

HORNNESVEGEN 20B
FØRDE

HORNNESVEGEN 20B

FØRDE

INNHOLD

06 Velkommen

09 Faktaopplysninger

10 Digital salgsoppgave

11 Eiendomsmegler

26 Plantegning

34 Området

34 Økonomi

35 Om Borettslaget

35 Offentlige forhold

36 Øvrige kjøpsforhold

41 Vedlegg

42 Takst

75 Egenerklæring

80 Energiattest

86 Forretningsførerinfo

134 Kommunalinformasjon



HORNNESVEGEN 20B FØRDE

Fin leilighet i byggets 4.etg med alt på ett plan - passende til flere livsfaser

Leiligheten har en luftig planløsning på totalt 91m2 med romslige og gode rom. Her bor du i et solrikt område og samtidig tett på sentrumskjernen. Badet og vaskerommet ble totalrenovert i regi at borettslaget i 2022, samt har leiligheten nymalte overflater på soverom og kjøkken. Fra stue er det utgang til solrik balkong på 15,7m2 med fin utsikt!

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg med opplegg for elbil-lader
Gang- og sykkelvei til sentrum
Kommunale avgifter og fiber/tv inkludert i felleskostnad
Bybuss stopper like ved
Fine turmuligheter rett bak blokken
Lave omkostninger og ingen dokumentavgift!

Velkommen til visning, husk påmelding!





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning
2.240.000,-

Fellesgjeld
613.480,-

Totalpris
2.866.731,-

BRA-i
91 m²

BRA
91 m²

Antall soverom
3

Eierform
Andel

Byggeår
1976

Energimerking
D

Etasje
4

Felleskostnader
7.579,-

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter/eiendomsskatt, vedlikehold, driftkostnader, renter/avdrag på lån, garasjeleie, bredbånd fra Enivest.

DIGITAL SALGSOPPGAVE

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

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

Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på
www.weiendomsmegling.no/eiendom/12001926

BUDGIVNING

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

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

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

EIENDOMSMEGLER



EIENDOMSMEGLER
Ole Jonny Klopstad Holsen

Partner |Daglig leder |Eiendomsmegler MNEF
ole@wmegling.no
415 22 029



- I 2026 ble veggflatene på kjøkkenet og soverommene malt, samt ble det lagt nytt gulv på kjøkkenet og stue (etter at bildet ble tatt) som følge av en vannlekkasje -



- Kommunale avgifter og fiber/tv-pakke er inkludert felleskostnad -



- Kjøkken har innredning med profilerte og glatte fronter. Hvitevarene medfølger handelen -





- Hovedsoverom har skyvedørsgarderobe -



- Badet ble renovert i 2022 i regi av borettslaget og er helfliset med gulvvarme og nedsenket himling med downlights -

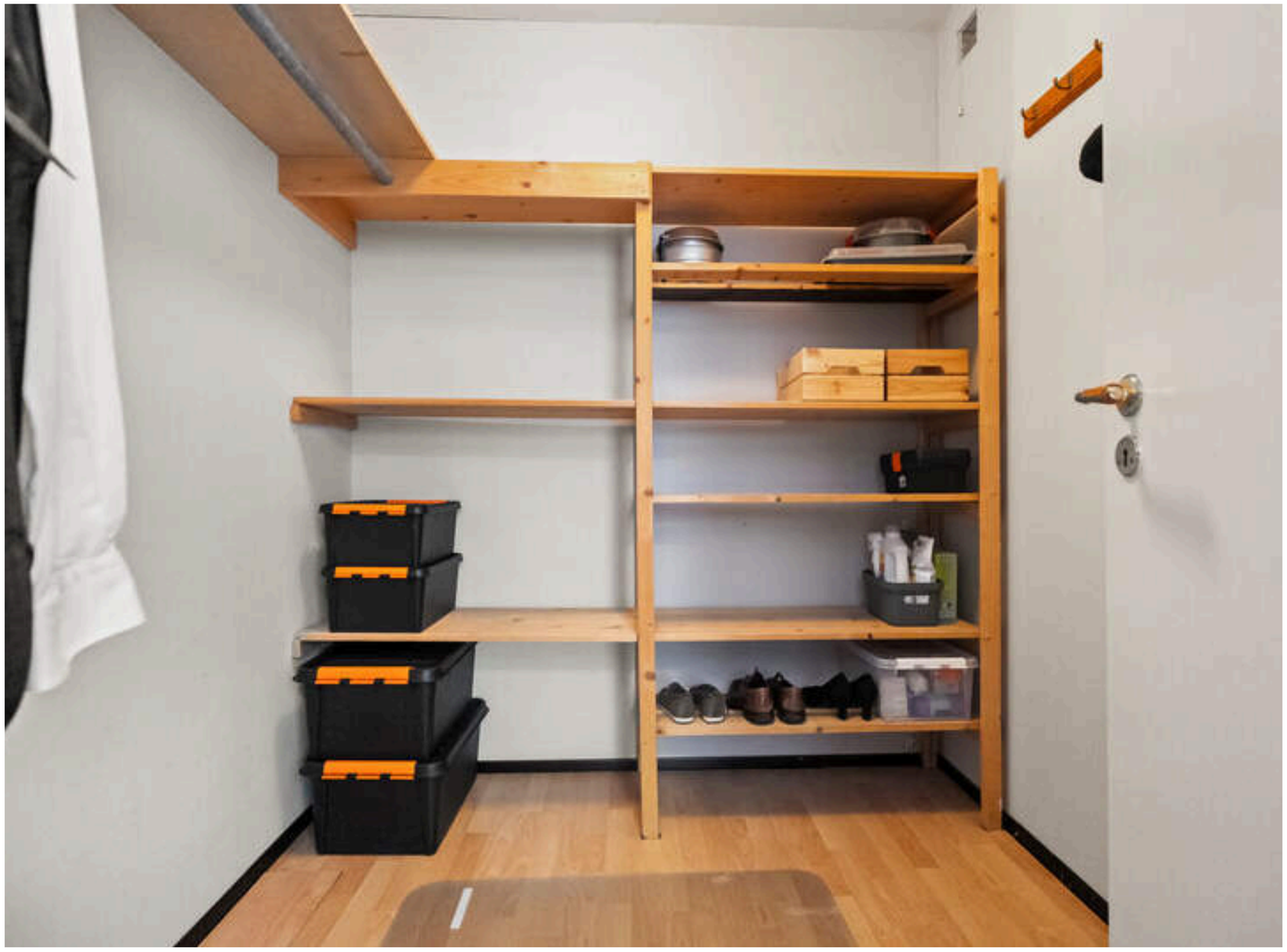


- Innredningen består av servantinnredning med skuffer, speilskap,vegghengt toalett og dusjhjørne -



- Praktisk vaskerom med benkeplate og utslagsvask. Dette ble også oppgradert i regi av borettslaget i 2022 -





- Praktisk bod med enkel innredning -



- Fotballbane like ved og lekeplass i borettslaget -



- Boligen ligger i et solrikt område med en sentrumsnær beliggenhet -



- Bybussen stopper like ved blokken med hyppige avganger -



- Leiligheten har fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg -

PLANTEGNING



verdsett™

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



NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

Fin leilighet i byggets 4.etg med alt på ett plan - passende til flere livsfaser

Leiligheten har en luftig planløsning på totalt 91m2 med romslige og gode rom. Her bor du i et solrikt område og samtidig tett på sentrumskjernen. Badet og vaskerommet ble totalrenovert i regi at borettslaget i 2022, samt har leiligheten nymalte overflater på soverom og kjøkken. Fra stue er det utgang til solrik balkong på 15,7m2 med fin utsikt!

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg med opplegg for elbil-lader
Gang- og sykkelvei til sentrum
Kommunale avgifter og fiber/tv inkludert i felleskostnad
Bybuss stopper like ved
Fine turmuligheter rett bak blokken
Lave omkostninger og ingen dokumentavgift!

Velkommen til visning, husk påmelding!

ADRESSE

Hornnesvegen 20B

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 21, BNR 376 andelsnr. 59 Org. Nr.: 853031232 i Sunnfjord kommune

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

EIERFORM

Andel

EIER

Guro Vonheim Heimsæter

AREAL OG INNHOLD

BRA-i: 91 m²
BRA: 91 m²
TBA: 16 m²

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

Areal og fordeling pr etasje:
4.etg: 91 kvm BRA-i

Boligen går over 1 plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:
4.etg: Bad, vaskerom, kjøkken, stue, gang, 2 soverom, soverom/kontor, bod

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16 kvm

I tillegg disponerer boligen en ekstern bod i fellesareal på ca. 3,8 kvm (BRA-e). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen.

Det medfølger 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

Arealbegreper Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.

Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngå også åpen veranda eller altan mv.

GUA (gulvareal): Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinforasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde)

ALH (areal med lav takhøyde): Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

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

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan arealet skal måles. Standarden beskriver hvilke metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere og arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag som inngås fra og med 1 januar 2024.

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

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

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

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

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

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

BYGGEÅR

1976

STANDARD

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og belegg, vegger har malte plater og malt betong, enkelte med strier. innvendige tak har malte plater og malt betong.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte og glatte fronter i hvit farge, enkelte skapdører har glass. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt vask og benkebeslag i stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og vannstoppsystem. Komfyren er ny i 2023 og veggoverflater malt i 2026. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Bad/Vaskerom:
Badet har fliser på gulv med varmekabel, fliser på vegger og malt tak med belysning fra spotter. Rommet er innredet med servantinnredning med skuffer, speilskap med belysning, høyskap, vegghengt toalett og dusjvegger.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet rommet.

Vaskerommet har fliser på gulv med varmekabel, fliser på vegger og malt tak. Rommet er innredet med benkeplate med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet rommet.

El-anlegg:
Det elektriske anlegget er antatt dels fra byggeår og har skjult installasjon i vegger og tak. Anlegget fremstår med normal standard sett i forhold til alder. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbrytere.

VVS:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Manuell og automatisk stengeventil er plassert i skapet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra sentralanlegg i bygget, i kombinasjon med naturlig ventilasjon via ventiler i vindu/ vegg.
Det er installert varmepumpe, med utedel på balkong og innvendig del i stuen.
Varmtvannstanken er på 112 liter og er plassert på vaskerommet.

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Borettslaget har renovert fasaden med utskiftning av vinduer, verandadører, etterisolering av yttervegger, ny kledning og skifte av taktekking. Kilde: Tidligere salgsoppgave. - 2023
Byttet varmtvannsbereder. Kilde: egenerklæringsskjema. - 2022
Bad og vaskerom rehabilitert. Kilde: egenerklæringsskjema. - 2022
Malt tak og vegger i ett soverom. - 2022
Ny komfyr. Kilde: egenerklæringsskjema. - 2023
Nytt gulv og listverk samt malt flere vegger og tak. - 2024
Montert varmepumpe. Vedovn fjernet og røykhull lukket samme år. - 2024
Opprettet egen kurs for montering av varmepumpe, og oppdatert kursfortegnelse. Kilde: egenerklæringsskjema. - 2024
Malt tak og vegger i gang og kjøkken. - 2026
Byttet lamper i gang, to soverom og i stuen. - 2026
Byttet gulv på kjøkken og stue grunnet vannlekkasje - 2026

TOMT

Borettslaget ligger sørvendt og er pent opparbeidet med asfaltert trafikk- og gangareal samt grøntareal.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

12680 m²

BYGGEMÅTE

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av

salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

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

Gulvsystemer:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer/dører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På fasade mot nord er vinduene utvendig aluminiumsbelagt.
Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Inngangsdøren er en branndør fra byggeåret, og balkongdøren er produsert i 2012.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget):
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget):
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.):
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig):
Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt:
TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon:
Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke er oppdaget.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
Det er 10 punkt på tilstandsgrad 2. Les mer om disse i vedlagt tilstandsrapport.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG IU Ikke undersøkt:

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

ADGANG TIL UTLEIE

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

OPPVARMING

Oppvarmingen består av gulvvarme samt varmepumpe som ble installert i 2024.

INFO OM STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et årlig forbruk på ca. 14 550 kWh. Dette er kun et estimat og vil variere etter beboers forbruk.

Leiligheten er bundet til Norgespris frem til 31.12.2026.

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra Enova. Avvik kan forekomme.

TV / INTERNETT / BREDBÅND

Internett levert av Enivest er inkludert i fellesutgiftene.

DIVERSE

Leiligheten er bundet til Norgespris frem til 31.12.2026.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, Bad og vaskerom totalrenovert i 2022, i regi av burettslaget.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja, Som nevnt er alt gjennomført av Sans Bygg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Ja, Arbeidet var gjennomført i alle leiliheiter i alle blokkene (Hornnesvegen 18, 20 og 22) og registrert av Haugum Burettslag

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, Rutinekontroll EL-anlegg i 2024 via burettslaget. Installering av varmepumpe november 2024 av faglært. Omgjering av stikkontakt inne til eigen kurs for varmepumpe.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, Rutinekontroll EL-anlegg i 2024 via burettslaget av Caverion, skal gjennomførast kvart 3.år.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja, Tilstandsrapport frå forrige sal av leiligheit frå 2021, ny tilstandsrapport planlagt 09/04/26

Tilleggsinformasjon:
Vedovn fjernet ved overgang til varmepumpe november 2024. Muligheit for å opne opp og sette inn ny ved ønske. Overflateoppussing av soverom (vegg/takmaling, lister og golv på eit av romma). Nye taklamper i stove, gang og 2 soverom. Golvbelegg i

stove laust enkelte plassar ved overgang til vegg. Lufteventil altan til kjøken bevart og er plassert bak kjøkenskap. Skyvedør mellom stove og kjøken kan ikkje brukast pga feil på golvet.

HVITEVARER

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

RADONMÅLING

Radonmåling er ikke gjennomført.

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.

OMRÅDET

BELIGGENHET

Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter i Haugum borettslag som ligger nord for Førde sentrum.

Fra boligen er det gangavstand til barne- og ungdomsskole, barnehager, høyskole, sentralsykehuset, idrettsanlegg og dagligvarebutikk. Det er også gangavstand til sentrum med offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Ringbussen har endestopp ved borettslaget.

ADKOMST

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.

PARKERING

Det er fast parkeringsplass i parkeringsgarasje med lås/portåpner. Gjesteparkering utenfor blokken på fremsiden.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 2.240.000,-

FELLESGJELD

Kr 613.480,-

OMKOSTNINGER

2 240 000,- (Kjøpesum)
613 480 ,- (Fellesgjeld)

Omkostninger:
260 (Panteattest kjøper)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
117,- (Gebyr e-tinglysning pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
284,- (Gebyr e-tinglysning skjøte/hjemmelsovergang)
11 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
---
13 251,- (Omkostninger totalt)
---
2 866 731,- (Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 2.866.731,-

FELLESGJELD

Kr 613.480,-

VERDITAKST

2.600.000,-

FELLESKOSTNADER

Kr 7.579,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter/eiendomsskatt, vedlikehold, driftkostnader, renter/avdrag på lån, garasjeleie, bredbånd fra Enivest.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Bank: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,50
Andel av saldo: 44 992,-
Innfrielsesdato: 03.10.2038

Bank: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24
Andel av saldo: 175 717,-
Innfrielsesdato: 30.06.2029

REGNSKAP

Regnskapet for 2022 ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 1 601 123,-.
Borettslaget har per 31.12.2025 disponible midler på kr. 2 820 641,-.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

OM BORETTSLAGET

BORETTSLAG

Haugum Burettslag A/l

ORG.NR.

853031232

ANDELSNUMMER

59

FORRETNINGSFØRER

BOB BBL

FORKJØPSRETT

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

SIKRINGSORDNING

Et borettslag er organisert som et selskap. Dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne. Man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning/avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader. Sikringsordningen er levert av Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 måneder.

