mellom frittstående komfyr, benkeplate og vegg. Det er ikkje registrert montert automatisk lekasjestopper (waterguard) eller komfyrvakt.

ÅRSAK

Høg alder på innreiing, rørinstallasjonar og overflater, mekanisk slitasje over lang tids bruk, aldring og uttørring av fugemasse, samt manglande ettermontering av tryggleiksutstyr som ikkje var kravsatt på oppføringstidspunktet.

Kjøkken (forts.)

RISIKO

Fare for at sølevatn trengjer ned i den opna skøyten i golvbelegget, gjennom morkna silikonguger eller mot vinduskarmen ved vaskesonen. Utan automatisk lekasjestopper og med rørinstallasjonar frå byggeåret er rommet meir utsett for skadar ved uoppdaga vasslekasjar. Utan komfyrvakt er det og forhøgde risiko ved tørrkoking.

KONSEKVENS

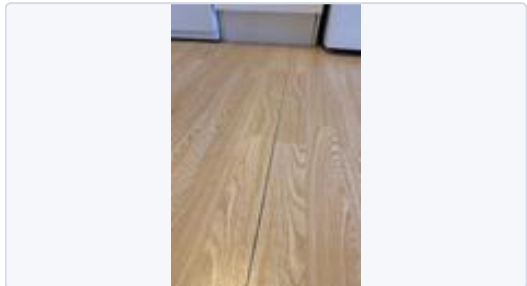
Redusert restlevetid på rørinstallasjonane, redusert bruksfunksjon på skuffer og blandebatteri, samling av matrestar i glipen ved komfyren, samt auka fuktrisiko ved vaskesonen og på golvflata.

ANBEFALT TILTAK

Utbetre eller tette den opna skøyten i golvbelegget, og fornye morkna silikonguger mellom benkeplate og vegg. Utvise varsemd ved vannsøl mot vinduskarmen. Reparere/justere skadde skuffefronter og smøre eller skifte ut det trege blandebatteriet. Montere dekklist eller avslutningsprofil i glipen rundt komfyren. Det vert tilrådd å følgje med på rørkoplingane under vasken, samt montere automatisk lekasjestopper (waterguard) under vasken og komfyrvakt over platetoppen for å betre fukt- og brantryggleiken.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

Kjøkken – bilder



Kjøkken – bilder (forts.)



9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningdelen finnes ikke.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

1. Utvendig bod

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Utvendig bod på ca. 5 m² (BRA-e) som tilhører seksjonen. Bodene er plassert i felles bodområde i underetasjen, med tilkomst utvendig via trapp ned fra bueininga. Rommet er utført med støypt betonggolv, betonghimling, og skillevegger i betong og bindingsverk kledd med plater. Det er montert takbelysning og låsbar dør.

ANBEFALT TILTAK

Bodene framstår i grov/uinnredd utføring som eit praktisk lagringsrom. Det er berre foretatt ein visuell kontroll på befaringsdagen, og det vart ikkje registrert bygningstekniske avvik utover normal alder og bruk slitasje.

1. Utvendig bod – bilder



11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningdelen finnes ikke.

13. Kryp kjeller

Kryp kjeller: Bygningdelen finnes ikke.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

1. Ventilasjon generelt

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Bustaden har naturlig ventilasjon, noko som var ordinær byggjeskikk på oppføringstidspunktet (bygningen er registrert tatt i bruk i 1992 i matrikkelen). Lufttilførsel skjer via spalteventiler i vindaugo, og luftsirkulasjonen mellom romma vert ivaretatt med spalter under dørblanda. Fråtrekk skjer via veggmontert ventil i bod, takmontert ventil på bad, samt avtrekksløyising på kjøkken. Ventilasjonsanlegget fungerer etter sin hensikt ut frå bygget sine føresetnader og alder.

ANBEFALT TILTAK

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Det vert tilrådd å ta vare på god luftsirkulasjon ved å halde ventilane opne og reingjere dei med jevne mellomrom.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

1. Vassinstallasjonar

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Innvendige vassleidningar er av kopar. Hovudstengeventil og forgreiningar/rørfordeling ut i bustaden er plasserte i veggkonstruksjonen, tilgjengelege via inspeksjonsluke i tilstøytande bod. Det er i tillegg montert ein lokal stoppekran under kjøkkenvasken. Rørinstallasjonane og stengeventilane er frå byggeåret (1992).

ÅRSAK

Vassleidningane har nådd ein alder der meir enn halvparten av den forventa brukstida er passerte.

RISIKO

Gradvis aukande fare for lekkasjar og punktkorrosjon i røyr og koplingar som følgje av elde og vanleg slitasje over tid.

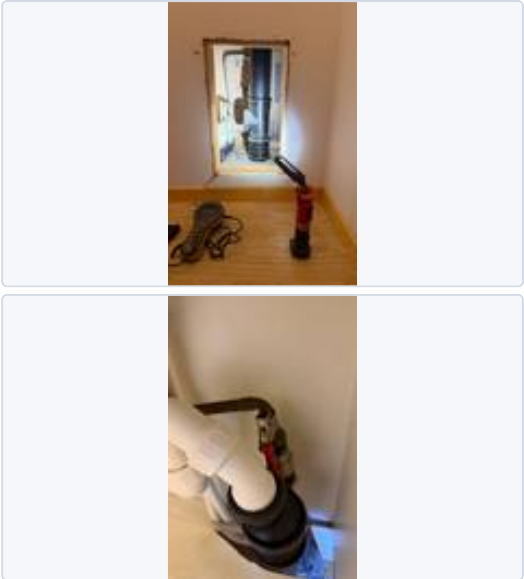
KONSEKVENS

Leidningsnettet og stengeventilane har ei redusert restlevetid.

ANBEFALT TILTAK

Observere anlegget jamleg for teikn på fukt, drypping eller svetteing ved koplingar. Det vert tilrådd å skifte ut innvendige vassleidningar i samanheng med framtidig renovering av våtrom og kjøkken.

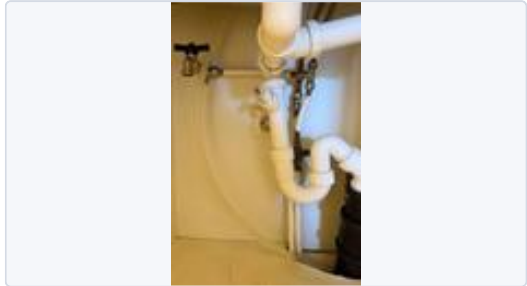
1. Vassinstallasjonar – bilder



EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

1. Vassinstallasjonar – bilder (forts.)



2. Avløpsinstallasjonar

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Avløpsrøyr er av plast. Det er etablert stakeluke på hovudledningen, tilgjengeleg via inspeksjonsluka i boden. Avløpsinstallasjonane er vurderte til å vere frå byggeåret (1992).

ÅRSAK

Avløpsleidningane har nådd ein alder der meir enn halvparten av den forventa brukstida er passerte.

RISIKO

Gradvis aukande fare for tilstopping, sprekker eller utettheiter i skøytar som følgje av elde og vanleg slitasje over tid.

KONSEKVENS

Leidningsnettet har ei redusert restlevetid.

ANBEFALT TILTAK

Følgje med på avløpsfunksjonen og utføre regelmessig rens ved behov. Det vert tilrådd å skifte ut avløpsleidningane i samanheng med ei framtidig renovering av våtrom og kjøkken.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

3. Varmtvassbereder

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikkje eigen varmtvassbereder plassert i bustaden. Varmtvatn vert levert frå eit fellesanlegg i burettslaget. Fellesareal og felles tekniske installasjonar er ikkje besiktiga, då dette ikkje inngår i mandatet for ein tilstandsrapport av ein enkeltandel. Fellesanlegg må eventuelt kartleggjast gjennom eit eige oppdrag bestilt av burettslaget i fellesskap. Det vert lagt til grunn at varmtvatn vert tilført frå ein felles bereder, truleg med eit målarssystem for forbruk slik det er vanleg i liknande bustadkompleks.

ANBEFALT TILTAK

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige i sjølve bustaden. Kjøpar vert råda til å undersøkje nærmare hos styret eller forretningsfører korleis drift, felleskostnadar og eventuell måling for fellesanlegget er organisert.

DEL 18

18. Yttervegg

1. Yttervegger

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ytterveggene er oppførte i isolert bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Ved visuell kontroll frå bakkenivå er det registrert lokal grønske/algevekst og noko overflateslitasje på kledningen, men overflatene framstår generelt i tilfredsstillande stand i høve til alderen (byggeår 1992). Det er ikkje avdekka teikn til råteskadar eller funksjonssvikt. Utvendig vedlikehald og fornying av fasadar ligg etter vedtektene § 5-2 hos burettslaget.

ANBEFALT TILTAK

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Vask for å fjerne grønske vert handtert som ein del av det ordinære utvendige vedlikehaldet i regi av burettslaget.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

DEL 19
19. Vinduer og ytterdører

1. Ytterdører

TG1 – Svake avvik

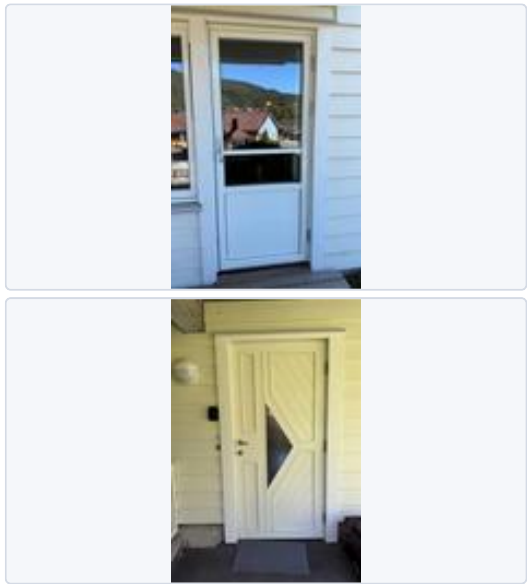
VURDERING

Hovedytterdøra har ukjent produksjonsår, men antas å vere frå byggeåret (1992). Døra opnar, lukkar og låser lett utan motstand, og tetningspakningane framstår i god stand. Det er registrert ein del kosmetiske bruksmerker, hakk og riper på innvendig side. Verandadøra er nyleg skifta (produksjonsår 2025, Norgesvinduet) og framstår som tilnærma ny med god funksjon og heile pakningar. Nivåforskjellen/terskelhøgda frå terrassedekket opp til dørkarm er målt til ca. 3 cm, noko som avvik frå den generelle tilrådinga om minimum 15 cm opptrinn mot utvendig dekke for å hindre slagregn og fukt. Sidan døra står mykje godt skjerma under balkongen i overliggjande etasje, vert risikoen for fuktinntrenging vurderd som låg.

ANBEFALT TILTAK

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Det vert tilrådd å utvise vanleg ettersyn og halde området ved verandaterskelen fritt for snø og oppsamla vatn i kalde eller våte periodar, samt eventuelt flikkmåle kosmetiske bruksmerker på hovedytterdøra av estetiske omsyn.

1. Ytterdører – bilder



EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

2. Vinduer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vinduet i stua er merka med produksjonsår 2025 (samsvarande med verandadøra) og framstår i god stand. Vinduet på soverommet har tilsvarande utføring og antas å vere skifta på same tidspunkt. På dei øvrige vindua (bl.a. på kjøkken og bad) vart det ikkje registrert lesbart produksjonsår i isolerglassa, og alder er derfor ukjend. Vinduene er stikkprøvetesta; vinduet på badet vart registrert som noko tungt/tregt å opne og lukke.

ÅRSAK

Manglande datostempling/lesbarheit på øvrige eldre isolerglass. Treig opne-/lukkefunksjon på badet skuldast slitasje eller manglande justering/smøring av beslag og hengslar over tid.

RISIKO

Forhøgd fare for framtidig punktering (dugg mellom glasa) på vinduer av eldre dato/ukjend alder, samt noko høgare varmetap samanlikna med dei nyleg skifta vindua.

KONSEKVENNS

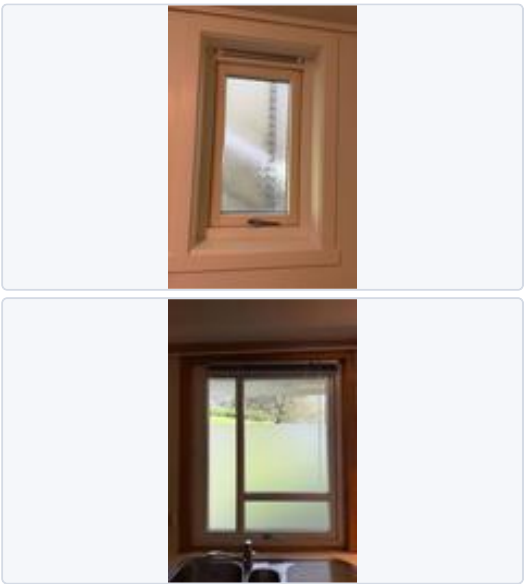
Redusert restlevetid på eldre isolerglass med ukjend alder, samt redusert brukskomfort på badet.

2. Vinduer (forts.)

ANBEFALT TILTAK

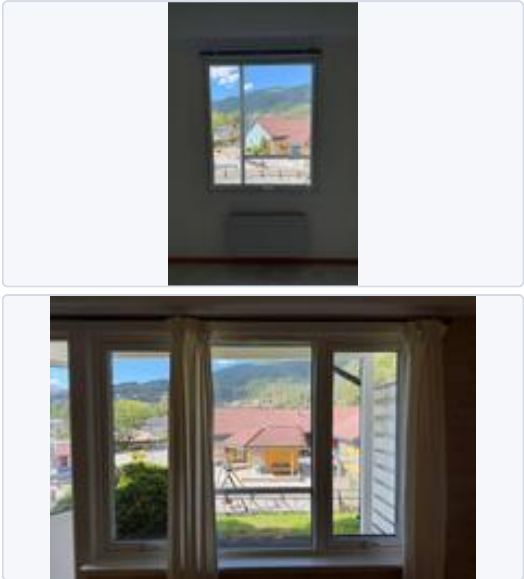
Smøre og justere beslag/hengslar på vinduet på badet slik at det opnar og lukkar lettare. Følgje med på dei eldre vindua for teikn til punktering, og pårekne utskifting etter kvart som dei når endt levetid.

2. Vinduer – bilder



EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

2. Vinduer – bilder (forts.)



DEL 20

20. Yttertak

1. Tak- og loftkonstruksjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Takkonstruksjonen er oppbygd med W-takstolar, undertak av trefiberplater og taktekking av betongtakstein. Takkonstruksjonen ligg over overliggjande boeing i 2. etasje og inngår i fellesarealet til borettslaget. Konstruksjonen er ikkje besiktiga i samband med denne tilstandsanalysen, då utvendig vedlikehald og fornying av taket etter vedtektene § 5-2 ligg hos borettslaget. Bustaden i 1. etasje har ikkje direkte tilgang til eller berøring med loft/takkonstruksjon.

ANBEFALT TILTAK

Ingen umiddelbare tiltak for den enkelte andelseigar. Vedlikehald og ettersyn av tak og felleskonstruksjonar vert administrert i regi av borettslaget

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

2. Tekking, beslag, renner og nedløp

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Taktekking, takrenner og hovudnedløp utgjer klimaskjermen til bygningen, der utvendig vedlikehald og fornying etter vedtektene § 5-2 ligg hos burettslaget. For denne bustaden i 1. etasje er det berre nedløpsrøyr plassert langs ytterveggen og avrenning/nedløp frå altan i overliggjande etasje som berører andelen. Nedløpsrøyra er utførte i plast. Ved visuell kontroll framstår nedløpa i tilfredsstillande stand med normal elde ut frå byggeåret (1992), og det er ikkje registrert synlege lekasjar eller skadar på røyra

ANBEFALT TILTAK

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige for den enkelte andelseigar. Ordinært ettersyn og vedlikehald vert ivaretatt i regi av burettslaget.

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 22

22. Terrasser og platting på terreng

Platting på terreng

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Markterrasse/platting er oppført på bakkenivå med terrassebord i tre. Bæresøyle for overliggjande balkong er understøtta med betongfundament og søylesko. Det er registrert tydeleg slitasje, grønske og fuktmisfarging på terrassedekket, særleg under overbygget og kring nedløpsrøyrret. Skillevegg/levegg har svertesopp, mose og overflateslitasje. På undersida av balkongdekket i overliggjande etasje er det registrert målingsavskalling, sprekkdanning i målinga og fuktskjolder. Bærestolpen har begynnande sprekkdanning i treverket nedst samt svertesopp.