STYREGODKJENNELSE

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

VEDTEKTER

Vedtekter og husordenregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

BORETTSLAGETS FORSIKRINGSSELSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

SP4866454

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

På grunnboksbladet til borettslagets eiendom er det tinglyst pant for borettslagets fellesgjeld og andelseiernes borettsinnskudd. Grunnboksbladet er tilgjengelig for gjennomlesning på meglers kontor.

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

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli

sameier i andelen.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

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

4647/21/376:
11.04.1978 - Dokumentnr: 2118 - Erklæring/avtale makeskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1976 - Dokumentnr: 6923 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4647 Gnr:21 Bnr:271
Opprinnelig fradelt bnr. 343 som er sammenslått med bnr. 271

01.01.2020 - Dokumentnr: 664987 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1432 Gnr:21 Bnr:376

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:
Det foreligger ferdigattest vedrørende Hornnesvegen 20B datert 21.12.1976

Det kan likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse.
Hundvebakke

Nasjonal arealplanID: 4647_143219730011
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 01.11.1973

Link til Webplan:
https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/158

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Nasjonal arealplanID: 4647_2021001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2024

Link til Webplan:
https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/590

VEI, VANN OG AVLØP

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

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

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket

overtagelse ved budgivning.

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om W Eiendomsmegling sin behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://weiendomsmegling.no/personvern

MEGLERS VEDERLAG

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:

Provisjon: 2,00 % av salgssummen

Betalingsutsettelsesgebyr: kr.3 500,-
Eierskiftegebyr forretningsfører: kr.6 725,-
Gebyr for e-tinglysning av sikringsobligasjon: kr.200,-
Grunnbok *2 selger: kr.520,-
Innhenting opplysninger BOB: kr.4 500,-
Kommunale opplysninger: kr.1 478,-
Markedspakke Premium inkl. Match: kr.21 900,-
Oppgjørsgebyr: kr.7 900,-
Tilrettelegging: kr.9 900,-
Tinglysningsgebyr SK - sikringsobligasjon/urådighet: kr.545,-
Visning / privatvisning: kr.3 000,-
Samlet skal selger betale ca. kr. 111 968 for vederlag og øvrige kostnader ved salg til prisantydning.
Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte kostnadene.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere på ulike eiendommer.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg og øvrige kostnader. Ved beregning av vederlaget tas det utgangspunkt i timespris på oppdraget.
Oppdragstaker har også krav på vederlag dersom handelen kommer i stand innen 3 måneder etter at oppdragstiden er ute, med noen som oppdragstaker har forhandlet med eller som etter forespørsel har fått opplysninger fra oppdragstaker om eiendommen i oppdragstiden, jf. emgl. § 7-3, 2.ledd.



VEDLEGG

Tilstandsrapport

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE

SUNNFJORD kommune

gnr. 21, bnr. 376

Andelsnummer 59

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22102-1970 **Eiendomsverdi ref nr:** BU1836

Autorisert foretak: Verdsett AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Gjesdal

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

Norsk takst

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

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

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

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

VERDSETT AS

Verdsett AS ble etablert i 2021 av Finn Barlund og har i dag fire ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal, takstfullmektig Jarle Eikenes og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte fra Norsk Takst innen verditaksering, tilstandsrapporter, skade- og naturskadetaksering samt skjønn. Vi leverer tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster og landbrukstakster, og med over 50 års samlet erfaring gir vi trygge og faglig solide rapporter i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn.

Rapportansvarlig

Trond Gjesdal
Uavhengig Takstingeniør
tg@verdsett.no
481 30 333

Medansvarlig

Jarle Eikenes
Uavhengig Takstingeniør
Jarle@verdsett.no
905 63 578

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og i generelt god teknisk stand. De fleste bygningsdeler og installasjoner har tilstandsgrad 1 (TG1), som indikerer at bygningsdelen har den funksjonen som er forventet, og at slitasjegraden er normal med hensyn til alder.

Hvor det er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) gjelder dette avvik med begrenset konsekvens og der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men det kan påregnes kostnader for å lukke avviket. Det anbefales at du som kjøper vurderer tiltakene opp mot hva som er økonomisk hensiktsmessig med tanke på boligens bruksfunksjon.

I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak og kostnad enn normalt vedlikehold.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På fasade mot nord er vinduene utvendig aluminiumsbelagt.
- Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Inngangsdøren er en branndør fra byggeåret, og balkongdøren er produsert i 2012.
- Det er en sørvendt balkong på ca. 15,7 m² med utgang fra stuen, hvor den innerste delen langs yttervegg er noe overbygget. Balkongen har flislagt gulv med fall mot en nedsenket renne i front, samt rekkverk i glass og metall. Skillevegger mot nabo er utført i stående, malt kledning.
- Leiligheten disponerer en enkel bod på ca. 3,8 m² i kjelleretasjen. I tillegg disponeres en parkeringsplass på ca. 11,5 m², beliggende i garasjeanlegg under naboblokken.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg, vegger har malte plater og malt betong, enkelte med strier. innvendige tak har malte plater og malt betong.

- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Boligen har antatt elementpipe. Ved befaring er ovn fjernet og røykhull tettet.
- Innvendig har boligen malte formpressede fyllingsdører, samt slette dører til bod, kjøkken og soverom/ kontor.
- Det er skyvedørsgarderobe på ett soverom og plassbygde hyller i boden.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerommet har fliser på gulv med varmekabel, fliser på vegger og malt tak. Rommet er innredet med benkeplate med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet rommet.

Bad:
Badet har fliser på gulv med varmekabel, fliser på vegger og malt tak med belysning fra spotter.
Rommet er innredet med servantinnredning med skuffer, speilskap med belysning, høyskap, vegghengt toalett og dusjvegger.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte og glatte fronter i hvit farge, enkelte skapdører har glass. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt vask og benkebeslag i stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og vannstoppsystem. Komfyren er ny i 2023 og veggoverflater malt i 2026.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Manuell og automatisk stengeventil er plassert i skapet.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra sentralanlegg i bygget, i kombinasjon med naturlig ventilasjon via ventiler i vindu/ vegg.
- Det er installert varmepumpe, med utedel på balkong og innvendig del i stuen.
- Varmtvannstanken er på 112 liter og er plassert på vaskerommet.
- Det elektriske anlegget er antatt dels fra byggeår og har skjult installasjon i vegger og tak. Anlegget fremstår med normal standard sett i forhold til alder. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

Dette punktet omhandler vurdering av åpenbare forhold ved boligen/eiendommen som kan indikere lovlighetsmangler, avvik knyttet til branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Forholdene vurderes opp mot dagens gjeldende krav (bl.a. byggtekniske krav), men dette er ikke ensbetydende med at et forhold var ulovlig da boligen ble oppført eller endret. Bygninger kan være etablert eller endret etter tidligere regelverk, og lovlighet kan avhenge av historiske krav, eventuelle tillatelser og tilgjengelig dokumentasjon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	91 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

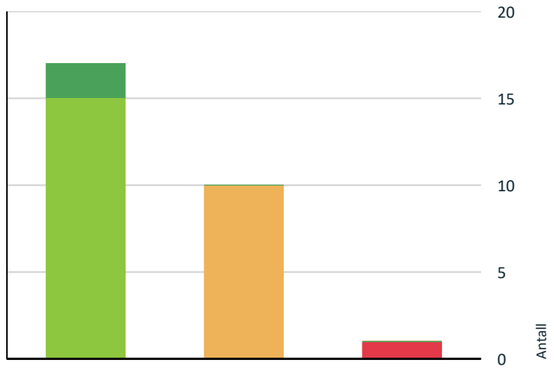
Leilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Det ene soverommet fremkommer ikke av byggemeldte tegninger. Arealet av dette rommet er innlemmet som en del av gang på plantegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

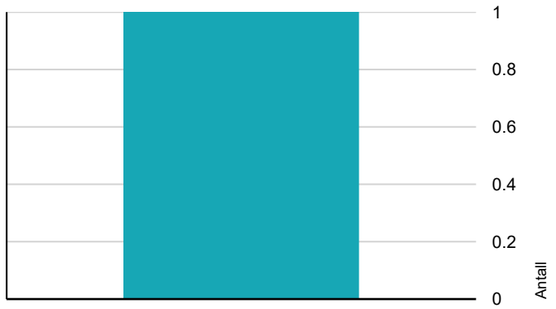
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

• Vær oppmerksom på at kostnadsanslagene for utbedring av avvik med tilstandsgrad 3 (TG3) i takstrapporten kun er veiledende estimater. Anslaget gjelder utelukkende den spesifikke delen eller forholdet som utløser TG3, og kan innebære en enkel punktreparasjon, ikke nødvendigvis utskifting av hele bygningsdelen, og heller ikke alle avvik som er oppført under punktet. Det er verken en garantert nedre eller øvre grense for de faktiske kostnadene ved utbedring. Prisanslaget må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Endelige kostnader vil kunne variere avhengig av valg av materialer, personlige preferanser, alternative løsninger eller ytterligere oppgraderinger. Anslaget er ment å gi et overordnet og veiledende bilde av omfanget du som kjøper bør ta i betraktning ved vurdering av bud på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1976

Standard
Bygget har gjennomgående normal standard med hensyn til alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Borettslaget har renovert fasaden med utskiftning av vinduer, verandadører, etterisolering av yttervegger, ny kledning og skifte av taktekking. Kilde: Tidligere salgsoppgave.
2022	Modernisering	Byttet varmtvannsbereder. Kilde: egenerklæringsskjema.
2022	Modernisering	Bad og vaskerom rehabilitert. Kilde: egenerklæringsskjema.
2022	Modernisering	Malt tak og vegger i ett soverom.
2023	Modernisering	Ny komfyr. Kilde: egenerklæringsskjema.
2024	Modernisering	Nytt gulv og listverk samt malt flere vegger og tak.
2024	Modernisering	Montert varmepumpe. Vedovn fjernet og røykhull lukket samme år.
2024	Modernisering	Opprettet egen kurs for montering av varmepumpe, og oppdatert kursfortegnelse. Kilde: egenerklæringsskjema.
2026	Modernisering	Malt tak og vegger i gang og kjøkken.
2026	Modernisering	Byttet lamper i gang, to soverom og i stuen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På fasade mot nord er vinduene utvendig aluminiumsbelagt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omrammingen/listverk tilstøter vannbrettet under vinduet, og vannbrettet tilstøter vinduskarmen.
Listverket og vannbrett må ha minimum 6 mm klaring for å sørge for at vanndråper kan renne bort.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen/vinduene kan fungere med avvikene vedrørende innsettingsdetaljer, men med en slik utførelse er det større risiko for skader, og det vil gi en akselerert vedlikeholdsintervall og redusert levetid på vinduene.

Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Inngangsdøren er en branndør fra byggeåret, og balkongdøren er produsert i 2012.

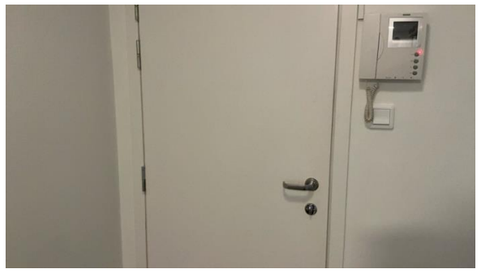
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er malingslitasje nederst på balkongdøren, samt noe korrosjon på håndtaket.
• Balkongdøren kan ikke låses i åpen stilling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Malingslitasje nederst på balkongdøren bør utbedres, og håndtaket bør behandles eller byttes for å hindre videre korrosjon.
• Det bør også monteres eller repareres låsemekanisme slik at balkongdøren kan låses i åpen stilling.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid på døren, økt vedlikeholdsbehov og funksjonssvikt.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en sørvendt balkong på ca. 15,7 m² med utgang fra stuen, hvor den innerste delen langs yttervegg er noe overbygget. Balkongen har flislagt gulv med fall mot en nedsenket renne i front, samt rekkverk i glass og metall. Skillevegger mot nabo er utført i stående, malt kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er sprekk i en glassrute i rekkverket.
• Det er registrert noe bom og en sprukket flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Glassruten med sprekk bør skiftes ut for å unngå risiko for personskade og redusert sikkerhet. Eier har opplyst at avviket er meldt til styret i borettslaget.

• Dersom bom i flis fører til at fliser løsner helt, bør tiltak iverksettes for å forhindre ytterligere skade og redusert funksjon på balkongen.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

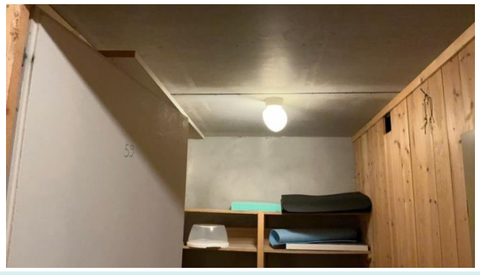
• Leiligheten disponerer en enkel bod på ca. 3,8 m² i kjelleretasjen.
I tillegg disponeres en parkeringsplass på ca. 11,5 m², beliggende i garasjeanlegg under naboblokken.

• I utgangspunktet har borettslaget ansvar for vedlikehold og oppgraderinger av boligen og fellesarealene, mens andelseieren bare har bruksrett til sin egen leilighet. Vedtektene kan imidlertid forskyve denne grensen og pålegge den enkelte et større vedlikeholds- eller oppgraderingsansvar. Som kjøper bør du derfor lese vedtektene nøye og forsikre deg om at du forstår hvilket ansvar som faktisk hviler på andelseierne i det aktuelle borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig har boligen gulv med laminat og belegg. Veggene har malte plater og malt betong, enkelte steder med malt strie. Himlingene har malte plater og malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er skade på skjøten i laminatgulvet ved benkeskapet på kjøkkenet etter en lekkasje.

• Det flislagte partiet i gulvet i stuen, der ovnen tidligere stod, er høyere enn det omliggende belegget, og det er registrert noe bom i flisene.

• Ved en dør dekker ikke listen helt ned til gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE

Tilstandsrapport

• Skadet laminatgulv ved benkeskapet bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader.

• Det anbefales å utbedre eller jevne ut nivåforskjellen mellom det flislagte partiet og det øvrige gulvet i stuen, samt utbedre bom i flisene, for å unngå snublefare og ytterligere skade på flisene.

• Listen ved dør bør tilpasses slik at den dekker helt ned til gulvet, for å sikre et pent resultat og redusere risiko for støv og smussansamling.







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det gjøres oppmerksom på at etasjeskille og gulv på grunn kan ha større avvik enn det som ble registrert ved befaringen, da det kun utføres stikkprøver i to eller flere rom i hvert plan. 100 % av gulvflatene er derfor ikke undersøkt.

Gulv i stue og gang er kontrollert. Det ble målt ca. 50 mm høydeforskjell innenfor ett rom, samt ca. 35 mm innenfor 2 meters lengde.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har antatt elementpipe. Ved befaring er ovn fjernet og røykhull tettet.
Da det ikke er tilkoblet ildsted er ikke pipe videre undersøkt.

Det står en skrue i senter av lukket hull etter røykrør, for lettere å finne dette igjen, ved behov. Det bør undersøkes nærmere med borettslaget eller fagpersoner om det fordres spesielle tiltak med pipen eller annet for å reetablere ildsted.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede fyllingsdører, samt slette dører til bod, kjøkken og soverom/ kontor.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Skyvedøren til kjøkkenet glir ikke på skinnen, tar i gulvet, og lukkebeslag/håndtak er fjernet.

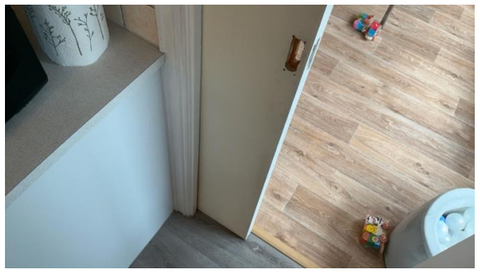
• Døren til boden er skjev i karmen og noe treg å lukke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Skyvedøren til kjøkkenet bør justeres og utbedres slik at den glir lett på skinnen, og manglende lukkebeslag/håndtak bør monteres. Dette vil sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje på dør og gulv.