ÅRSAK

Elde, manglande overflatebehandling over tid, samt fuktpåverknad frå nedbør, mose/skjerming og avrenning frå nedløp.

RISIKO

Fare for vidare fuktpåverknad, morkning og råteskadar i treverket dersom overflatene vert stående utan vedlikehald.

KONSEKVENS

Redusert restlevetid på overflater og trekonstruksjonar, samt estetiske avvik.

EIERSKIFTERAPPORT

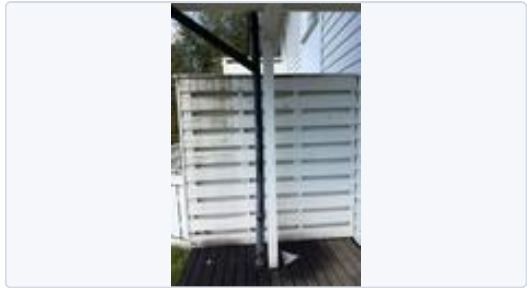
Tilstandsrapport

Platting på terreng (forts.)

ANBEFALT TILTAK

Reingjere overflatene grundig (kraftvask/soppdrep), skrape laus måling og påføre ny overflatebehandling (beis/måling) på terrassedekket, leveggen, bærestolpen og undersida av overliggjande balkong. Følgje med på sprekkdanningar i bærestolpen ved framtidig ettersyn.

Platting på terreng – bilder



Platting på terreng – bilder (forts.)



EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Bygningen er fundert med ringmur i betong og isolert betongplate på mark. Drenering og utvendig fuktsikring er antatt å vere frå byggeåret (1992). Nedløpsrøyr frå takrenne er ført ned til bakkenivå/overflateavrenning. Ved visuell kontroll av synlege delar av muren er det registrert enkelte overflateriss i puss/betong, men det er ikkje avdekka store setningssprekker, skjevheiter eller teikn til fuktinntrenging i bustaden. Drenering og fuktsikring ligg skjult under terreng og er ikkje visuelt kontrollert i sin helheit. Grunn, fundament, ringmur, utvendig drenering og fuktsikring utgjer felleskonstruksjonar der vedlikehaldsansvaret etter vedtektene § 5-2 ligg hos burettslaget.

ÅRSAK

Dreneringa og fuktsikringa har oppnådd ein alder der meir enn halvparten av den forventa brukstida (vanlegvis 20–40 år) er passerte. Riss i overflata skuldast ordinær aldring og krymp i materialet.

RISIKO

Gradvis aukande fare for redusert drensfunksjon, gjengroing av drensrøyr eller svikt i utvendig fuktsikring som følgje av elde og vanleg slitasje over tid.

KONSEKVENS

Redusert restlevetid på drenering og fuktsikring.

1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring (forts.)

ANBEFALT TILTAK

Følgje med på terrengavrenning og synlege murelement ved jevne mellomrom. Utvendig vedlikehald, ettersyn og eventuell framtidig utskifting av drenering/fuktsikring vert administrert og utført i regi av burettslaget som eit fellesansvar, jf. vedtektene § 5-2.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

DEL 25
25. Andre forhold innvendig

1. Innvendige dører

TG1 – Svake avvik

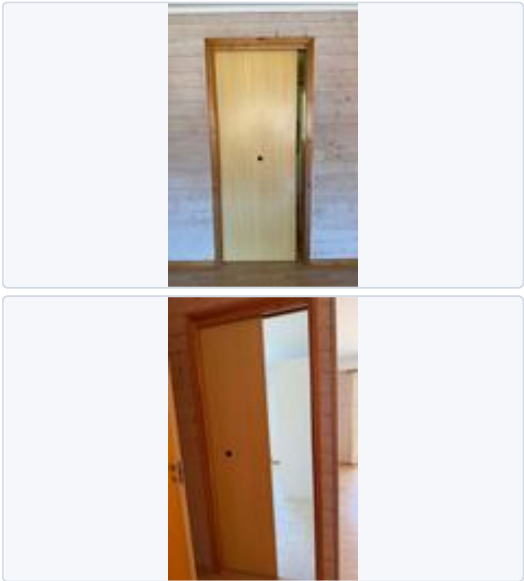
VURDERING

Innvendige dører utgjør slette trefinérdører til bad og bod, skyvedører i trefinér til soverom og kjøkken, samt tredør med glasfelt mellom entré og oppholdsrom. Dørene antas å vere frå byggeåret (1992). Skyvedørene er funksjonstesta og glir greit i skinnene med ordinær spalteklaring. Hengsla dører opnar og lukkar utan motstand. Dørhåndtaket på døra mellom entre og oppholdsrom vart registrert som noko laust. Det er registrert enkelte kosmetiske bruksmerker på overflatene ut frå alder og vanleg bruk.

ANBEFALT TILTAK

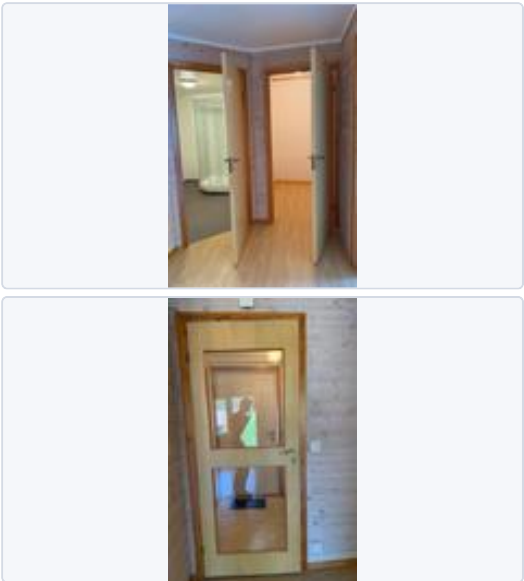
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Det vert tilrådd å stramme skruane på det lause dørhåndtaket. Overflatebehandling eller utskifting kan utførast etter eige ynskje og behov.

1. Innvendige dører – bilder



EIERSKIFTERAPPORT
Tilstandsrapport

1. Innvendige dører – bilder (forts.)



2. Innvendige konstruksjonar – Bunnsvill

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Ved inspisering gjennom inspeksjonsluka vart det avdekka at trekonstruksjonen og bunnsvillen er plassert direkte på støypt betongdekke utan kapillærbrytande sjikt (murerpapp/fuktsperre) imellom. Konstruksjonen vart fuktmålt på befaringsdagen og måler tørt.

ÅRSAK

Manglande montering av kapillærbrytande sjikt under oppføring (byggjeskikk/utføring frå byggeåret 1992).

RISIKO

Fare for kapillært fuktopptrekk frå betongdekket og inn i treverket dersom betongen vert utsett for fuktpåverknad frå grunnen eller innvendig vannsøl.

KONSEKVENS

Auka fuktrisiko og fare for morkning i trevirke over tid ved eventuelle endringar i fuktforholda.

2. Innvendige konstruksjonar – Bunnsvill (forts.)

ANBEFALT TILTAK

Ingen umiddelbare utbetringstiltak er nødvendige så lenge konstruksjonen holder seg tørr. Ettermontering av fuktsperre vil krevje omfattande inngrep og riving, noko som ikkje er praktisk eller økonomisk forsvarleg å utføre aleine. Det vert tilrådd regelmessig ettersyn og fuktkontroll via inspeksjonsluka. Eventuell utbetring vert først aktuelt i samband med ei framtidig totalsanering av rommet/konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

2. Innvendige konstruksjonar – Bunnsvill – bilder



3. Garderobeskap

TG1 – Svake avvik

VURDERING

På soverommet er det montert eit firefløya, kvitt garderobeskap med hyller og opphengstang. Alder på skapet er ukjend. Skapet er funksjonstesta; dører og hengslar fungerer som dei skal. Det er registrert ordinær, kosmetisk bruksslitasje på overflatene og innreiinga som forventa ut frå alder og vanleg bruk.

ANBEFALT TILTAK

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

3. Garderobeskap – bilder



EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

4. TV / Internett og nettverk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

I stua er det montert fiberboks (Canal Digital/Telenor) og uttak for TV/parabol (koaksialkabel). Det er i tillegg opplagt kablet nettverk med 1 stk. RJ45-nettverksuttak i stue og 1 stk. RJ45-nettverksuttak på soverom. Anlegget, fiberboksen og nettverksuttaka er berre visuelt kontrollert og er ikkje funksjonstesta på befaringsdagen, då dette krev aktivt abonnement og leverandørutstyr.