• Døren til boden bør rettes opp i karmen og justeres for å sikre enkel lukking, slik at unødig belastning og skade på karm og dør unngås.

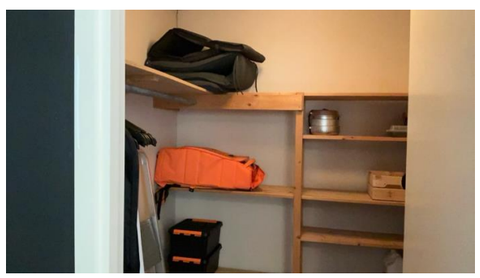


TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er skyvedørsgarderobe på ett soverom og plassbygde hyller i boden.





Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har fliser på gulv med varmekabel, fliser på vegger og malt tak med belysning fra spotter.
Rommet er innredet med servantinnredning med skuffer, speilskap med belysning, høyskap, vegghengt toalett og dusjvegger.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Generell beskrivelse og dokumentasjon fra BOB knyttet til rehabilitering av våtrom i 2022 foreligger, herunder våtromssertifikat.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, og taket er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtsone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjnisjen. Døren er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen. Det er tegn til fuktpåvirkning på nedre del av dørlisten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dørlisten bør fuktbeskyttes eller skiftes ut med egnet materiale for våtrom, for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og soppdannelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fuktpåvirkning føre til skade på bygningsdeler og økte vedlikeholdskostnader.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til ca. 13 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 0,6 meter.
Løsningen er prosjektert- og forutsatt utført med membranoppkant ved dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Ved rørgjennomføring i gulv under vask er det ikke synlig membran eller mansjett, og den elastiske fugen er ikke tett utført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres korrekt tetting rundt rørgjennomføringen dersom dette ikke kan påvises ved nærmere kontroll, den elastiske fugen bør også utbedres. Mangelfull tetting kan føre til fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler.





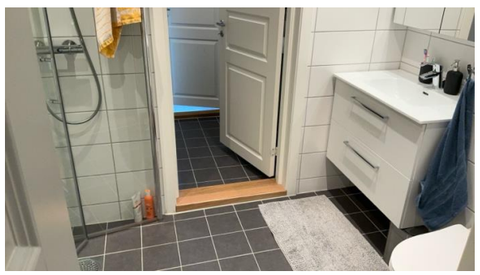
4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servantinnredning med skuffer, speilskap med belysning, høyskap, vegghengt toalett og dusjvegger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet rommet, og det er spalte under dør. Det er registrert tilfredsstillende trekk i ventilen ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

4. ETASJE > BAD

Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg i stue mot dusj, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvote i treverk målt til ≤ 6 vekt% (instrumentets nedre målegrense). Verdier under dette vises som «0 %» i display og tolkes som svært tørt treverk i målepunktet.

• Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har fliser på gulv med varmekabel, fliser på vegger og malt tak.

Rommet er innredet med benkeplate med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Generell beskrivelse og dokumentasjon fra BOB knyttet til rehabilitering av våtrom i 2022 foreligger, herunder våtromssertifikat.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til ca. 23 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 0,7 meter. Løsningen er prosjektert- og forutsatt utført med membranoppkant ved dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet er innredet med benkeplate med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet rommet, og det er spalte under dør. Det er registrert tilfredsstillende trekk i ventilen ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

4. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på vegg i stue mot vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fuktkvote i treverk målt til ≤ 6 vekt% (instrumentets nedre målegrense). Verdier under dette vises som «0 %» i display og tolkes som svært tørt treverk i målepunktet.

• Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.

Selv om hulltakingen er utført, må det understrekes at hullet ble laget et godt stykke unna våtsonen/veggen med fuktbelastning i rommet, på grunn av manglende tilkomst/muligheter for å lage hull i dette området. Ingen skader er registrert i forbindelse med hulltakingen, men siden dette ble gjort et stykke unna våtsonen og områdene med fuktbelastning, kan vi ikke garantere at det ikke kan være skader andre steder i veggene som tilstøter våtsonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte og glatte fronter i hvit farge, enkelte skapdører har glass. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt vask og benkebeslag i stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og vannstoppsystem. Komfyren er ny i 2023 og veggoverflater malt i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Skade på oppvaskmaskin.
• Sprekk i en skapdør på overskap.
• Avvikende farge på front rundt mikrobølgeovn.
• Målt indikasjon på forhøyet fuktverdi på laminatgulv ved benkeskap, hvor eier opplyser om en nylig lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Skadet oppvaskmaskin har mest estetisk betydning, da det er opplyst at maskinen fungerer og er tett. Maskinen må dog utbedres eller byttes for å få tilstandsgrad 0 eller 1.

• Sprekk i skapdør på overskap bør repareres eller døren byttes for å hindre videre forringelse og opprettholde estetikk og funksjon.

• Avvikende farge på front rundt mikrobølgeovn er av kosmetisk karakter, men kan utbedres for å oppnå en helhetlig visuell standard.

• Forhøyet fuktverdi på laminatgulv ved benkeskap bør undersøkes nærmere og årsaken utbedres for å forhindre videre fuktskader og mulig utvikling av råte eller mugg. Lekkasjen var relativt fersk på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport





4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring ble det ikke registrert trekk i ventilatoren ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av ventilatoren for å sikre tilfredsstillende avtrekk. Manglende trekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller muggdannelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), besiktiget i rørskap. Manuell og automatisk stengeventil er plassert i skapet. Installasjon er ny i 2022 i forbindelse med renovering av våtrommene i bygget.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, byttet i forbindelse med renovering av vann og avløp i 2022.

Avløpsinstallasjon ligger stort sett skjult i vegg- og gulvkonstruksjon og er ikke synlig for inspeksjon. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av komponentdelene som er synlig, alder på anlegget og at det ikke er opplyst om funksjonssvikt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra sentralanlegg i bygget, i kombinasjon med naturlig ventilasjon via ventiler i vindu/ vegg.

Det er ikke registrert noen avvik i boligen som følge av løsningen, vær dog oppmerksom på at avhengig av bruk og fuktbelastning, kan naturlig ventilering ut fra dagens forventede normale bruk oppleves som utilstrekkelig. Om det gjøres tiltak med isoleringsgrad, vindtetting og klimaskjerm generelt, vil dette høyst sannsynlig medføre behov for oppgradering av ventileringen også.

Det kan bli behov for tiltak med elektriske vifter eller lignende ved endret belastning og bruk selv om løsningen i boligen ikke har avvik ut fra referansepunktet som er byggeår.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe, med utedel på balkong og innvendig del i stuen.

Takstingeniøren er ikke kompetent til å vurdere varmepumper eller lignende systemer inngående. Vurderingen er basert på visuell observasjon for åpenbare feil ved befaringstidspunktet og opplysninger om anleggets alder. Det utføres ingen tekniske tester eller funksjonskontroll av systemet.

Det er ikke gitt opplysninger om sist anlegget hadde service.

For en detaljert vurdering av varmepumpens tilstand, funksjonalitet og eventuelle avvik anbefales det å kontakte en autorisert leverandør eller fagkyndig med spesialkompetanse på slike systemer.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 112 liter og er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er antatt dels fra byggeår og har skjult installasjon i vegger og tak. I forbindelse med renovering av våtrommene i 2022 er sikringsskap og enkelte kurser fornyet.
I 2024 ble det lagt opp kurs til varmepumpe.

Anlegget fremstår med normal standard sett i forhold til alder, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Hovedsikring, kurser og tilkoblinger var tilgjengelige for visuell kontroll, men anlegget er ikke funksjonstestet utover dette.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1976

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider utført i eiers eie er utført av registrert virksomhet i følge opplysninger i egenerklæring.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra Trygg Elektro AS knyttet til arbeid i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

• Takstingeniøren har ikke fagkompetanse til å vurdere elektriske anlegg. Vurderingen er derfor begrenset til en visuell besiktigelse av synlige og lett tilgjengelige deler av anlegget, og omfatter kun svært åpenbare forhold som brente kontakter, løse ledninger eller andre tydelige tegn på feil.

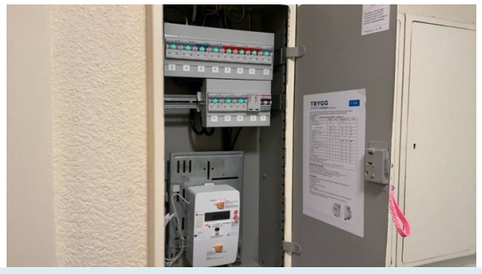
Det understrekes at skjulte feil og mangler i elektriske anlegg ikke kan avdekkes gjennom en slik undersøkelse. Slike vurderinger må utføres av autorisert elektriker. På generelt grunnlag anbefales det å innhente en fagkyndig vurdering dersom man ønsker en fullstendig tilstandsvurdering av anlegget.

Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE

Norsk takst

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet omhandler vurdering av åpenbare forhold ved boligen/eiendommen som kan indikere lovlighetsmangler, avvik knyttet til branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Forholdene vurderes opp mot dagens gjeldende krav (bl.a. byggtekniske krav), men dette er ikke ensbetydende med at et forhold var ulovlig da boligen ble oppført eller endret. Bygninger kan være etablert eller endret etter tidligere regelverk, og lovlighet kan avhenge av historiske krav, eventuelle tillatelser og tilgjengelig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for snøskred, jord- og flomskred,

• Eiendommen ligger i et område hvor det er registrert kvikkleire.
Området er i kartdata registrert med risikoklasse 0, betydningen av klasse 0 er i følge NVE at området anses som sikkert med hensyn til kvikkleireskred. Det er ingen identifisert risiko for skred basert på eksisterende kartlegging og analyser.

Så lenge eiendommen ligger i et område med kvikkleire medtas dette som et avvik for å gjøre deg som kjøper oppmerksom på forholdene. Dette fordi en risikoklasse kan endres over tid, basert på nye undersøkelser, endrede forhold i terrenget, eller som følge av menneskelig aktivitet.

Rekkverket er i underkant av 1 meter over ferdig gulv på terrassen, 1,0 meter er dagens krav. Terrasser/balkonger skal sikres med rekkverk med en minste høyde på 1,0 meter dersom terrasse/balkong er mer enn 0,5 meter over bakkenivå, opptil 10 meter over bakkenivå jf.§ 12-15 og §12-11 TEK17.

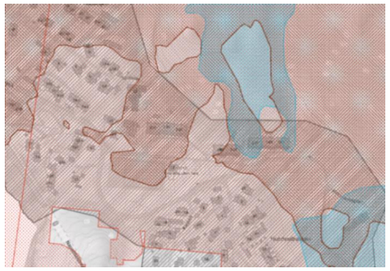
Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Aktsomhetsområde angir mulig fareområde, men dokumenterer ikke nødvendigvis konkret fare for den aktuelle eiendommen. Forholdet kan ha betydning ved framtidige tiltak på eiendommen, herunder utbygging, terrenginngrep, byggesaksbehandling, forsikring og omsetning. Ved planlagte tiltak anbefales nærmere avklaring mot kommune og eventuelt fagkyndig vurdering.

• Kvikkleire: Det vurderes per i dag ikke behov for tiltak, da området er registrert i risikoklasse 0 og anses som sikkert med hensyn til kvikkleireskred. Kjøper bør likevel være oppmerksom på forholdet og følge med på eventuelle endringer i offentlige kartdata. Ved planlagte terrenginngrep eller byggearbeider anbefales det å innhente geoteknisk vurdering.

Tilstandsrapport



Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE
Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

91 m²/91 m²

Leilighet i boligbygg med flere boenheter : Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Gang, 3 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 200 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	26 724
Fradrag for andel felles gjeld	-	613 480
Konklusjon markedsverdi		**2 600 000**

Markedsvurdering

Takstingeniøren fastsetter markedsverdien gjennom en helhetlig verdivurdering av eiendommen. Vurderingen bygger på sammenlignbare salg, eiendommens tilstand, beliggenhet, størrelse og andre relevante forhold som påvirker dagens markedssituasjon.

Markedsverdien er et faglig estimat av hva eiendommen antas å kunne omsettes for i dagens marked, basert på erfaringstall og tilsvarende omsetninger. Den uttrykker et skjønnsmessig beløp man vurderer at minst én kjøper vil være villig til å betale.

Det understrekes at markedsverdien er en veiledende indikator, ikke en garanti. Faktisk oppnådd salgssum vil avhenge av blant annet markedets utvikling, økonomiske rammevilkår, tidspunkt for salg og antall interessenter.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hornnesvegen 18C ,6809 FØRDE 48 m²	1976	1 sov	12-08-2025	1 750 000	**1 650 000**	468 402	2 118 402	**41 537**
2	Korsavegen 7C ,6809 FØRDE 85 m²	2010	2 sov	22-10-2025	3 490 000	**3 300 000**		3 300 000	**38 824**
3	Hornnesvegen 20A ,6809 FØRDE 87 m²	1976	3 sov	29-01-2025	2 450 000	**2 500 000**	633 873	3 133 873	**34 438**
4	Hornnesvegen 18C ,6809 FØRDE 91 m²	1976	3 sov	19-07-2025	2 500 000	**2 500 000**	624 827	3 124 827	**34 339**
5	Hornnesvegen 20A ,6809 FØRDE 85 m²	1977	2 sov	14-05-2025	2 500 000	**2 375 000**	628 153	3 003 153	**33 743**
6	Hornnesvegen 20A ,6809 FØRDE 87 m²	1976	3 sov	28-11-2024	2 500 000	**2 450 000**	633 873	3 083 873	**33 520**
7	Hornnesvegen 22C ,6809 FØRDE 88 m²	1976	3 sov	03-09-2024	2 400 000	**2 200 000**	633 873	2 833 873	**30 803**
8	Hornnesvegen 18B ,6809 FØRDE 102 m²	1977	3 sov	15-01-2026	2 000 000	**1 800 000**	675 216	2 475 216	**24 267**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE
Norsk takst

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader (garasjeleie 50 kr/mnd, felleskostnader 7 030 kr/mnd, fiber 645 kr/mnd)	Kr.	92 700
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**92 500**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 250 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 500 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 500 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

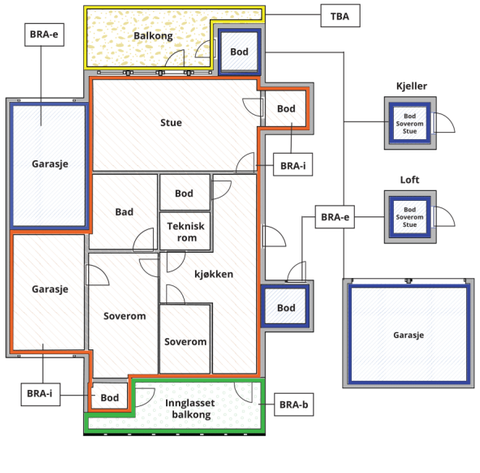
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE
Norsk takst

Arealer

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	91			91	16
SUM	**91**				**16**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad, vaskerom, kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2, soverom/ kontor, bod		

Kommentar

• Benevnelse av rom i dette takstdokumentet er ut fra faktisk bruk eller oppgitt bruk ved befaringstidspunktet. Benevnelsen er ikke ensbetydende med at rommet faktisk er godkjent, eller opprinnelig byggesøkt for denne bruken.
• Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

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

Boligen disponerer parkeringsplass på ca. 11,5 m2 i felles garasjeanlegg i nabobygget, parkeringsplassen er ikke lukket, arealet er derfor ikke målbart etter NS 3940 sine måleregler.