ANBEFALT TILTAK

Ingen utbetringstiltak er nødvendige. Kjøpar må sjølv teikne eller overta abonnement for TV og breiband hjå aktuell tenesteleverandør.

4. TV / Internett og nettverk – bilder



EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

5. Innvendige overflater (Entré, soverom og bod)

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vurdering: Overflatene i entré, soverom og bod består i hovudsak av vinylbelegg på golv, malte veggplater og malte tak/betonghimlinger frå byggeåret (1992).

Entré: Registrert tydelege mørke avtrykk/ringar og slitasjemerker i golvbelegget etter tidlegare møblering, enkelte skruehull i veggplatene, samt ein sprekk i glaskuppelen på taklampa.

Soverom: Registrert riper, merker og misfarging/flekker på golvbelegget, skruehull og noko oppsprekking i platelagskjøter (bl.a. bak/over panelovn), samt generelle bruksmerker i betonghimlingen.

Bod: Registrert synlege merker i golvbelegget, samt meir omfattande bruksmerker, skruar og skruehull på veggplatene.

ÅRSAK

Høg alder på overflatene (byggeår 1992) der meir enn halvparten av forventa levetid for belegg og overflatebehandling er passerte, kombinert med ordinær bruksslitasje over tid.

RISIKO

Ingen bygningsteknisk risiko utover vidare kosmetisk forfall.

KONSEKVENS

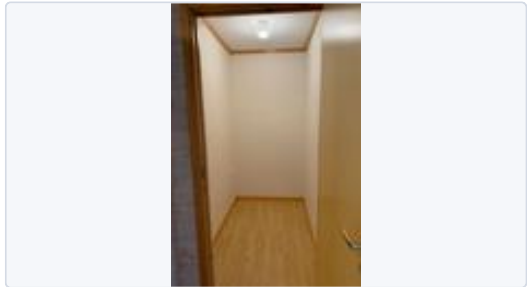
Redusert estetisk inntrykk og generelt slitte overflater.

5. Innvendige overflater (Entré, soverom og bod) (forts.)

ANBEFALT TILTAK

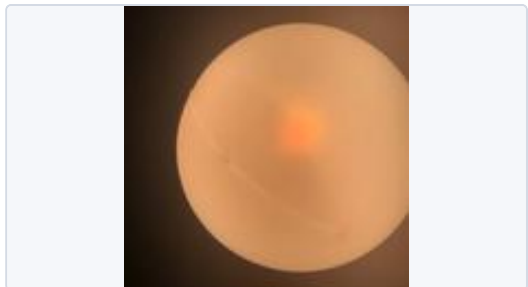
Utføre kosmetiske utbetringar som sparkling og måling av vegger/tak, samt evt. utskifting av golvbelegg og sprukke lampekuppel etter eige ynskje og behov.

5. Innvendige overflater (Entré, soverom og bod) – bilder



EIERSKIFTERAPPORT

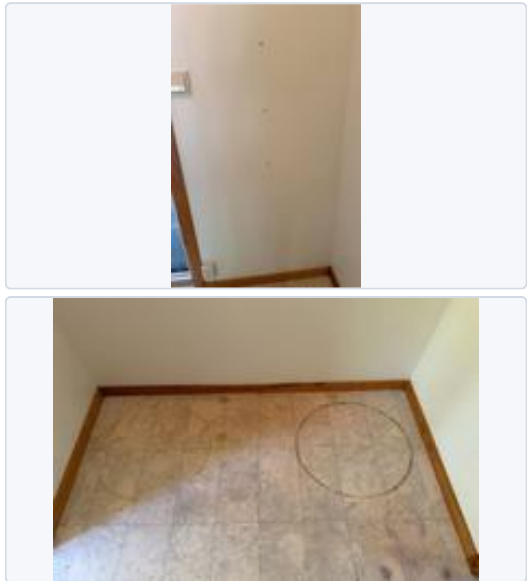
Tilstandsrapport



EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

5. Innvendige overflater (Entré, soverom og bod) – bilder (forts.)



6. Romhøgder

VURDERING

Romhøgda er kontrollert med laser under befaringa i dei ulike romma:

Stue/gang: Ca. 2,38 m
Kjøkken: Ca. 2,39 m
Soverom: Ca. 2,38 – 2,40 m
VF/Entré: Ca. 2,20 m
Bad: Ca. 2,20 m
Innvendig bod: Ca. 2,38 m
Utvendig bod: Ca. 2,45 m

Romhøgda i oppholdsromma er normal og tilfredsstillande i samsvar med byggjeskikk og regelverk frå byggeåret (1992). Noko lågare romhøgde i entré og bad kjem av nedsenka himling for tekniske føringar, noko som er ordinært og pårekneleg.

ANBEFALT TILTAK

Ingen utbetringstiltak er nødvendige.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 26

26. Andre forhold utvendig

1. Andre utvendige forhold / Fellesareal

TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING

Felles utvendige areal, felles anlegg, tomteareal og felles utvendige konstruksjonar er ikkje undersøkte eller besiktiga i samband med denne tilstandsrapporten, då oppdraget berre omfattar den enkelte andelseininga.

TGIU ÅRSÅK

Fellesareal og felles tekniske anlegg inngår ikkje i mandatet for tilstandsrapport av ein enkeltandel. Utvendig vedlikehalds- og fornyingsansvar for fellesareal og bygningskropp ligg hos burettslaget, jf. vedtektene § 5-2. En eventuell tilstandsanalyse av fellesareal krev at burettslaget sjølv står som rekvirent og bestiller dette i fellesskap.

TGIU RISIKO

Det kan føreliggje skjulte feil, manglar eller framtidige utbetningsbehov på felleskonstruksjonar, fellesanlegg eller utvendige fellesareal som ikkje er avdekka i denne rapporten.

TGIU KONSEKVEN

Omfattande framtidige utbetningar eller renoveringsbehov på fellesareal og felleskonstruksjonar kan føre til auka felleskostnadar eller auke i fellesgjelda for andelseigarane i burettslaget.

1. Andre utvendige forhold / Fellesareal (forts.)

TGIU ANBEFALING

Kjøpar vert oppmoda til å sette seg grundig inn i burettslaget sine dokumenter (vedtekter, husordensregler, årsberetning, rekneskap og protokollar frå generalforsamlinga) for å få oversikt over planlagde tiltak, fellesgjeld og den økonomiske tilstanden i laget. Dersom det er ynskjeleg med ein teknisk tilstandsrapport for fellesareala, må dette bestillast av burettslaget som rekvirent.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

DEL 27

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

1. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Mur: Synlege delar av ringmuren framstår i tilfredsstillande stand med enkelte overflateriss i puss/betong, men utan visuelle teikn til setningsskadar.

Terreng: Terrenget er stikkprøvemålt. Det er registrert at terrenget enkelte stader ikkje har tilfredsstillande fall bort frå fasaden i høve til gjeldande krav/anbefalingar.

Stikkledninger: Utvendige stikkleidningar for vatn og avløp ligg skjult i grunnen og er antatt å vere frå byggeåret (1992). Leidningane er ikkje visuelt kontrollert.

Tanker: Det er ikkje registrert eller opplyst om nedgravde oljetankar eller andre underjordiske tankar på eigedommen.

Fellesansvar: Utvendig terreng, murelement og stikkleidningar utgjer ein del av fellesinfrastrukturen til bygningen, der vedlikehalds- og fornyingsansvaret etter vedtektene § 5-2 ligg hos burettslaget.

ÅRSAK

Manglande fall på terrenget bort frå fasaden enkelte stader, samt at utvendige stikkleidningar har oppnådd ein alder der meir enn halvparten av den forventa brukstida (20–40 år) er passerte.

1. Mur, terreng, stikkledninger og tanker (forts.)

RISIKO

Fare for oppsamling av overflatevatn og økt fuktbelastning mot grunnmur/drenering ved intensivt regn eller snøsmelting, samt gradvis aukande fare meir slitasje på eldre stikkleidningar.

KONSEKVEN

Redusert fuksikring av grunnmur på grunn av terrengfall, samt redusert restlevetid på stikkleidningsnettet.