Leiligheten disponerer også en bod i kjeller på ca. 3,8 kvadratmeter. Det er ikke gitt opplysninger om at boden er tinglyst tilhørende leiligheten og er derfor ikke medtatt i arealoppstillingens summering.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det ene soverommet fremkommer ikke av byggemeldte tegninger. Arealet av dette rommet er innlemmet som en del av gang på plantegningene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Viser til punkt "Tilbygg/modernisering".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Guro Vonheim Heimsæter	Kunde
	Jarle Eikenes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	21	376		0	12680.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hornnesvegen 20 B

Hjemmelshaver
Al Haugum Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL HAUGUM BORETTSLAG	853031232			Heimsæter Guro Vonheim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
59	26 724	*31.12.2025*	613 480	*13.03.2026*

Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter i Haugum borettslag som ligger nord for Førde sentrum. Fra boligen er det gangavstand til barne- og ungdomsskole, barnehager, høyskole, sentralsykehuset, idrettsanlegg og dagligvarebutikk. Det er også gangavstand til sentrum med offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Ringbussen har endestopp ved borettslaget.

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse.

Hundvebakke
Nasjonal arealplanID: 4647_143219730011
Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 01.11.1973

Link til Webplan: https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/158

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Nasjonal arealplanID: 4647_2021001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2024

Link til Webplan: https://arealplaner.no/sunnfjord4647/arealplaner/590

Om tomten

Borettslaget ligger sørvendt og er pent opparbeidet med asfaltert trafikk- og gangareal samt grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass	04.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring og beskrivelse renovering 2022			Gjennomgått		Nei
BOB-opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE
Gnr 21 - Bnr 376
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Sørstrandsvegen 9
6823 SANDANE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BU1836

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
W Eiendomsmegling Sunnfjord AS

Oppdragsnr.
12001926

Selger 1 navn
Guro Vonheim Heimsæter

Gateadresse
Hornnesvegen 20B

Poststed
FØRDE

Postnr
6809

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 12001926

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad og vaskerom totalrenovert i 2022, i regi av burettslaget

Arbeid utført av: Sans Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som nevnt er alt gjennomført av Sans Bygg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeidet var gjennomført i alle leiliheiter i alle blokkene (Hornnesvegen 18, 20 og 22) og registrert av Haugum Burettslag

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rutinekontroll EL-anlegg i 2024 via burettslaget. Installering av varmepumpe november 2024 av faglært. Omgjering av stikkontakt inne til eigen kurs for varmepumpe.

Arbeid utført av: Caverion

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rutinekontroll EL-anlegg i 2024 via burettslaget av Caverion, skal gjennomførast kvart 3.år.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12001926

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport frå forrige sal av leiligheit frå 2021, ny tilstandsrapport planlagt 09/04/26

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12001926

Tilleggskommentar

Vedovn fjernet ved overgang til varmepumpe november 2024. Muligheit for å opne opp og sette inn ny ved ønske. Overflateoppussing av soverom (vegg/takmaling, lister og golv på eit av romma). Nye taklamper i stove, gang og 2 soverom. Golvbelegg i stove laust enkelte plassar ved overgang til vegg. Lufteventil altan til kjøken bevart og er plassert bak kjøkenskap. Skyvedør mellom stove og kjøken kan ikkje brukast pga feil på golvet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 12001926

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guro Vonheim Heimsæter	d6e08ec1f40d969507cf8 6ef32c8d86886247e31	20.03.2026 19:37:54 UTC	Signer authenticated by One time code

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

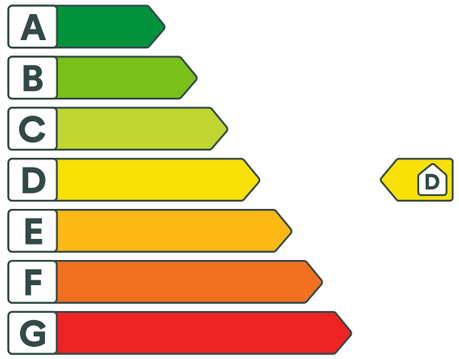
Document reference: 12001926

enova

Energiattest



Adresse	
Hornnesvegen 20B, 6809 FØRDE	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342304**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **177906263**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **376**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarma bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år
165,45 kWh/m²



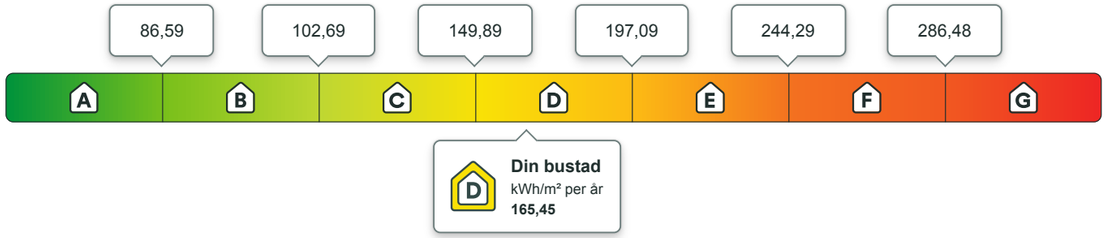
Hornnesvegen 20B, 6809 FØRDE

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
16 086,79	**176,78**

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no

Hornnesvegen 20B, 6809 FØRDE

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

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

Hornnesvegen 20B, 6809 FØRDE

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I

HAUGUM BURETTSLAG

Dato: 12.05.2026 kl: 18.00 – 19.30
Sted: Grendahuset på Haugum

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Sted, Førde

Haugum Burettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Haugum Burettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager/andel!

DAGSORDEN

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025
4. Godtgjørelse/honorar til styret
5. Valg av styre
6. Andre/Innkomne saker

2. Rapport frå styret følger vedlagt

3. Årsregnskapet følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

4. Godtgjørelse/honorar til styret
Oversikt over timer for styremedlem siden sist generalforsamling

Styremedlem (Timepris styrearbeid kr 300,- kr, for styremøter føres minimum 2 timer, går ofte over)

Terje Johan Grimen: 5.250,- kr
Finn Sætrebakke: 11.400,- kr
Naim Sahiti: = 4.800,- kr
Jøran Dahle Mannset: 3.600,- kr
Tonje Løtuft: 600,- kr
Line Anita Hjorthaug: 3.000,- kr
Erik Øksenberg Wold: 1.200,- kr

Sum styremedlem: 29.850,- kr

Styreleder: Sandra Mikalsen 120.000,- kr

Total sum honorar til styret: 149.850,-kr

5. Valg av styret
Valgkomiteen framlegger forslag til ny styresammensetning på generalforsamlingen

På val i år:
Styreleder: 1 stk (med varighet 1 år)
-

Styremedlem: 2 stk (begge med varighet 2 år)
-
-

Varamedlem: 2stk (begge med varighet 1 år)
-
-

Valgkomite: 2 stk (begge med varighet 1 år)
-
-

Ikkje på val i år:
Terje Grimen og Jøran Dahle

6. Innkomne saker

Sak 1: Innmeldt av Lena Eide
Gjeld tiltak for utbedring i høve eldre og uføre bebuarar i Haugum Burettslag.
Dørene i inngangspartia er tunge å opne. For bebuarar med svak styrke i armane, brukar rullator eller andre hjelpemidler for å bevege seg,
kan det vere problem å opne døra, enten dei skal inn eller ut.

Sak orienteres på Generalforsamlinga. Vedtak ikkje nødvendig, då styret kan vedta nødvendig vedlikehold utenfor generalforsamlinga.

STYRET I HAUGUM BURETTSLAG

2. Rapport frå styret Haugum Burettslag

1 Laget si verksemd

Burettslaget sitt hovudføremål er å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i selskapet sin eigedom. Laget held til i Sunnfjord kommune.

2 Styret og styret sitt arbeid

2.1 Styret si samansetning

Styreleiar, Sandra Mikalsen, Hornnesvegen 18A
Styremedlem - Nestleiar, Terje Grimen, Hornnesvegen 18B
Styremedlem, Finn Sætrebakke, Hornnesvegen 20A
Styremedlem, Naim Sahiti, Hornnesvegen 20A
Styremedlem, Jøran Dahle Mannset, Hornnesvegen 22C
Varamedlem, Line Anita Hjorthaug, Hornnesvegen 20A
Varamedlem, Erik Øksenberg Wold, Hornnesvegen 18A

Etter vedtak på GF i 2017 blir varamedlem kalla inn til alle styremøte i burettslaget.

2.2 Møteverksemd

Sidan sist ordinære generalforsamling har styret hatt 8 møter, alle har vert fysiske møter, der i alt 39 protokollerte saker har vorte handsama.

7 nye godkjente andelseigara siden GF 2025.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drifta av laget.

Vara-medlem har blitt kalt inn til møter og er oppdatert på saker som vi jobbar med.

2.3 Saker som har vorte handsama

HMS, arbeid mot brannsikkerhet, brannøving gjennomført av SFTY (utføres kvart år).
Behandling av skadesaker som er meldt forsikringsselskapet.
Håndtering av diverse søknader/henvendelser/klager frå bebuera, meglere og andre instanser.
Jobbet med å etablere vedlikeholdsplan for laget.
Arbeid knytt til reforhandling av service-/leverandøravtaler.

2.4 Saker som er under arbeid og planlegging

Vedlikeholdsplan er nylig opprettet for laget. Innunder her kjem alt vedlikehold med, som restaurering/skifte av tak, fasade, annen byggmasse mm. Styret jobbere videre med å planlegge vedlikehold ihht denne.

Fortsette arbeid med pågåande reforhandlinger av avtaler.

3 Laget sin drift og økonomi

3.1 Forretningsfører og revisjon

Forretningsføringa for burettslaget er i samsvar med kontrakt, utført av BOB BBL

Burettslaget sin revisor er TELL NORGE AS

3.2 Burettslaget sin eigedomsmasse og forsikring

Burettslaget har i alt 117 andelar.

Burettslaget er tilknytt BOB BBL. Medlemmar i BOB BBL har forkjøpsrett til andelane.
Burettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond

Burettslaget sine eigedommar er fullverdiforsikra ved bygningskasko i If Skadeforsikring NUF og har avtalenummer SP4866454. Forsikringa dekker blant anna bygningsmessige tilleggsinnreiingar i rom i bustaden innanfor opphaveleg byggevolum kosta av eigar, samt skader på ruter i vindauge og sanitærporselen i rom som brukast i bustad. Forsikring dekkar ikkje innbu og lausøyre, slik forsikring må teiknast av andelsigar eller eventuelt av leigetakar om det skjer utleige.

Egenandelen på forsikring er inntil 12.000,- kr.

Dersom burettslaget si forsikring skal nyttast, må bebuar straks ta kontakt med styret slik at skademelding kan verte sendt til forsikringsselskapet.

3.3 Økonomi

3.3.1 Vedlikehald

Styret meiner at det gjennomførde vedlikehaldet er tilstrekkeleg for å vege opp for verdinedgang av bygningane, og at verkeleg verdi av bygningane er høgare enn den bokførte verdien som står oppført i rekneskapen.

3.3.2 Kommentar til resultatrekneskapen for 2025

Årsregnskap 2025

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2025 gjort opp med et positivt resultat på kr. 1.601.123 , mot et budsjettert positivt resultat på kr. 1.563.100,-.

Kommentarer til regnskapet – avvik skyldes i hovedsak:

- Høyere kostnader på kommunale avgifter og vedlikehold.
- Høyere kostnader på andre driftskostnader, se note 6 for spesifikasjon.
- Renteinntekt bankinnskudd utgjorde i 2025 kr. 163.450,-.
- Lavere rentekostnader på lån.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr. 46.426,-.

Laget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr. 2.820.641,-.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr. 40.824.548,-.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

4 Bumiljø / sosiale aktivitetar / dugnadsarbeid / hendingar

Jonsok-feiring har vi tradisjon for å ha i lag med Kletten grandalag.

Det vart arrangert felles dugnad høst 2025. Det er planlagt felles dugnad i løpet av våren 2026 for laget. Typisk arbeid er klippe hekk/busker, rake plen, luke ugras, skrape mose langs kanter, og kosting av asfalt. Alle kan bidra med det en har evne til.

Vi oppfordrer bebuerane til å bidra på dugnad også elles gjennom året, då her blir færre som bidrar, og vi fortsatt har dugnadsbasert vedlikehold på mykje. Det er både nyttig og sosialt å utføre dugnad.
Arbeid kan til dømes vere plenklipping, snøfresing/måking og strøing med sand, samt annet vedlikehold av uteområdet som luking, raking, kosting mm. om dette skulle vere behov for. Om en er usikker kan en kontakte styret for å komme i gang, og for hjelp til å finne redskap. Der er redskap en kan nytte seg av i laget.
En registrerer dugnadstimer via appen til BOB. Dugnadslister kan også sendes på papir, kontakt styret om du trenger skjema.

5 Tilhøve som har oppstått etter utgangen av rekneskapsåret

Det har ikkje oppstått vesentlige tilhøve etter utgangen av rekneskapsåret som har påverknad på vedlagde årsregnskap. Vi har hatt skadesaker, men det er ikkje av betydelig beløp.

Haugum Burettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Haugum Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	9 696 852	8 550 700	9 688 000	9 958 060
Andre inntekter	3	115 920	113 852	116 000	119 500
Sum inntekter		**9 812 772**	**8 664 552**	**9 804 000**	**10 077 560**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	125 455	149 111	157 000	157 000
Dugnad	4	44 590	68 040	6 000	35 000
Styrehonorar	4, 5	131 600	187 000	149 500	150 000
Arbeidsgiveravgift	4	31 974	42 840	33 000	37 000
Felles strøm og varme		108 341	119 638	124 000	124 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 789 200	1 605 247	1 750 000	1 968 000
Andre driftskostnader	6	1 533 328	1 465 754	1 427 400	1 409 460
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 069	8 639	15 000	5 000
Vedlikehold	8	188 708	81 527	60 000	140 000
Forretningsførsel		449 367	424 453	449 000	449 000
Revisjonshonorar		20 125	19 813	21 000	20 900
Kontingent		46 700	46 700	35 000	41 650
Forsikring		344 006	317 380	345 000	380 000
Sikringsfond		9 817	8 668	9 000	10 000
Sum driftskostnader		**4 825 279**	**4 544 810**	**4 580 900**	**4 927 010**
Driftsresultat		**4 987 493**	**4 119 742**	**5 223 100**	**5 150 550**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		162 719	199 329	0	0
Andre renteinntekter		731	1 789	0	0
Andre finansinntekter		0	18 686	0	0
Sum finansinntekter		**163 450**	**219 804**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		3 552 769	3 708 327	3 660 000	3 265 400
Andre rentekostnader		-2 950	-2 237	0	0
Sum finanskostnader		**3 549 819**	**3 706 090**	**3 660 000**	**3 265 400**
Resultat av finansposter		**-3 386 369**	**-3 486 286**	**-3 660 000**	**-3 265 400**
Resultat		**1 601 123**	**633 456**	**1 563 100**	**1 885 150**
Til/fra udekket tap		1 601 123	633 456	0	0
Sum disponeringer		1 601 123	633 456	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Haugum Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	9, 10	26 854 562	26 854 562
Tomt	9, 10	1 007 850	1 007 850
Sum varige driftsmidler		**27 862 412**	**27 862 412**
Sum anleggsmidler		**27 862 412**	**27 862 412**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		646 191	581 591
Andre fordringer		298 275	242 793
Sum fordringer		**944 466**	**824 384**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 365 089	2 385 708
Skattetrekk		16 388	29 044
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 381 477**	**2 414 752**
Sum omløpsmidler		**3 325 943**	**3 239 136**
SUM EIENDELER		**31 188 355**	**31 101 548**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Haugum Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 600	11 600
Sum innskutt egenkapital		**11 600**	**11 600**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-40 836 148	-42 437 272
Sum opptjent egenkapital		**-40 836 148**	**-42 437 272**
SUM EGENKAPITAL		**-40 824 548**	**-42 425 672**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 12	65 004 601	66 559 298
Borettsinnskudd	10	6 503 000	6 503 000
Sum langsiktig gjeld		**71 507 601**	**73 062 298**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		134 963	48 931
Leverandørgjeld		47 390	61 785
Skyldige off. myndigheter		39 456	55 106
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		152 162	163 302
Påløpne renter		107 521	126 050
Annen kortsiktig gjeld		23 810	9 748
Sum kortsiktig gjeld		**505 303**	**464 922**
SUM GJELD		**72 012 904**	**73 527 220**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 188 355**	**31 101 548**