ANBEFALT TILTAK

Terrengarrondering/justering av terrentilpassinga bør utførast der det manglar fall, slik at overflatevatn vert leidd vekk frå fasaden. Tiltak på utvendig terreng, ettersyn og eventuell utskifting av stikkleidningar vert administrert og utført i regi av burettslaget som eit fellesansvar, jf. vedtektene § 5-2.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringar, overlastvern, jordfeilbryter og digital AMS-strømmåler. Kursfortegnelse frå oppføringstida ligg i skapet (Naustdal Elektro). I sone gang/stue vart det observert ein stikkontakt som har løsna frå boks/underlag og er laus. Det elektriske anlegget er berre visuelt kontrollert i tråd med takstmannen sitt mandat; det er ikkje utført elektrotekniske målingar eller fullstendig el-takst.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Framlagt dokumentasjon

Samsvarserklæring frå Eitel Networks AS datert 15.11.2017 for installasjon av AMS-måler på vegne av Sunnfjord Energi Nett AS. Det var ikkje framlagt nyare samsvarserklæringar eller rapport frå el-kontroll for resten av anlegget på befaringsdagen.

Avvik

Laus stikkontakt i gang/stue, samt manglande nyare skriftleg dokumentasjon/samsvarserklæring på det samla elektriske anlegget utover AMS-måleren.

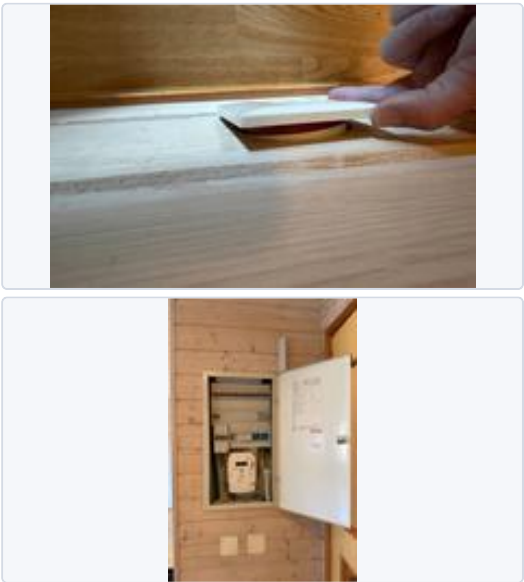
Konsekvens

Ein laus stikkontakt utgjer ein tryggleiksrisiko med fare for berøring av strømførande delar, dårleg kontakt og potensiell varmgang ved belastning. Utan fullstendig dokumentasjon er anlegget sin generelle tryggleikstilstand uavklart.

Anbefalt tiltak

Den lause stikkkontakten må festast og utbetrast av godkjend elektroinstallatør. Det vert generelt tilrådd å innhente ein utvida el-kontroll av anlegget utført av autorisert elektroinstallatør eller Det Lokale Eltilsyn (DLE) ved eigarskifte.

Bilder



29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er montert batteridregen røykvarslar i tak i sone gang/stue. På vegg i entré/vindfang er det montert ein 6-liters skumslokkjar (brannklasse 21A 144B) der manometeret viser trykk i grønt felt. Det er ikkje registrert montert komfyrvakt over kokeplater/komfyr på kjøkkenet.

Avvik

Manglande komfyrvakt på kjøkkenet.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

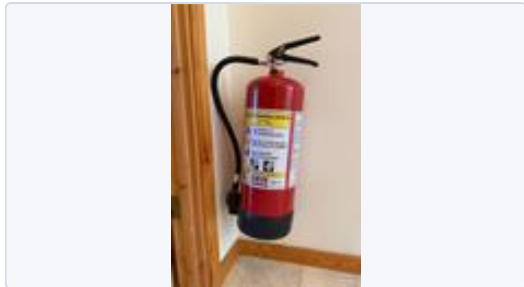
Konsekvens

Auka risiko for tørrkoking og komfyrbrann, som statistisk sett er ein av dei hyppigaste årsakene til bustadbrannar.

Anbefalt tiltak

Det vert tilrådd å ettermontere komfyrvakt på kjøkkenet som eit førebyggjande tryggleikstiltak. Utføre regelmessig ettersyn og funksjonstest av røykvarslar og slokkeutstyr (inkludert batteribytte og eventuell utskifting av varslar dersom den nærmar seg 10 års alder).

Bilder



30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Under befaringa (utført midt på dagen) vart det ikkje registrert støy frå tilstøytande naboeiningar (ved sidan eller over). Det presiserast at det var ukjend om det var bebuarar heime under befaringsstunda.

Bygningen er oppført i 1992 og er bygd etter dågjeldande byggteknisk forskrift (TEK) og krav til lyd- og trinnlydisolering mellom einingane. Det er ikkje utført destruktive inngrep i vegg- eller etasjeskillekonstruksjonar, og det er ikkje foretatt lydtekniske målingar på befaringsdagen.

Eigedommen ligg i umiddelbar nærleik til ein barnehage, noko som kan medføre aktivitet og støy frå uteområdet på dagtid i kvardagane.

I følgje risikorapporten frå Propcloud ligg eigedommen nær Vievegen, der støykartlegging frå Statens vegvesen etter T-1442 viser at området ligg i/ved gul støysone (55–65 dB). Under befaringa vart trafikkstøy opplevd som lite framtrедande innvendig.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Avvik

Konstruksjonen er bygd etter lydkrav frå byggeåret (1992), noko som gjer at lydisolering og trinnlyddemping ikkje tilfredsstiller dagens krav etter nyare byggteknisk forskrift (TEK17). Det er i tillegg eksponering for utvendige støykelder frå nærliggjande barnehage og vegtrafikk i støysone.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Konsekvens

Noko meir lydgjennomgang (lufslud og trinnlyd) frå naboar må påreknast samanlikna med eit moderne nybygg. I tillegg kan det forekome periodisk støy frå barnehagen sine uteareal på dagtid, samt utvendig trafikkstøy ved opphald på terrassen/plattingen eller ved opne vindauge.

Anbefalt tiltak

Ingen bygningstekniske tiltak er nødvendige eller praktisk gjennomførbare utan omfattande inngrep. Kjøpar vert oppmoda til å ta høgde for at lydforholda følgjer standarden frå byggeåret (1992), samt å vurvere utvendige støyforhold til ulike tider på døgnet dersom ein er særleg sensitiv for lyd og støy.

Bilder



31. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Bygningsdelen finnes ikke.

33. Radon

Observasjoner

Det ligg ikkje føre dokumentasjon på at det er utført radonmåling i bustaden.

Bygningen er oppført i 1992, som var før det vart innført krav om radonsperre/radontiltak i byggteknisk forskrift (TEK10).

Bustaden har støypt betongplate direkte på mark, noko som gir direkte kontakt mot grunnen.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Avvik

Det er ikkje utført radonmålingar, og det ligg ikkje føre dokumentasjon på radonnivået i innelufta.

I følgje nasjonalt aktsomheitskart for radon (NGU / Propcloud risikorapport) ligg eigedommen i eit område med moderat til låg aktsomheit for radon.

Konsekvens

Radonnivået i bustaden er uavklart. Radon er ein usynleg og luktfri gass frå grunnen som i for høge konsentrasjonar over tid kan utgjere ein helserisiko.

Anbefalt tiltak

Det vert tilrådd å utføre ein radonmåling i oppholdsrom i førebyggjande hensikt. Måling utførast enkelt i vinterhalvåret (oktober–april) med sporfilmar over ein periode på minimum to månader.

Merk: Dersom det i framtida skal leigast ut heile eller delar av bustaden, er det eit forskriftsfesta krav at radonnivået er målt og dokumentert å ligge under gjeldande grenseverdiar (tiltaksgrense på 100 Bq/m3).

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Ved den visuelle besiktigelsen på befaringsdagen vart det ikkje observert teikn til skjeggkre, maur, mus eller andre skadedyr/fuktkrevjande insekter i oppholdsrom, bod eller synlege delar av konstruksjonen.

Det vart heller ikkje registrert biologiske spor, gnagespor eller fuktskadar som typisk tiltrekkjer seg fuktkrevjande insekter.

Ein visuell kontroll på befaringsdagen gir ein øyeblikksobservasjon. Det kan aldri heilt utelukkast at skadedyr eller insekter kan forekomme skjult i konstruksjonen eller vere til stades utan å verte oppdaga på befaringsstunda.

Avvik

Ingen bygningstekniske avvik registrert på befaringsdagen.

Konsekvens

Ingen negativ konsekvens på befaringstidspunktet.

Anbefalt tiltak

Ingen utbetringstiltak er nødvendige. Det vert tilrådd vanleg ettersyn, samt å halde rom tørre og velventilerte for å førebyggje miljø som tiltrekkjer seg insekter.

DEL 35

35. Teknisk verdi (valgfri tilleggsmodul)

Teknisk verdi

Normal byggekostnad (kr) 2 300 000

Frdrag for alder og elde 650 000
(kr eller %)

Frdrag for utidsmessighet150 000
(kr)

Teknisk verdi bygning (kr) 1 500 000

Tomteverdi (kr) 0

Sum teknisk verdi (kr) 1 500 000

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Merknad / grunnlag

Normal byggekostnad: Basert på eit generelt skjønn over gjenanskaffelsesverdien for å oppføre ein tilsvarande bueining i dag.

Fradrag for alder og elde: Skjønnsmessig fratrekk for ordinær teknisk bruks- og aldersslitasje på bygningsdelar og installasjonar ut frå byggeåret (1992).

Fradrag for utidsmessighet: Fratrekk for tekniske og estetiske avvik samanlikna med modern byggteknisk standard.

Tomteverdi: Sett til 0 kr på einskildeininga. Tomta (gnr. 43 bnr. 258, totalt 4 769 m²) eigast av borettslaget i sin heilheit. Disponering av tomtearealet inngår i felleskostnadene og vert ikkje verdsett som eit særskilt formuesobjekt for denne seksjonen.

Teknisk verdi er en valgfri tilleggsmodul og inngår ikke i minimumsrapporten etter avhendingsloven med forskrift.

DEL 36

36. Markedsverdi (valgfri tilleggsmodul)

Markedsverdi

Markedsverdi (kr)	2 000 000
Låneverdi (kr) – valgfritt	1 800 000

Vurderingsgrunnlag / metode

Vurderinga er basert på ein samanliknande marknadsanalyse (komparativ metode) av nyleg omsatte tilsvarande andelsleilegheiter i Hatlehaugen og nærområdet på Vie.

Det er teke omsyn til bueininga sin faktiske storleik (52 m² BRA-i / 57 m² BRA totalt), planløsning, beliggenheit, samt teknisk tilstand og registrert utbetringsbehov (TG2) frå befaringsdagen.

Merknad

Markedsverdien representerer antatt salssum ved fritt sal i det ordinære eigedomsmarkedet på befarings- og rapporttidspunktet.

Vurderinga tek høgde for at overflatene har oppnådd høg alder og har kosmetisk bruksslitasje (TG2) med behov for modernisering.

Særskilt for borettslag: Vurdert markedsverdi er totalverdi (kjøpesum pluss eventuell andel fellesgjeld i henhold til standard for takstbransjen).

Markedsverdi er en valgfri tilleggsmodul og inngår ikke i minimumsrapporten etter avhendingsloven med forskrift.

DEL 37

37. Oppsummering / konklusjon

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 15

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

1. Platting på terreng – Platting på terreng

Avvik: Markterrasse/platting er oppført på bakkenivå med terrassebord i tre. Bæresøyle for overliggjande balkong er understøtta med betongfundament og søylesko. Det er registrert tydeleg slitasje, grønske og fuktmisfarging på terrassedekket, særleg under overbygget og kring nedløpsrøret. Skillevegg/levegg har svertesopp, mose og overflateslitasje. På undersida av balkongdekket i overliggjande etasje er det registrert målingsavskalling, sprekkdanning i målinga og fuktskjolder. Bærestolpen har begynnande sprekkdanning i treverket nedst samt svertesopp.

Konsekvens: Redusert restlevetid på overflater og trekonstruksjonar, samt estetiske avvik.

Anbefalt tiltak: Reingjere overflatene grundig (kraftvask/soppdrep), skrape laus måling og påføre ny overflatebehandling (beis/måling) på terrassedekket, leveggen, bærestolpen og undersida av overliggjande balkong. Følgje med på sprekkdanningar i bærestolpen ved framtidig ettersyn.

2. Mur, terreng, stikkledninger og tanker – Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Avvik: Mur: Synlege delar av ringmuren framstår i tilfredsstillande stand med enkelte overflateriss i puss/betong, men utan visuelle teikn til setningsskadar.

Terreng: Terrenget er stikkprøvemålt. Det er registrert at terrenget enkelte stader ikkje har tilfredsstillande fall bort frå fasaden i høve til gjeldande krav/anbefalingar.

Stikkledninger: Utvendige stikkleidningar for vatn og avløp ligg skjult i grunnen og er antatt å vere frå byggeåret (1992). Leidningane er ikkje visuelt kontrollert.

Tanker: Det er ikkje registrert eller opplyst om nedgravde oljetankar eller andre underjordiske tankar på eigedommen.

Fellesansvar: Utvendig terreng, murelement og stikkleidningar utgjer ein del av fellesinfrastrukturen til bygningen, der vedlikehalds- og fornyingsansvaret etter vedtektene § 5-2 ligg hos burettslaget.

Konsekvens: Redusert fuktsikring av grunnmur på grunn av terrengfall, samt redusert restlevetid på stikkleidningsnett.

Anbefalt tiltak: Terrengarrondering/justering av terrentilpassinga bør utførast der det manglar fall, slik at overflatevatn vert leidd vekk frå fasaden. Tiltak på utvendig terreng, ettersyn og eventuell utskifting av stikkleidningar vert administrert og utført i regi av burettslaget som eit fellesansvar, jf. vedtektene § 5-2.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

3. Kjøkken – Kjøkken

Avvik: Kjøkkeninnreiinga er antatt å vere frå byggeåret 1992, utstyrt med laminat benkeplate og stor oppvaskkum i rustfritt stål. Under oppvaskkummen er det vassrøyr av kopar og avløpsrøyr av plast, mest truleg frå byggeåret. Golvet har vinylbelegg, veggene har måla plater (med eige belegg i sonen over komfyren) og taket er av måla betong. Det er registrert ein opna skøyt i golvbelegget midt på golvet, samt generelle bruksmerker og skruerull på overflatene. Innreiinga ber preg av alder og slitasje; to skuffefronter til høgre for komfyren har sprekker og subbar ved lukking. Blandebatteriet er tungt å betjene. Vindauget er plassert heilt ned til benkehøgda ved vaskesonen, og silikonfugen over benkeplata er morkna på enkelte punkt. Det er ein glipe mellom frittståande komfyr, benkeplate og vegg. Det er ikkje registrert montert automatisk lekasjestopper (waterguard) eller komfyrvakt.

Konsekvens: Redusert restlevetid på rørinstallasjonane, redusert bruksfunksjon på skuffer og blandebatteri, samling av matrestar i glipen ved komfyren, samt auka fuktrisiko ved vaskesonen og på golvflata.

Anbefalt tiltak: Utbetre eller tette den opna skøyten i golvbelegget, og fornye morkna silikonfuger mellom benkeplate og vegg. Utvise varsemd ved vannsøl mot vinduskarmen. Reparere/justere skadde skuffefronter og smøre eller skifte ut det trege blandebatteriet. Montere dekklist eller avslutningsprofil i glipen rundt komfyren. Det vert tilrådd å følgje med på rørkoplingane under vasken, samt montere automatisk lekasjestopper (waterguard) under vasken og komfyrvakt over platetoppen for å betre fukt- og brantryggleiken.

4. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Vassinstallasjonar

Avvik: Innvendige vassleidningar er av kopar. Hovudstengeventil og forgreiningar/rørfordeling ut i bustaden er plasserte i veggkonstruksjonen, tilgjengelege via inspeksjonsluke i tilstøytande bod. Det er i tillegg montert ein lokal stoppekran under kjøkkenvasken. Rørinstallasjonane og stengeventilane er frå byggeåret (1992).

Konsekvens: Leidningsnett og stengeventilane har ei redusert restlevetid.

Anbefalt tiltak: Observere anlegget jamleg for teikn på fukt, drypping eller svetting ved koplingar. Det vert tilrådd å skifte ut innvendige vassleidningar i samanheng med framtidig renovering av våtrom og kjøkken.

5. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Avvik: Bygningen er fundert med ringmur i betong og isolert betongplate på mark. Drenering og utvendig fuktsikring er antatt å vere frå byggeåret (1992). Nedløpsrøyr frå takrenne er ført ned til bakkenivå/overflateavrenning. Ved visuell kontroll av synlege delar av muren er det registrert enkelte overflateriss i puss/betong, men det er ikkje avdekkja store setningssprekker, skjevheiter eller teikn til fuktinntrenging i bustaden. Drenering og fuktsikring ligg skjult under terreng og er ikkje visuelt kontrollert i sin helheit. Grunn, fundament, ringmur, utvendig drenering og fuktsikring utgjer felleskonstruksjonar der vedlikehaldsansvaret etter vedtektene § 5-2 ligg hos burettslaget.