Bergen,
Styret for Haugum Burettslag

Sandra Stine Hellevang Mikalsen
Styrets leder

Naim Sahiti
Styremedlem

Finn Sætrebakke
Styremedlem

Terje Johan Grimen
Styremedlem

Jøran Dahle Mannset
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Sunnfjord Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	8 715 792	8 237 136	8 715 000	8 977 000
3801	Fiber	921 060	253 464	913 000	921 060
3804	Utleie garasjeplasser	60 000	60 100	60 000	60 000
Sum felleskostnader		**9 696 852**	**8 550 700**	**9 688 000**	**9 958 060**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3849	Inntekt utleieboliger	115 920	111 852	116 000	119 500
3885	Andre inntekter	0	2 000	0	0
Sum andre inntekter		**115 920**	**113 852**	**116 000**	**119 500**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,20
Lønnsgodtgjørelse til styret:	5 180

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	140 550	149 500	149 500	150 000
5331	Avsetning styrehonorar	-8 950	37 500	0	0
Sum styrehonorar		**131 600**	**187 000**	**149 500**	**150 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskap

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5903	Gaver til beboere	1 179	0	0	0
6300	Leiekostnader	0	0	1 000	1 000
6326	Snømåking og salting	14 625	18 434	15 000	15 000
6335	Containerleie/ -tømming	15 402	18 412	19 000	19 000
6336	HMS	10 133	9 819	10 000	5 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	533	0	1 000	1 000
6360	Renhold og matteleie	108 400	109 083	114 000	114 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	1 818	684	0	0
6370	Garasjer	0	11 074	10 000	0
6371	Grendahus/milj?kafe	0	0	5 000	0
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	13 424	0	0	0
6374	Ventilasjon	40 389	0	0	0
6375	TV/Internett	979 920	869 843	913 000	921 060
6390	Andre driftskostnader	169	0	1 000	1 000
6391	Diverse serviceavtaler	310 503	354 010	277 000	285 000
6395	Andre leiekostnader	2 400	2 400	2 400	2 400
6400	Leie maskiner og utstyr	299	14 556	0	0
6630	Egenandel ved skade	0	10 000	10 000	12 000
6731	Konsulenthonorar tekniske fag	6 938	16 983	10 000	5 000
6800	Kontorkostnader	0	334	2 000	0
6860	Kursutgifter	2 500	8 050	19 000	10 000
6900	Telefonutgifter	16 131	9 655	10 000	10 000
7000	Drivstoff	1 965	3 146	3 000	3 000
7430	Gaver ikke fradragsberettiget	0	1 975	0	0
7740	Øreavrunding	1	-9	0	0
7770	Bankgebyr	3 172	2 907	5 000	5 000
7779	Andre gebyr	1 875	1 875	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 552	2 524	0	0
Sum driftskostnader		**1 533 328**	**1 465 754**	**1 427 400**	**1 409 460**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	0	747	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	0	5 000	0
6510	Verktøy og redskap	2 069	7 493	10 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	399	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**2 069**	**8 639**	**15 000**	**5 000**

Haugum Burettslag org.nr. 853031232

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	94 000	5 861	10 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	0	5 000	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	34 927	13 141	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	9 511	3 309	5 000	10 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	30 160	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	17 573	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	29 330	10 000	10 000
6614	Vedlikehold maling	4 743	2 351	10 000	10 000
6615	Vedlikehold låssystemer	27 955	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	0	5 000	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	-2 625	5 000	0
Sum vedlikehold		**188 708**	**81 527**	**60 000**	**140 000**

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

Note 9 - Bygninger

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	26 854 562	1 007 850
Anskaffelseskost pr.31.12	26 854 562	1 007 850
Bokført verdi pr.31.12	26 854 562	1 007 850
Anskaffelsesår	1977	1976

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	71 507 601	73 062 298
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	27 862 412	27 862 412

Note 11 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-40 836 148	-42 437 272

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2013	18 300 000	
Nedbetalt tidligere	4 720 894	
Nedbetalt i år	712 234	
Lånesaldo 31.12		12 866 872
Beregnet innfrielsesdato: 03.10.2038		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,24%, løpetid 7 år		
Opprinnelig 2022	53 800 000	
Nedbetalt tidligere	819 808	
Nedbetalt i år	842 463	
Lånesaldo 31.12		52 137 729
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2051		
Sum langsiktig gjeld		**65 004 601**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 410 532

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13559519	24,00	132 073,00	3 169 752,00
	40,00	121 431,00	4 857 240,00
	20,00	98 419,00	1 968 380,00
	16,00	91 031,00	1 456 496,00
	16,00	85 812,00	1 372 992,00
	1,00	42 025,00	42 025,00
	1,00	0,00	0,00
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.75.29159	24,00	535 171,00	12 844 104,00
	40,00	492 049,00	19 681 960,00
	20,00	398 803,00	7 976 060,00
	16,00	368 865,00	5 901 840,00
	16,00	347 717,00	5 563 472,00
	1,00	170 288,00	170 288,00

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 – Andre eiendeler

	Snøfres	Plentraktor	Fellesmålingsanlegg strøm
Anskaffelseskost pr. 01.01	25 110	36 999	565 098
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	25 110	36 999	565 098
Årets av- og nedskr. pr. 31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr. 31.12	25 110	36 999	565 098
Bokført verdi pr. 31.12	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2015	2002
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

Note 14 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**2 774 214**	**3 637 947**
Periodens resultat	1 601 123	633 456
Avdrag lån	-1 554 697	-1 497 189
Endring i disponible midler	**46 426**	**-863 733**
Disponible midler 31.12.	**2 820 641**	**2 774 214**

Dokumentet er elektronisk signert

12-8007 - Årsop...

Name	Date	Name	Date
Sætrebakke, Finn	2026-04-16	Sahiti, Naim	2026-04-16
Identification: Sætrebakke, Finn		Identification: Sahiti, Naim	
Name	Date	Name	Date
Mikalsen, Sandra Stine H	2026-04-20	Mannset, Jøran Dahle	2026-04-16
Identification: Mikalsen, Sandra Stine H		Identification: Mannset, Jøran Dahle	
Name	Date		
Grimen, Terje Johan	2026-04-16		
Identification: Grimen, Terje Johan			

Signicat

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

Til generalforsamlingen i Al Haugum Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Al Haugum Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Førde, 21. april 2026
Tell Norge AS

Jan Flølo
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-04-21 09:28:59 UTC+02:00

Jan Flølo

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-2507862

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Vedtekter Haugum burettslag

Org nr. 853031232

Tilknyttet BOB BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.11.74, og sist endra den 09.05.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Haugum burettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Sogn og Fjordane Teater rett til å eie inntil 3 av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett 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.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

All reparasjon av varmepumper (innvendig del og utvendig del), markiser og private parabolantenner skal vere andelseigar si vedlikehaldsplikt.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, **varmekabler(NB! sjå pkt.5-2(6))**, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater,

tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

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) Varmekabler som skal skiftes for første gang skal borettslaget dekke. Fliser for gulv eller belegg dekkes også inntil kr 250 pr. kvm. Totalt dekker borettslaget inntil kr 25.000. Denne summen vil bli revidert hvert 5. år. Dette gjelder kun ved brudd på varmekabler. Borettslaget skal ha melding om brudd og rekvirere elektriker for kontroll for å få bekrefta at kablene er defekt.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.

HAUGUM BURETTSLAG
HUSORDENSREGLAR

§ 1 FORMÅL

Formålet med husordensreglane er å fremje gode naboforhold ved å sikre ro, trivsel og tryggleik innomhus og utomhus i Haugum 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 1000 i helgane og på heilagdagar.

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

§ 4 BUSTADEN

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

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

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 5-1.

§ 5 BRUKSOVERLATING OG 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 forretningsførar.

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.

Det er ikkje tillete å legge ut mat til fuglar, eller andre dyr på burettslaget sin eigedom.

Reinhald.
I den grad vasking av fellesrom som trapper og gangar skal utførast av bebuar, skal dette skje etter vaskelister sett opp av styret i burettslaget.

Dugnad.
Dersom burettslaget har innført dugnadsordning skal denne ordninga administrerast av styret eller den styret gjev fullmakt.

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

Fri passasje.

1. Ingen må sette frå seg ski, sykler, barnevogner og lignende i trapperom, ganger. Etter brannføreskriftene skal det vere fri passasje.
2. Parkering av bil er forbode utanom dei faste plassane som er avsett.
   ALL PARKERING BAK BLOKKENE ER FORBODE.
   Dette for å gje fri passasje for utrykkingskøyretøy og bossbil.

§ 7 HUSDYRHALD

Bebuar kan halde husdyr.
Der er ei føresetning at bebuar søkjer styret i burettslaget om samtykke skriftleg, og at bebuar inngår ei avtale om ansvarlege husdyrhald med burettslaget. 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 GARASJE

Garasje følger enkelte leiligheter.

§ 10 STYRET

Søknader om bruksoverlating, husdyrhald, vedlikehalds- eller andre tiltak i bustaden, 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 forretningsførar.
Andre skader som oppstår på burettslaget sin eigedom skal meldast til burettslaget sitt styre innan 3 dagar.

Vedteke på generalforsamling 18.11.04

Heimsæter, Guro
Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE

Vår ref.: 8007-1-059
Dato: 13.03.2026

Deres henvendelse av 13.03.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 059 i Haugum Burettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Haugum Burettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	853031232
Seksjons-/andelsnr.:	059
Seksjons-/andelseier:	Heimsæter, Guro
Adresse:	Hornnesvegen 20 B, 6809 FØRDE

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP4866454

Fellesutgifter:

Garasjeleie	50,00	Månedlig
Felleskostnader	7 030,00	Månedlig
Fiber	645,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 7 725,00

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:	Husbanken
Lånenr.:	13559519
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	121 430,99
Total saldo lån:	12 866 872,00
Innfrielsesdato:	03.10.2038

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	9521.75.29159
Lånebeskrivelse:	Byggelån, Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	492 049,33
Total saldo lån:	52 137 729,00
Innfrielsesdato:	30.06.2029

Fellesgjeld pr. 13.03.2026: 613 480,32

Total fellesgjeld for Haugum Burettslag pr. 13.03.2026: 65 004 601,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Sandra Stine Hellevang Mikalsen
Styrets e-post:	haugum.burettslag@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	613 480
Andel formue pr 31.12.2025	26 724

Bygning/eiendom

Byggeår	1976
Gårds-/bruksnr:	21/376

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.

På ekstraordinær generalforsamling 23.09.2021 ble det vedtatt å gå for rehabilitering av rør i burettslaget. Prosjektet ble gjennomført i 2022 og er nå avsluttet.

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

Til andeseigarane i Haugum Burettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Haugum Burettslag org.nr 853 031 232 den 16. februar 2026 kl 18.00

Sted: Styrets kontor, Hornnesvegen 20A, u.etg, dør ved trapperom.

Dersom du ikkje kan møte sjølv, kan du gje nokon fullmakt til å møte på dine vegne. Fullmakta må vere skriftleg og datert, innehalde andelseigar sitt namn og namn på fullmektigen og vere signert av andelsseigar. Fullmakta sendast på førehand til styreleiar på e-post. Benytt vedlagte registreringsblankett.

Til behandling ligg føre:

1. Val av møteleiar
2. Registrering av deltakarar
3. Val av referent
4. Val av andelseigarar til å underteikne protokollen
5. Val for endring i styret

Styremedlem Tone Løtuft har gått ut av styret.

Endring foreslått frå valnemnda:
Nytt styremedlem: Jøran Dahle Mannset (i dag vara)
Vara: Erik Wold

Styremedlem sitter til Generalforsamlinga 2027.
Vara sitter til Generalforsamlinga 2026

Styret ber generalforsamlinga støtte foreslått endring

For styret i Haugum Burettslag

Førde 03. februar 2026

Sandra Mikalsen, styreleder

Vedlegg 1

REGISTRERINGSBLANKETT

For Generalforsamling

i Haugum Burettslag

Fyllast berre ut av andelseigar som møter ved fullmektig

Fullmektigen sitt namn: _____

Underteikna gir fullmektigen rett til å møte og avgje stemmer på mine vegne på generalforsamlinga for

Haugum Burettslag

Signatur

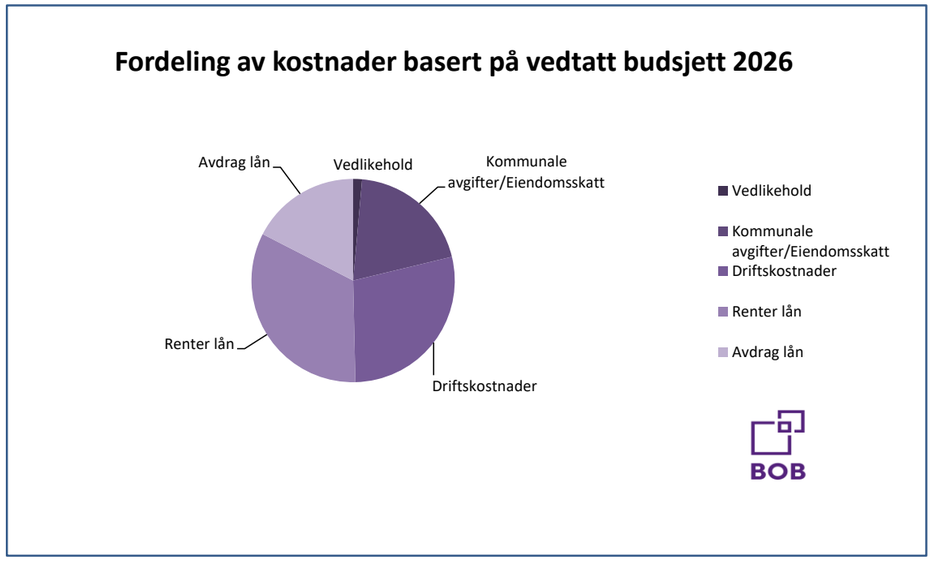
_____ _____

Stad og dato Namn og andelseigaren sin signatur

Boligselskapets navn	**8007**	**HAUGUM BURETTSLAG**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	140 000	1 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 968 000	20 %
Driftskostnader	2 819 010	28 %
Renter lån	3 265 400	32 %
Avdrag lån	1 732 300	17 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	152 850	2 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	10 077 560	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
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 Haugum burettslag

Org nr. 853031232

Tilknyttet BOB BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.11.74, og sist endra den 09.05.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Haugum burettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Sogn og Fjordane Teater rett til å eie inntil 3 av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett 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.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

All reparasjon av varmepumper (innvendig del og utvendig del), markiser og private parabolantenner skal vere andelseigar si vedlikehaldsplikt.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, **varmekabler(NB! sjå pkt.5-2(6))**, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater,

tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

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) Varmekabler som skal skiftes for første gang skal borettslaget dekke. Fliser for gulv eller belegg dekkes også inntil kr 250 pr. kvm. Totalt dekker borettslaget inntil kr 25.000. Denne summen vil bli revidert hvert 5. år. Dette gjelder kun ved brudd på varmekabler. Borettslaget skal ha melding om brudd og rekvirere elektriker for kontroll for å få bekrefta at kablene er defekt.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.

Referat ekstraordinær generalforsamling i Haugum Burettslag org.nr 853 031 232 den 16. februar 2026 kl 18.00

Sted: Styrets kontor, Hornnesvegen 20A, u.etg, dør ved trapperom.

Til behandling ligg føre:

1. Val av møteleiar: Sandra Mikalsen

2. Registrering av deltakarar: 5 + 1 fullmakt

3. Val av referent: Sandra Mikalsen

4. Val av andelseigarar til å underteikne protokollen: Tesfalem Mehzon Araja(andel 36) og May-Elin Sjåfjell(andel 88). I tillegg til Sandra Mikalsen(styreleder, andel 111)

5. Val for endring i styret

Styremedlem Tone Løtuft har gått ut av styret.

Endring foreslått frå valnemnda:
Nytt styremedlem: Jøran Dahle Mannset (i dag vara)
Vara: Erik Wold

Styremedlem sitter til Generalforsamlinga 2027.
Vara sitter til Generalforsamlinga 2026

Styret ber generalforsamlinga støtte foreslått endring

Generalforsamlinga vedtek einstemmig å støtte styrets forslag til endring.
Endring i styret:

Styremedlem: Jøran Dahle Mannset (Styremedlem sitter til Generalforsamlinga 2027)
Vara: Erik Wold (Vara sitter til Generalforsamlinga 2026)

Dokumentet sendes til elektronisk signering.

8007 ekstraord ...

Name	Date	Name	Date
Araja, Tesfalem Mehzon	2026-02-18	Sjåfjell, May-Elin	2026-02-18

Identification

bankID Araja, Tesfalem Mehzon

Identification

bankID Sjåfjell, May-Elin

Name	Date
Mikalsen, Sandra Stine H	2026-02-18

Identification

bankID Mikalsen, Sandra Stine H

Signicat

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

HAUGUM BURETTSLAG
HUSORDENSREGLAR

§ 1 FORMÅL

Formålet med husordensreglane er å fremje gode naboforhold ved å sikre ro, trivsel og tryggleik innomhus og utomhus i Haugum 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 1000 i helgane og på heilagdagar.

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

§ 4 BUSTADEN

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

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

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 5-1.

§ 5 BRUKSOVERLATING OG 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 forretningsførar.

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.

Det er ikkje tillete å legge ut mat til fuglar, eller andre dyr på burettslaget sin eigedom.

Reinhald.
I den grad vasking av fellesrom som trapper og gangar skal utførast av bebuar, skal dette skje etter vaskelister sett opp av styret i burettslaget.

Dugnad.
Dersom burettslaget har innført dugnadsordning skal denne ordninga administrerast av styret eller den styret gjev fullmakt.

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

Fri passasje.

1. Ingen må sette frå seg ski, sykler, barnevogner og lignende i trapperom, ganger. Etter brannføreskriftene skal det vere fri passasje.
2. Parkering av bil er forbode utanom dei faste plassane som er avsett.
   ALL PARKERING BAK BLOKKENE ER FORBODE.
   Dette for å gje fri passasje for utrykkingskøyretøy og bossbil.

§ 7 HUSDYRHALD

Bebuar kan halde husdyr.
Der er ei føresetning at bebuar søkjer styret i burettslaget om samtykke skriftleg, og at bebuar inngår ei avtale om ansvarlege husdyrhald med burettslaget. 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 GARASJE

Garasje følger enkelte leiligheter.

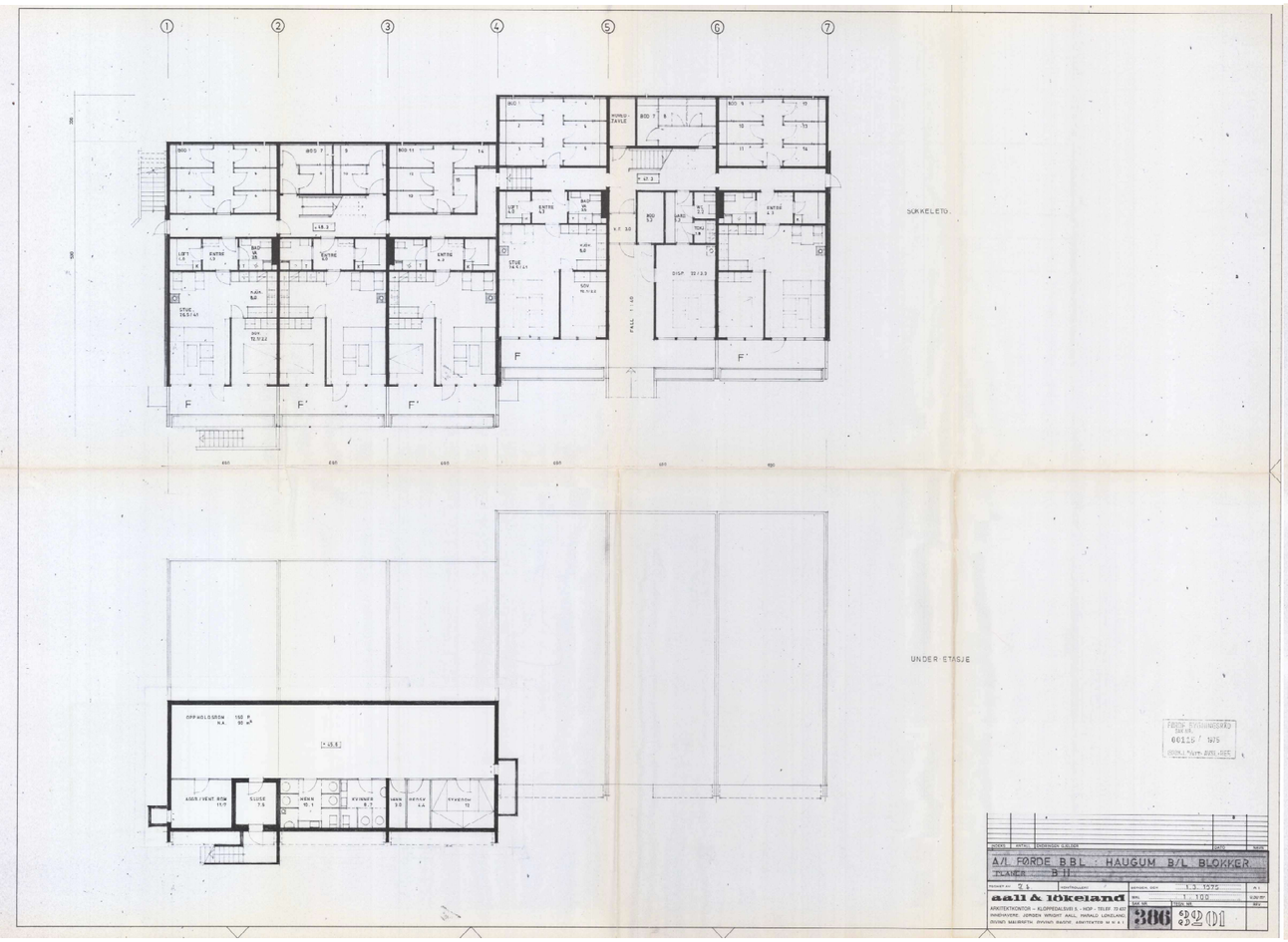
§ 10 STYRET

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

Styret har teieplikt i alle saker som dei handsamar.

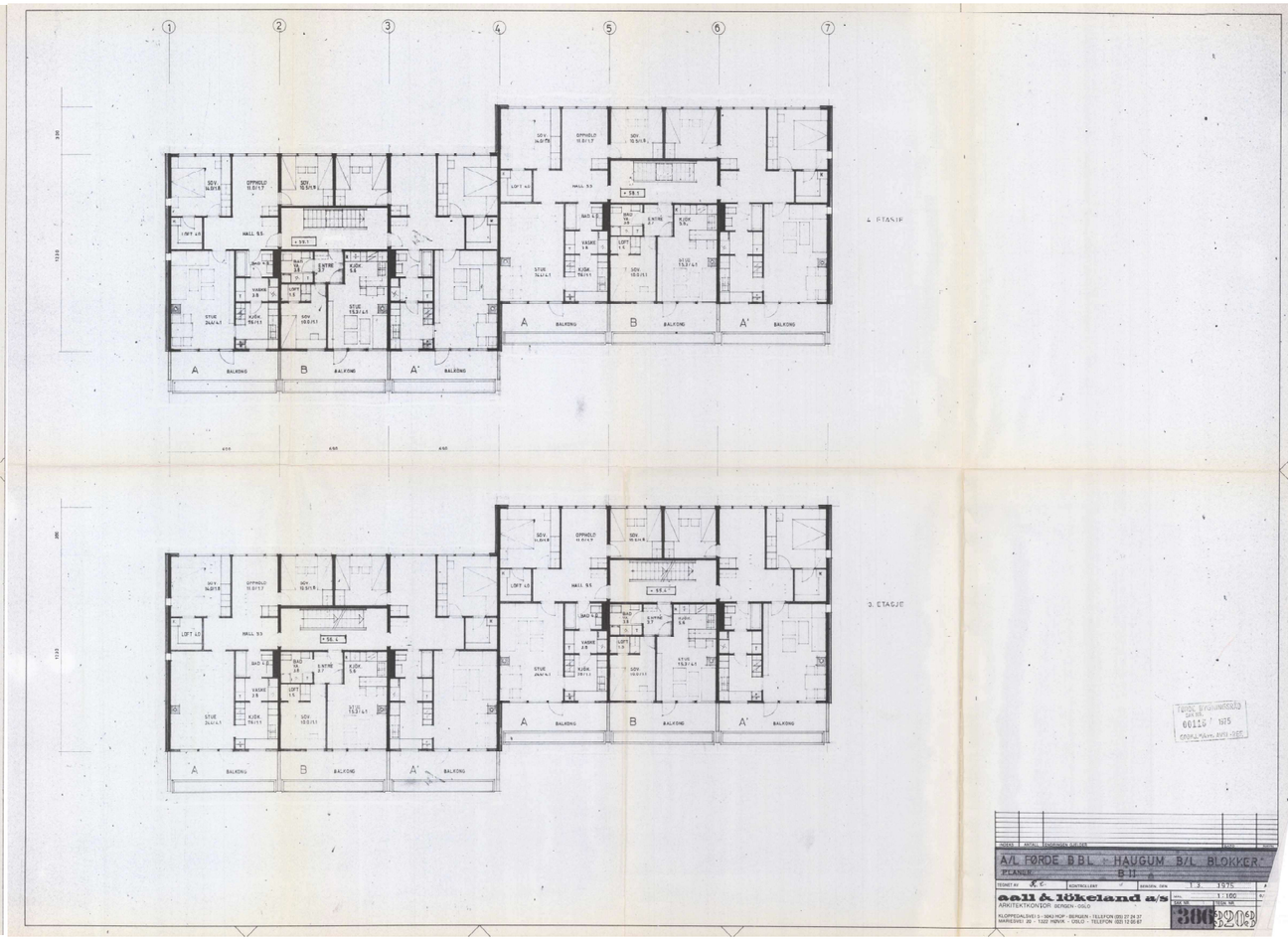
Skader.
Vasskader, lekkasjar, herverk og innbrot må meldast utan ugrunna opphald til styret og/eller forretningsførar.
Andre skader som oppstår på burettslaget sin eigedom skal meldast til burettslaget sitt styre innan 3 dagar.

Vedteke på generalforsamling 18.11.04



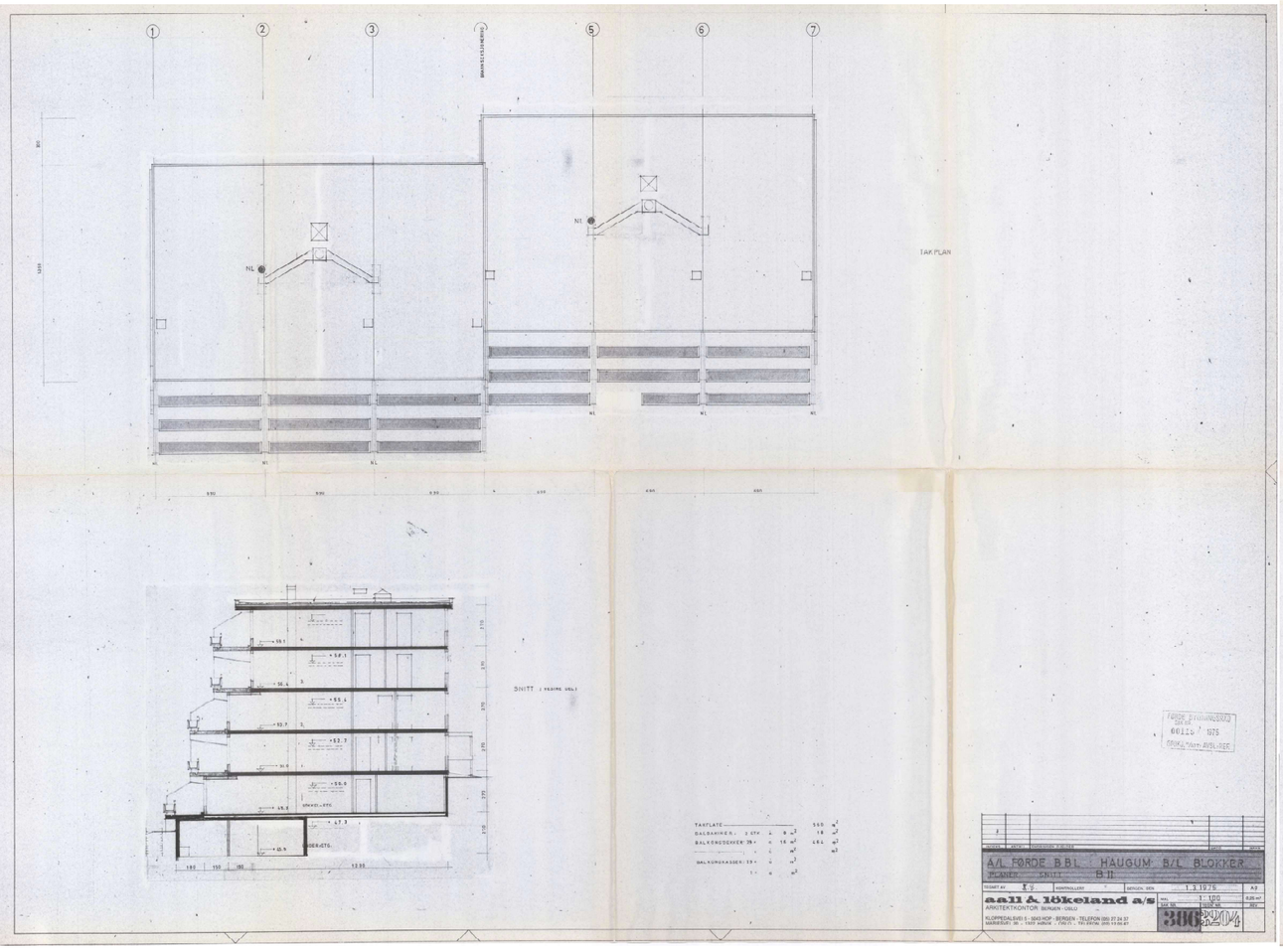
FRØYA KYNNINGSRÅD
DAT.INN.
00115 / 1975
GODKJ.PLAN.AVD.-SEK.

ENDRET	ENDRET / TILFØYDDE / UTGÅR	DATO	NAVN
A/L FØRDE BBL : HAUGUM B/L BLOKKER			
TEGNER	PLANNR. B II		
TEGNET AV	KONTROLLERT	REVIDERT DATO	
2.1		1.3. 1975	A.L.
aall & lökeland	SKAL	1 : 100	KUNDENR.
ARKITEKTKONTOR - KLOPPEDALSVEI 5. - HOP - TELEFF 72 422	DAT. NR.	TEGN. NR.	REV.
RAADGIVERE: GJERDEN WRIGHT AASLL THORALD LORELUND	306	92 01	
DIVERS MASKINRITN. ØVRIGE RAADGIVERE. ARKITEKTER M.M.A.L.			