Konsekvens: Redusert restlevetid på drenering og fuktsikring.

Anbefalt tiltak: Følgje med på terrengavrenning og synlege murelement ved jevne mellomrom. Utvendig vedlikehald, ettersyn og eventuell framtidig utskifting av drenering/fuktsikring vert administrert og utført i regi av burettslaget som eit fellesansvar, jf. vedtektene § 5-2.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

6. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv

Avvik: Golvet er belagt med vinyl/belegg og har elektriske varmekablar styrt med veggmontert termostat. Overflata har normal bruksslitasje. Lasermåling viser ein høgdeforskjell på 3 cm frå golvflata foran dusjkabinettet opp til døråpninga, noko som stadfestar fall i rett retning bort frå døra. Det er avvik ved at det manglar fysisk oppkant eller terskel mot tilstøytande rom. Sidan sluket ligg plassert direkte under dusjkabinettet, har ikkje slukkonstruksjonen, tilstanden i sluket eller nøyaktig høgdeforskjell frå topp sluk til dørterskel vore mogleg å kontrollere. Konsekvens: Rommet manglar ein fysisk barriere ved døra som hindrar utstrøyming av vatn til nærliggjande rom dersom det oppstår lekrasje eller oversvømming på golvet. Anbefalt tiltak: Montere ein oppkant eller terskel med fuksikring ved døråpninga for å hindre at vatn renn ut i tilstøytande rom. Sluk bør kontrollerast og rensast ved framtidig demontering eller utskifting av dusjkabinett.

7. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Avløpsinstallasjonar

Avvik: Avløpsrøyr er av plast. Det er etablert stakeluke på hovudledningen, tilgjengeleg via inspeksjonsluka i boden. Avløpsinstallasjonane er vurderte til å vere frå byggeåret (1992). Konsekvens: Leidningsnettet har ei redusert restlevetid. Anbefalt tiltak: Følgje med på avløpsfunksjonen og utføre regelmessig rens ved behov. Det vert tilrådd å skifte ut avløpsledningane i samband med ei framtidig renovering av våtrom og kjøkken.

8. Andre forhold innvendig – Innvendige konstruksjonar – Bunnsvill

Avvik: Ved inspisering gjennom inspeksjonsluka vart det avdekka at trekonstruksjonen og bunnsvillen er plassert direkte på støypt betongdekke utan kapillærbrytande sjikt (murerpapp/fuktsperre) imellom. Konstruksjonen vart fuktmålt på befaringsdagen og måler tørt. Konsekvens: Auka fuktrisiko og fare for morkning i trevirke over tid ved eventuelle endringar i fuktforholda. Anbefalt tiltak: Ingen umiddelbare utbetringstiltak er nødvendige så lenge konstruksjonen holder seg tørr. Ettermontering av fuktsperre vil krevje omfattande inngrep og riving, noko som ikkje er praktisk eller økonomisk forsvarleg å utføre aleine. Det vert tilrådd regelmessig ettersyn og fuktkontroll via inspeksjonsluka. Eventuell utbetring vert først aktuelt i samband med ei framtidig totalsanering av rommet/konstruksjonen.

9. Vinduer og ytterdører – Vinduer

Avvik: Vinduet i stua er merka med produksjonsår 2025 (samsvarande med verandadøra) og framstår i god stand. Vinduet på soverommet har tilsvarande utføring og antas å vere skifta på same tidspunkt. På dei øvrige vindua (bl.a. på kjøkken og bad) vart det ikkje registrert lesbart produksjonsår i isolerglassa, og alder er derfor ukjend. Vinduene er stikkprøvetesta; vinduet på badet vart registrert som noko tungt/tregt å opne og lukke. Konsekvens: Redusert restlevetid på eldre isolerglas med ukjend alder, samt redusert brukskomfort på badet. Anbefalt tiltak: Smøre og justere beslag/hengslar på vinduet på badet slik at det opnar og lukkar lettare. Følgje med på dei eldre vindua for teikn til punktering, og pårekne utskifting etter kvart som dei når endt levetid.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

10. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Avvik: Golvet er belagt med vinylbelegg som utgjer det vanntette sjiktet. Årstal for legging og skriftleg dokumentasjon på utføring og tettesjikt manglar. Det har ikkje vore mogleg å utføre visuell kontroll av tilslutninga mellom belegg og sluk eller rørgjennomføringar, då sluket ligg skjult under botnprofilen til dusjkabinettet. Konsekvens: Tilstanden til tettesjiktet og sluktilslutninga kan ikkje verifiserast sikkert, og det vanntette sjiktet har ein usikker restlevetid. Anbefalt tiltak: Overvake tilstanden regelmessig og følgje med på eventuelle teikn til fukt. Ved framtidig utskifting av dusjkabinett eller ved renovasjon må tilslutning til sluk og gjennomføringar kontrollerast grundig.

11. Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Avvik: Vassrøyr er av kopar og avløpsrøyr er av plast. Ut frå observasjonar via ei inspeksjonsluke i tilstøytande bod, er røyr og tilkoplingar vurderte til å vere frå byggeåret. Sluket ligg skjult under dusjkabinettet og har ikkje vore tilgjengeleg for visuell kontroll. Det er difor uvisst om sluket vart skifta ut ved ei seinare modernisering av badet, eller om det opphavlege sluket frå byggeåret er gjenbrukt. Konsekvens: Leidningsnettet og sluket har ei redusert restlevetid. Anbefalt tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige for sjølve røyra, men det tilråddast å observere anlegget jamleg for eventuelle teikn på fukt eller lekasjar. Sluket bør kontrollerast og rensast ved framtidig demontering eller utskifting av dusjkabinettet. På lengre sikt må ein pårekne utskifting av røyr og sluk som følgje av alder, naturlegvis i samband med ei framtidig totalrenovering av rommet.

12. Andre forhold innvendig – Innvendige overflater (Entré, soverom og bod)

Avvik: Vurdering: Overflatene i entré, soverom og bod består i hovudsak av vinylbelegg på golv, malte veggplater og malte tak/betonghimlingar frå byggeåret (1992).

Entré: Registrert tydelege mørke avtrykk/ringar og slitasjemerker i golvbelegget etter tidlegare møblering, enkelte skruenhull i veggplatene, samt ein sprekk i glaskuppelen på taklampa.

Soverom: Registrert riper, merker og misfarging/flekke på golvbelegget, skruenhull og noko oppsprekking i platelagskjøter (bl.a. bak/over panelovn), samt generelle bruksmerker i betonghimlingen.

Bod: Registrert synlege merker i golvbelegget, samt meir omfattande bruksmerker, skruar og skruenhull på veggplatene. Konsekvens: Redusert estetisk inntrykk og generelt slitte overflater. Anbefalt tiltak: Utføre kosmetiske utbetringar som sparkling og måling av vegger/tak, samt evt. utskifting av golvbelegg og sprukke lampekuppel etter eige ynskje og behov.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

13. Bad – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Sanitærutstyr og innreiing har ein samansett tilstand med enkelte bruks- og slitasjeavvik. Vegghengt toalett har innbygd sisterne med registrert lekkasjespalte i underkant av skåla, og det er etablert uttak for vaskemaskin på vegg. Servantskap har slitt proppsnor på blandebatteriet, skade/bulk på øvste skuffefront, samt svelde kantar på innvendige skuffer etter fuktpåverknad. Skuffene framstår slingrete og spretter noko ut ved lukking. Det er ein klaring/glipe mellom servant og bakvegg. Speilet har merke i underkant. Dusjkabinettet har dører som er lause i botn og tunge å opne/lukke, og det er registrert noko redusert vasstrykk i dusjbatteriet. Konsekvens: Redusert brukskomfort og vanskeleg betjening av dusjdører og skuffer, redusert vasstrykk i dusjbatteri, samt estetiske overflateskader på innreiinga. Anbefalt tiltak: Kontrollere om innfestinga til servantskapet vert svekka og etterstramme/utbetre festet, samt fuge klaringa i bakkant mot vegg. Skifte eller justere styrerullar/hjul i botn og topp på dusjdørene slik at dei glir lett og sit trygt i sporet. Rense siler/dusjhovud eller skifte dusjbatteri for å gjenopprette normalt vasstrykk, og skifte slitte detaljar som proppsnor etter behov.

14. Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Avvik: Vass- og avløpsinstallasjonar til servant og vaskemaskin er plasserte innfelt i yttervegg mot kald sone. Konstruksjonen er lukka og skjult, noko som gjer at isolering, fuksikring og plassering i høve til frostlinja ikkje er mogleg å kontrollere visuelt. Konsekvens: Skjulte røyr i yttervegg gjer det vanskeleg å oppdage lekkasjar på eit tidleg stadium, og konstruksjonen har ein forhøgd sårbarheit for frostskaadar. Anbefalt tiltak: Sørgje for tilstrekkeleg oppvarming i rommet i kalde periodar for å hindre frost i veggkonstruksjonen. Ved ei framtidig renovering eller utskifting av anlegget bør leidningsnettet flyttast til innvendig (varm) sone, eller etablerast som rør-i-rør-system på innsida av lufttett og isolert sjikt.

15. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det ligg ikkje føre skriftleg dokumentasjon, samsvarserklæring eller FDV-dokumentasjon for utførte moderniseringsarbeid eller VVS- og tettesjiktinstallasjonar på badet. Verken heimelshavar eller oppdragsgjevar har opplysningar om kva tid arbeidet vart utført eller kva fagfolk som vart nytta. Konsekvens: Kjøpar har ingen skriftleg garanti for kvaliteten på dei skjulte arbeida. Dette kan også få noko å seie for vilkår og eigenandel hos enkelte forsikringsselskap ved ein eventuell framtidig skade. Anbefalt tiltak: Undersøkje om det er mogleg å spore opp utførande entreprenør/fagfolk for å innhente dokumentasjon eller samsvarserklæring i ettertid. Dersom dette ikkje let seg gjere, må ein forhalde seg til at våtrommet manglar skriftleg historikk.

TGIU – Ikke undersøkt

Antall punkter: 1

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

1. Andre forhold utvendig – Andre utvendige forhold / Fellesareal

Årsak: Fellesareal og felles tekniske anlegg inngår ikkje i mandatet for tilstandsrapport av ein enkeltandel. Utvendig vedlikehalds- og fornyingsansvar for fellesareal og bygningskropp ligg hos burettslaget, jf. vedtektene § 5-2. En eventuell tilstandsanalyse av fellesareal krev at burettslaget sjølv står som rekvirent og bestiller dette i fellesskap. Konsekvens: Omfattande framtidige utbetringar eller renoveringsbehov på fellesareal og felleskonstruksjonar kan føre til auka felleskostnadar eller auke i fellesgjelda for andelseigarane i burettslaget. Anbefalt tiltak: Kjøpar vert oppmoda til å sette seg grundig inn i burettslaget sine dokumenter (vedtekter, husordensregler, årsberetning, rekneskap og protokollar frå generalforsamlinga) for å få oversikt over planlagde tiltak, fellesgjeld og den økonomiske tilstanden i laget. Dersom det er ynskjeleg med ein teknisk tilstandsrapport for fellesareala, må dette bestillast av burettslaget som rekvirent.

Signatur og dato

Befaringsdato	26.08.2026
Rapportdato	27.08.2026
Takstmann	Odin Tefre
Tittel	Takstingeniør



Energiattest



Adresse Hatlehaugen 1D, 6812 FØRDE	
Dato for energimerking 27.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-340144
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13135363
Gårdsnummer 43	Bruksnummer 258
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0103



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 1992	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 52,0 m²	Oppvarmet bruksareal 52,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



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 218,40 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 229,08 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 912 kWh
--	---

Vestland Fylkeskommune
Hatlehaugen 1d, 6812 FØRDE

Vår ref.: 8055-1-11
Dato: 24.08.2026

Deres henvendelse av 24.08.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 11 i Hatlehaugen Burettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Hatlehaugen Burettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	963921489
Seksjons-/andelsnr.:	11
Seksjons-/andelseier:	Vestland Fylkeskommune
Adresse:	Hatlehaugen 1d, 6812 FØRDE

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP0001371344

Fellesutgifter:

Fiber og tv	619,00	Månedlig
Felleskostnader	4 596,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 5 215,00

Restanse felleskostnader

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

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

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

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

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



Spesifikasjon av lån

Bank:	Sparebank 1 Sogn Og Fjordane
Lånenr.:	Sparebank 1
Lånebeskrivelse:	Sparebank 1 37063284506
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	371 181,07
Total saldo lån:	6 404 813,00
Innfrielsesdato:	30.12.2049

Fellesgjeld pr. 24.08.2026: 371 181,07

Total fellesgjeld for Hatlehaugen Burettslag pr. 24.08.2026: 6 404 813,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Thorstein Haugland
Styreleders e-post: thorsth2@online.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	375 330
Andel formue pr 31.12.2025	64 465

Bygning/eiendom

Byggeår 1992
Gårds-/bruksnr: 43/258

Særskilte opplysninger

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

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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



Alle seksjoner utenom seksjon 8,11,12,13 og 14 betaler garasjeleie i tillegg til felleskostnadene for garasjeleige.De øvrige andelene disponerer garasje som følger leieligheten ved salg.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	8055	HATLEHAUGEN BURETTSLAG
Budsjett år	2026	

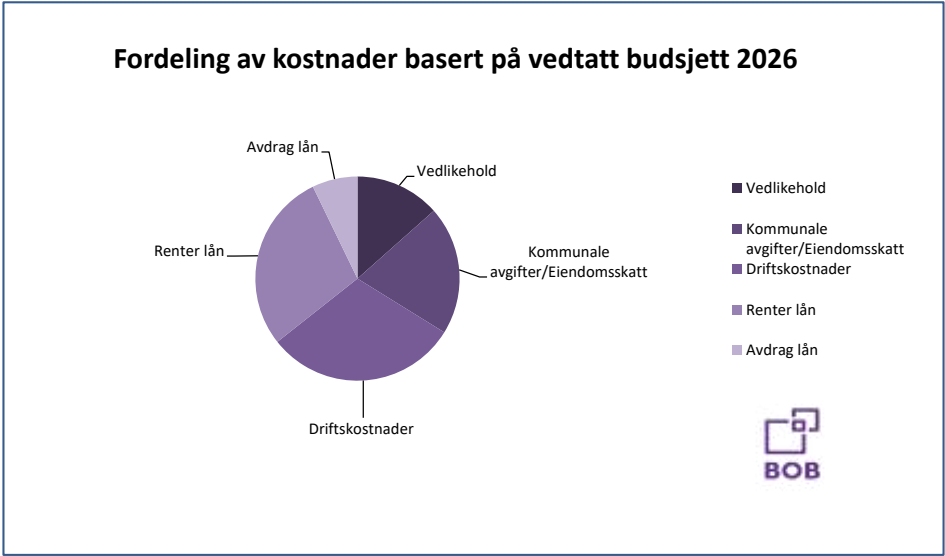
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	180 000	17 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	273 000	25 %
Driftskostnader	408 900	38 %
Renter lån	381 000	35 %
Avdrag lån	96 300	9 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-251 200	-23 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 088 000	100 %

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

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

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 vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Viser elles til husordensreglene §7 om husdyrhold.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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 eigedomen, ved bruksoverlating og utleige.

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

§ 3 RO

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

Fest og selskap kan akseptierast unntaksvi, men det vert forventat at nærmaste naboar vert varsla i godt tid slik at dei får høve til å innrette seg deretter. På same måte vert det forventat 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 einiskilde tilfelle vil slike tiltak også krevje godkjenning av generalforsamlinga før arbeidet kan settast i gang.

Vedlikehald.

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

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 5-1.

§ 5 BRUKSOVERLATING OG UTLEIGE

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

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 4-2

§ 6 FELLESOMRÅDER

Fellesområda står til fri disposisjon for bebuarane.

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

Avfallshandtering.

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

Hageavfall som kvistar, busker, røter og anna liknande avfall må leggst i utkant av fellesareal på anvist plass. Plengras må leggst 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, garasje plass, samt andre saker som andelseigar ynskjer styret skal fatte vedtak om, skal skje skriftleg.

Styret har teieplikt i alle saker som dei handsamar.

Skader.

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

§ 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 boligjakten 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

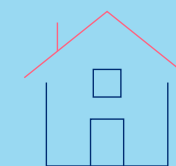
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangere 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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.: 1120260100
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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Brynjulf Hardang

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

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no