FRØYA KYNNINGSRÅD
DAT.INN.
00115 / 1975
GODKJ.PLAN.AVD.-SEK.

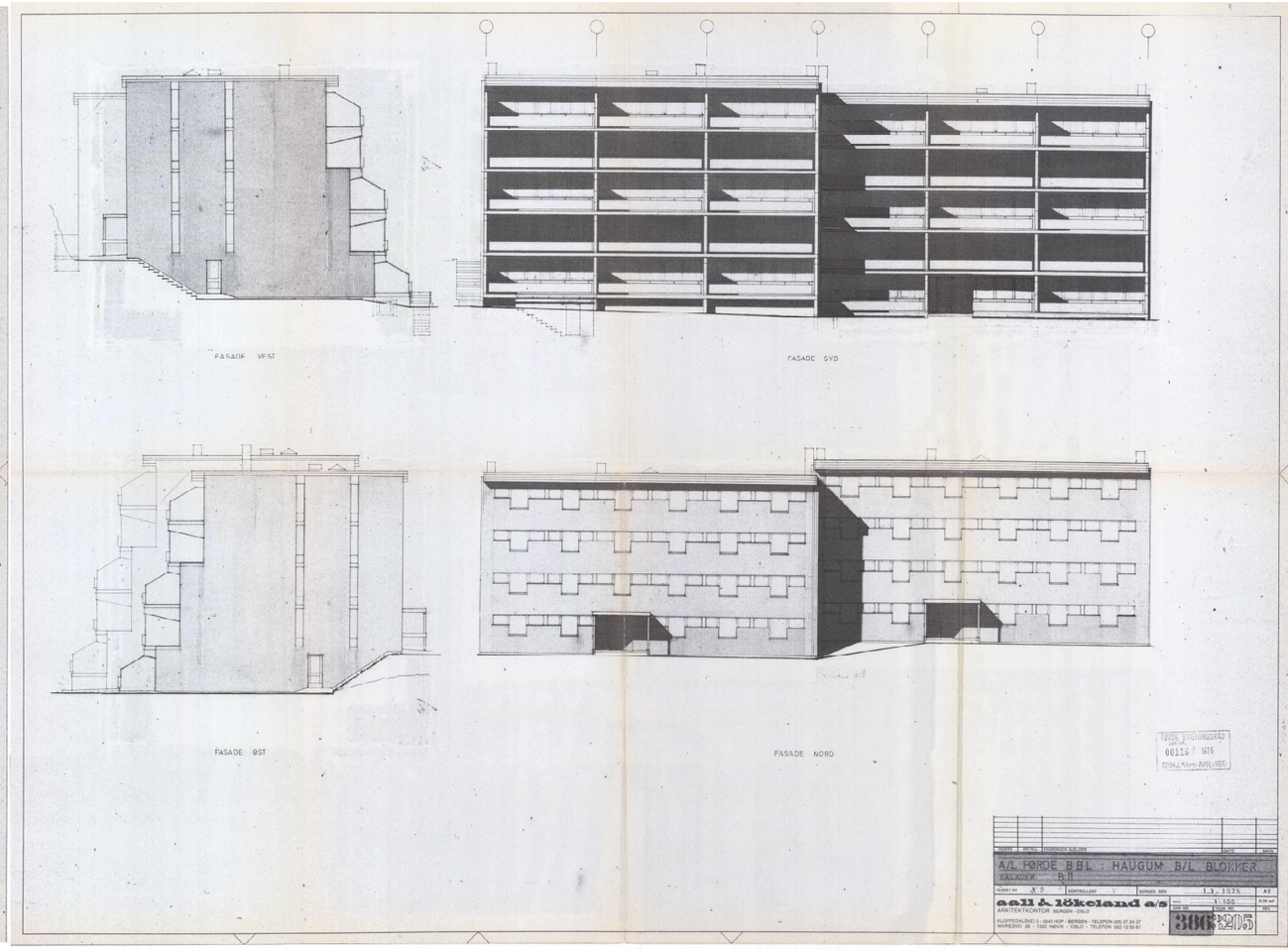
ENDRET	ENDRET / TILFØYDDE / UTGÅR	DATO	NAVN
A/L FØRDE BBL : HAUGUM B/L BLOKKER			
TEGNER	PLANNR. B II		
TEGNET AV	KONTROLLERT	REVIDERT DATO	
K.K.		1.3. 1975	
aall & lökeland a/s	SKAL	1 : 100	KUNDENR.
ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO	DAT. NR.	TEGN. NR.	REV.
KLOPPEDALSVEI 5 - 5063 HOP - BERGEN - TELEFON (05) 27 24 37	306	92 02	
MARIENSVEI 29 - 1522 MOSS - OSLO - TELEFON (032) 12 05 87			



TAKPLATE 550 m²
BALKONGDEKKER 29 stk à 16 m² 464 m²

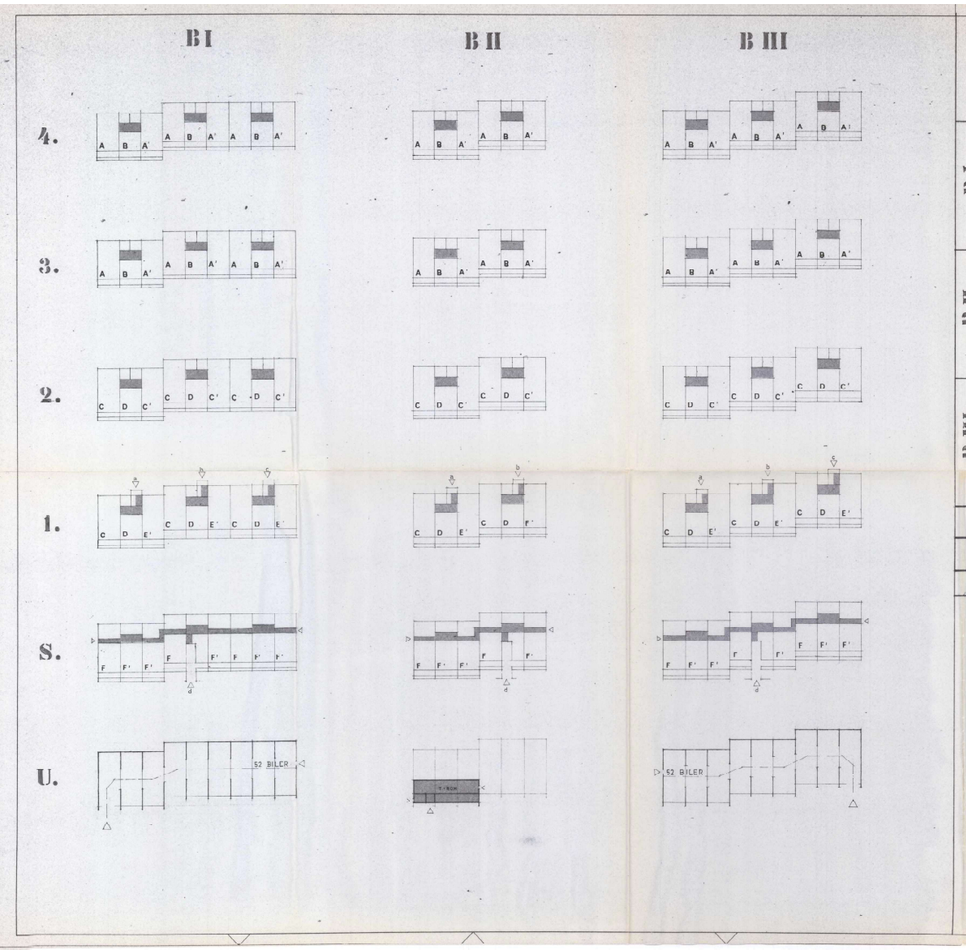
FØRDE BYGNINGSRÅD
DATUM 00115 / 1975
GODKJENT/AVSLÅTT

A/L FØRDE BBL : HAUGUM B/L BLOKKER			
PLANER SNITT B II			
TEGNET AV K S	KONTROLLERT	BERGEN, DEN 1.3.1975	A2
aall & løkeland a/s ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO		MÅL 1:100	0,36 m²
		ANT. MÅL	REV.
KLOPPEDALSVEI 5 - 5043 HOP - BERGEN - TELEFON (05) 27 24 37 MARIEBYEI 29 - 1322 HØVIK - OSLO - TELEFON (02) 12 05 87		300 5204	



FØRDE BYGNINGSRÅD
DATUM 00115 / 1975
GODKJENT/AVSLÅTT

A/L FØRDE BBL : HAUGUM B/L BLOKKER			
FASADER B II			
TEGNET AV K S	KONTROLLERT	BERGEN, DEN 1.3.1975	A2
aall & løkeland a/s ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO		MÅL 1:100	0,36 m²
		ANT. MÅL	REV.
KLOPPEDALSVEI 5 - 5043 HOP - BERGEN - TELEFON (05) 27 24 37 MARIEBYEI 29 - 1322 HØVIK - OSLO - TELEFON (02) 12 05 87		300 5205	



			7 ROMS		3 ROMS			2 ROMS				SUM ANTALL LEIL.	ANTALL ETG.	T-ROMSFL.
	LEIL.TYPE		C	C'	A	A'	E	B	D	F	F'			
	NETTOAREAL													
B I	4. ET.				3	3		3				9		
	3. "				3	3		3				9		
	2. "		3	3				3				9		
	1. "		3					3				9		
	SOKKEL									3	5	8		
	UNDER-ET.												52	
	SUM		6	3	6	6	3	6	6	3	5	44	52	
B II	4. ET.				2	2		2				6		
	3. "				2	2		2				6		
	2. "		2	2					2			6		
	1. "		2				2		2			6		
	SOKKEL									2	3	5		
	UNDER-ET.												150	
	SUM		4	2	4	4	2	4	4	2	3	28	150	
B III	4. ET.				3	3		3				9		
	3. "				3	3		3				9		
	2. "		3	3					3			9		
	1. "		3					3				9		
	SOKKEL									3	5	8		
	UNDER-ET.												52	
	SUM		6	3	6	6	3	6	6	3	5	44	52	
	TOTAL		16	8	15	15	8	16	16	8	13	117	104	150
	TOTAL		34		40			53				117	104	150
UTE	PARKERING												40	
	SUM												144	
	T-ROMSKRAV		3/72		2 1/2 / 100			2/106						278
	RED.50 %		36			50			53					130

FØRDE BYGNINGSRÅD
DATERT
06116 / 1975
GODKJENT/ AVSLÅTT

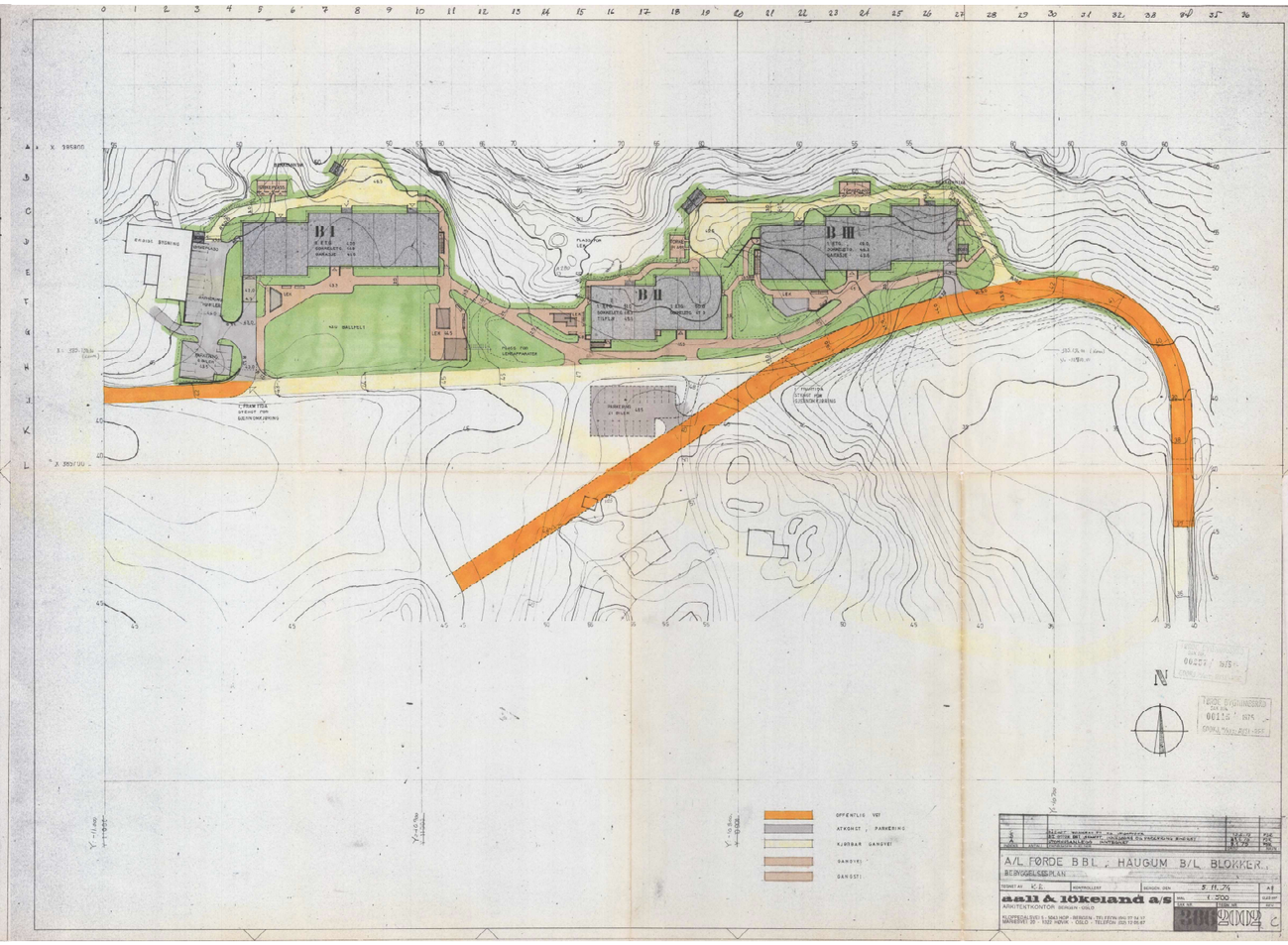
A/L FØRDE B.BL. HAUGUM B/L. BLOKKER.
TEGNINGSFORTEGNELSE - BETONGELEMENTBYGGERI MED INNGANGSTÅRN

TEGNET AV: J.S. | KONTROLLERT: | BERGEN, DEN: 1. 11. 74 | A3

aall & likeland a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO

KLOPPEDALSVEI 5 - 5043 HOP - BERGEN - TELEFON (05) 27 24 17
MANEVEIEN 39 - 1322 HØVIK - OSLO 10 - TELEFON (02) 12 09 87

MÅL: | KOD NR: 300 | TEGN. NR: 1000 | REV:



FØRDE BYGNINGSRÅD
DATERT
06116 / 1975
GODKJENT/ AVSLÅTT

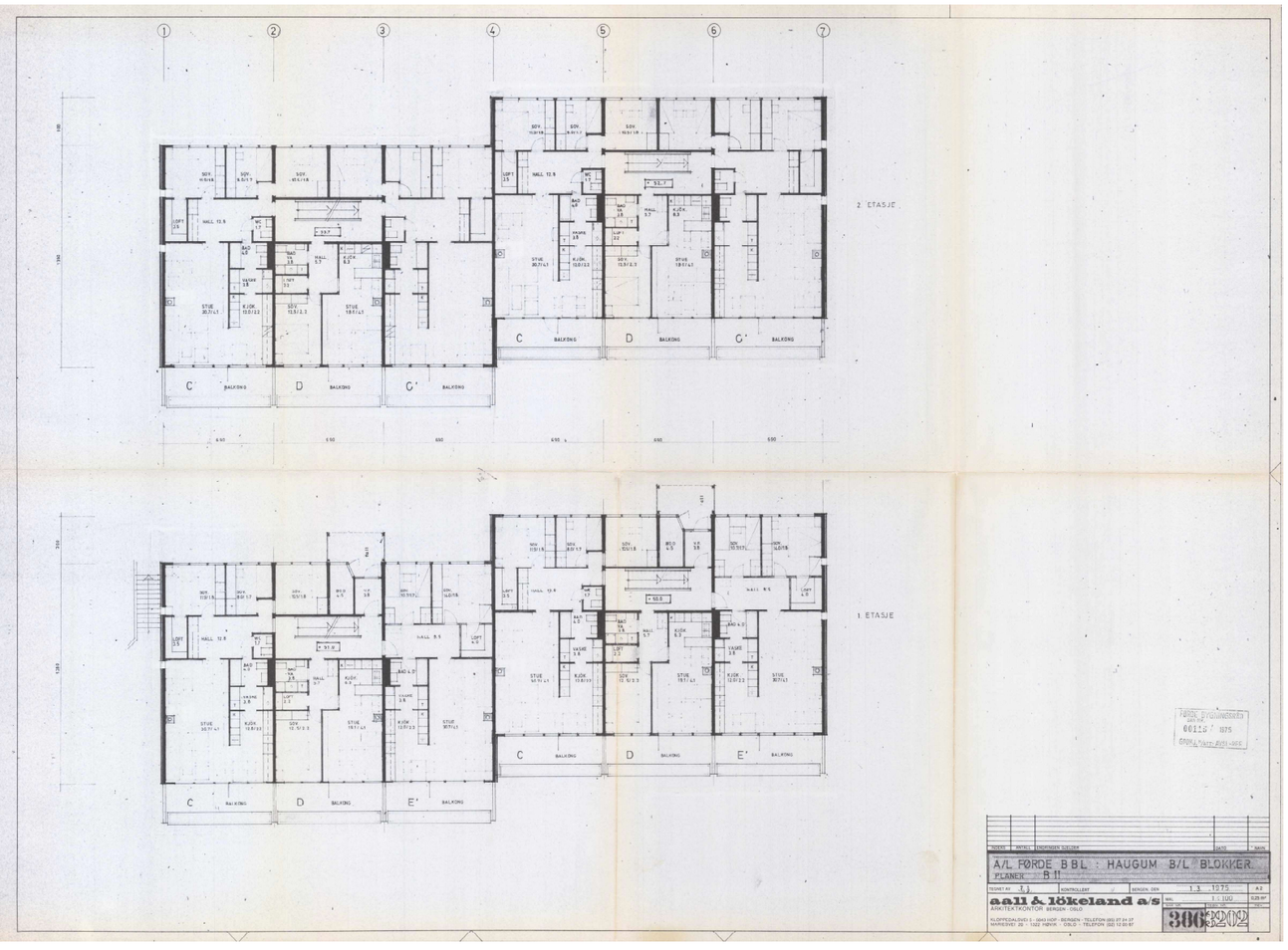
A/L FØRDE B.BL. HAUGUM B/L BLOKKER.
BEINGGELSESPLAN

TEGNET AV: K.E. | KONTROLLERT: | BERGEN, DEN: 5. 11. 74 | A1

aall & likeland a/s
ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO

KLOPPEDALSVEI 5 - 5043 HOP - BERGEN - TEL.TELEFON (05) 27 24 17
MANEVEIEN 39 - 1322 HØVIK - OSLO 10 - TELEFON (02) 12 09 87

MÅL: 1:200 | KOD NR: 300 | TEGN. NR: 2002 | REV: C



FØRDE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Telef. * 21 344
Postboks 101 - 6801 FØRDE

Jnr. 1075
Ark. B
KU/gh

FØRDE BYGNINGSRÅD
SAK NR.
00343 / 1976
GODKJ./MATT. AVGJ.: REF.

Førde Boligbyggelag
v/forr. fører Odd Skrede
6300 FØRDE

MIDLERTIDIG BRUKSLØYVE - HAUGUM BORETTSLAG.

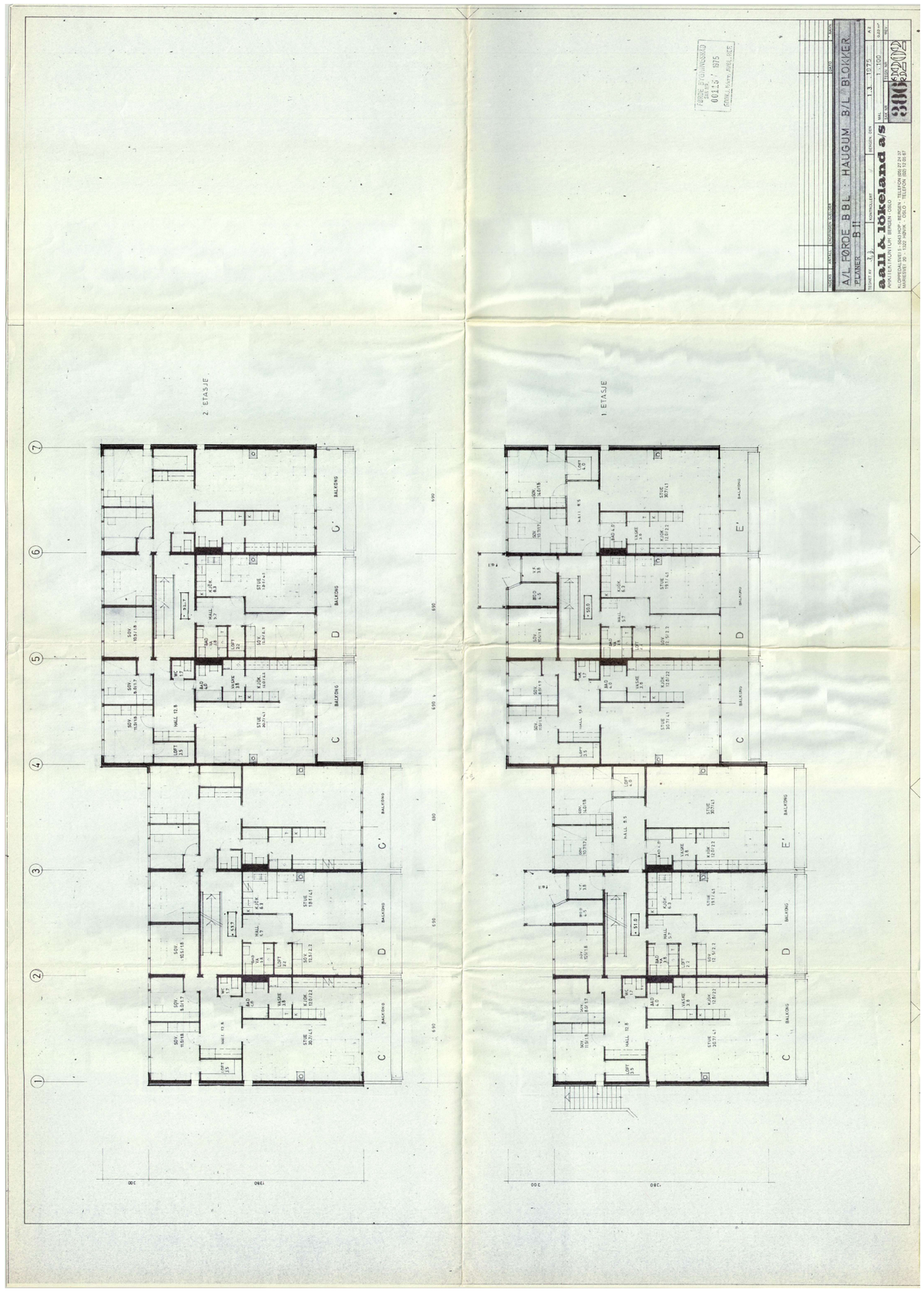
Bygningskontrollen har vore på synfaring i Blokk II, Haugum Borettslag, og finn å kunne gje midlertidig bruksløyve.

Blokk II, oppført på gnr.21, bnr.376, vart funnen bygd etter godkjende teikningar og etter gjeldande føresegner.

I samband med bruksløyvet syner ein til § 99, dæl 2 i bygningslova.
Ein syner og til sak 332/76B i Førde Bygningsråd.

Førde, den 21. desember 1976

Klaus Undeland.
bygn.kontr.



Sunnfjord Miljøverk

Gard- og bruksnummer	4647/21/376/0/0
Eigar	Haugum Borettslag
Adresse	Hornnesvegen 20B
Kundenummer	27120

Siste fakturering gjeld

Fakturert til og med 1. termin

Førre faktura har/hadde forfallsdato den 15 / 03 / 2026

Har eigedommen utestående restanse?

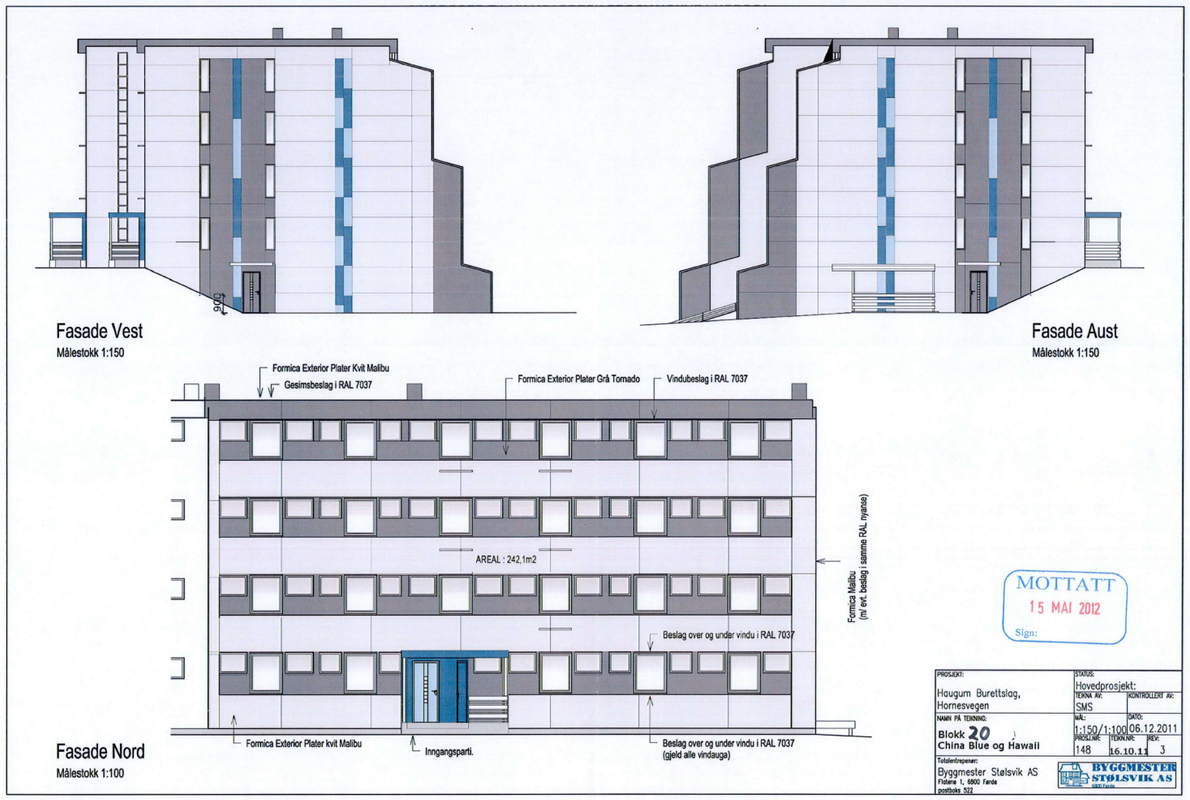
Ja☒	Nei☐

Dersom faktura er meldt til inkasso vert renter regna frå forfallsdato, ved 12,25%.
Merk at tømming av restavfallsdunk vert fakturert på etterskot.
Dette må eventuelt gjerast opp mellom seljar og kjøpar.

Sunnfjord Miljøverk (ikkje sendt til inkassoselskap)	Kr 174 930,-	Kontonummer: 3720 14 73129	KID: 0060902000010054023 Nytt forfall:30.03.2026
Finexa/FNC (Inkasso)	Kr 0,-	Kontonummer:	KID: Forfall:

Ekstra informasjon der aktuelt:

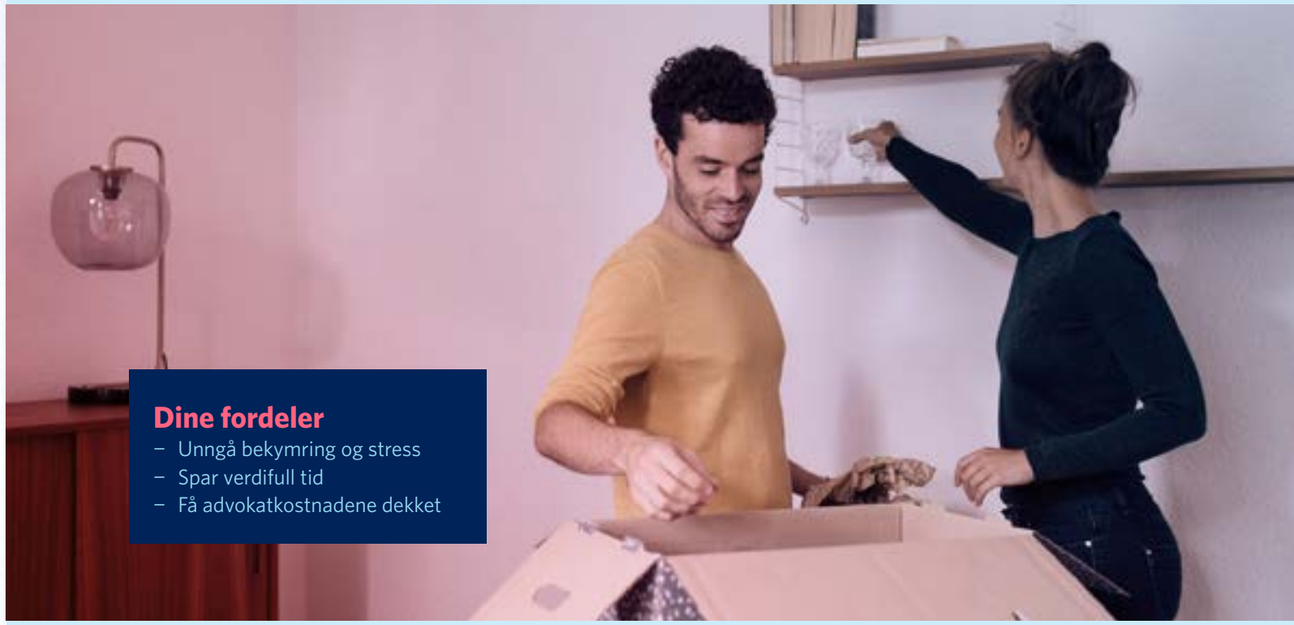
Felles faktura for alle buenheter.



Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 11 500
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 19 900

soderbergpartners.no/eiendom

September 2026

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antenner 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 knaggermedfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg,medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte ”spotlights”, oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og **RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

ADVOKATFORENINGEN EIENDOM NORGE

W EIENDOMSMEGLING

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

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

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

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

BLI INSPIRERT

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

@weiendomsmegling

@weiendomsmegling

weiendomsmegling.no

weiendomsmegling.no
415 22 029 - ole@wmegling.no