

DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Hornnesvegen 18B

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)



**Eiendomsmegler
Norge**

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hornnesvegen 18B , 6809 FØRDE

 SUNNFJORD kommune

gnr. 21, bnr. 376

Andelsnummer 94

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 22102-1713

Referansenummer: UF4582

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal



verdsett™

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 ble etablert i 2021 av Finn Barlund og er i dag tre ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte takstmenn fra Norsk Takst for verditaksering av privateiendommer, skadetaksering, naturskadetaksering, skjønn og tilstandsvurderinger.

Barlund har bakgrunn som tømrer og byggmester, med videreutdanning til takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstingeniør på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 50 års yrkeserfaring og mer enn 25 års erfaring som takstingeniører!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, verditakst av landbruk, forhåndstakst, reklamasjons-takst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll.

Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.

Rapportansvarlig

Trond Gjesdal

Uavhengig Takstingeniør

tg@verdsett.no

481 30 333

Medansvarlig

Jarle Eikenes

Uavhengig Takstingeniør

Jarle@verdsett.no

905 63 578



verdsett™

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 fuktøk.

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 byggregler

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen bærer preg av alderen og fremstår med en teknisk tilstand hvor det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger i nær fremtid.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort gjenværende levetid, og det kan plutselig oppstå behov for utbedringer og kostnader de neste årene. 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 for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold. Som kjøper bør du ta høyde for at det kan påløpe vesentlige kostnader både i nær fremtid og på sikt for å opprettholde funksjonalitet, sikre bygningens levetid og eventuelt løfte til ønsket standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Utvendig er vinduene på balkongside i malt treverk, vinduene på inngangsside har utvendig karm og beslag i aluminium eller tilsvarende.

De fleste vinduer er fra 2012, men noen er nyere, og ett vindu/glassrute er fra 2009.

- Bygningen har brannklassifisert entrédør fra byggeår og malt balkongdør i tre med glassfelt, fra ca. 2012.
 - Det er balkong i betongkonstruksjon på boligens sørside med utgang fra stue. Balkongen er på ca. 15m², den er overbygget ca. 90cm ut fra yttervegg i form av overliggende balkong. Til sammen er overbygget areal ca. 5,5m². Balkongen har har tekking i form av smøremembran, hvor vannet ledes til innstøpt renne i fremkant av balkongen. Dekket på balkongen er flislagt. Veggene er kledd med fasadeplater, og liggende bordkledning. Skillevegg mot nabobalkong er kledd med stående bordkledning.
- Det er rekkverk med dels glassfelt og dels tette felt med platekledning i samme utførelse som håndløper og stolper i stål.

Leilighetsbygget er utført med betong- og trekonstruksjon. Utvendig er det taktekking av papp/ folie. Fasader er kledd med fasadeplater og dels liggende kledning. Fra leiligheten er det korridor og trapp i fellesareal som leder ned til inngang og videre ned til parkeringsanlegget i kjelleren.

Fellesarealer i et sameie omfatter typisk utendørsområder, gangveier, inngangsområder, heis og trapperom, parkeringsområder, tekniske rom, installasjoner som varmepumper og fyringsanlegg, fellesrom, boder, søppelrom, fasader, taktekking, og felles fasiliteter.

Vær oppmerksom på at definisjonen av fellesarealer kan variere, og deler av vedlikeholdsansvaret for ovennevnte områder kan ligge hos de enkelte boenhetene. Potensielle kjøpere oppfordres derfor til å grundig undersøke sameievedtektene og lignende dokumenter for å få klarhet i hva som nøyaktig anses som fellesarealer og for å forstå fordelingen av vedlikeholdsansvaret innenfor sameiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det belegg på gulv og veggene har malt strie på slette flater. Innvendige tak er i hovedsak i malt betong, med unntak av nedsenkede parti i front av leilighet mot balkong.

- Etasjeskiller er av betongdekke. Det er gulvbelegg på gulv i alle rom foruten våtrommene og wc.
- Boligen har mursteinspipe som har blitt oppgradert med nytt røykrør etter byggeår. I stuen er det vedovn med glass i dør.
- Innvendig har boligen malte glatte dører, derav én med glass. Enkelte dører er fra byggeår og noen fra ca. 2022.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet har flislagt gulv med varmekabler i gulvet og fliser på veggene. Taket er har sparklet og malt overflate og innfelt belysning fra spotter.

Rommet er innredet med servantskap med helstøpt servant, speilskap og dusjvegger. Det er ventilavtrekk tilknyttet felles mekanisk avtrekksanlegg i rommet.

Vaskerom:

Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabel i gulvet, veggene har fliser og taket har sparklet og malt overflate med belysning fra spotter. Rommet er innredet med varmtvannsbereider, benkeplate med nedfelt stålvaske, hyller og veggstativ for klestørk/oppheng. Det er mekanisk avtrekk fra felles mekanisk avtrekksanlegg plassert på yttertak på bygget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkeplater av laminat og vask med benkebeslag og blandebatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin og uttak til komfyr. Det er sensorledning tilkoblet automatisk vannstoppsystem.

Ventilator med avtrekk via fellesanlegg over tak.

SPELROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har flislagt gulv med varmekabler i gulvet og fliser på veggene. Rommet er innredet med vegghengt toalett, enkel servant, speil med lys og enkel skapinnredning på vegg.

Det er mekanisk avtrekk fra felles mekanisk avtrekksanlegg plassert på taket av bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Innvendig stoppekran for vann er lokalisert i rørskapet.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og vegg til oppholdsrom som var normalt for byggeåret. Mekanisk avtrekksventilasjon fra bad, vaskerom og toalettrom.
- Varmtvannstanken i leiligheten er på 112L og er lokalisert på vaskerommet.
- Boligen har elektrisk anlegg dels fra byggeår med en del oppgraderinger i forbindelse med rehabilitering av våtrom og toalettrom i 2022. Anlegget har synlig og skjult installasjon. Normal standard på anlegget i henhold til alder. Sikringsskap med automatsikringer.
- Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	102 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

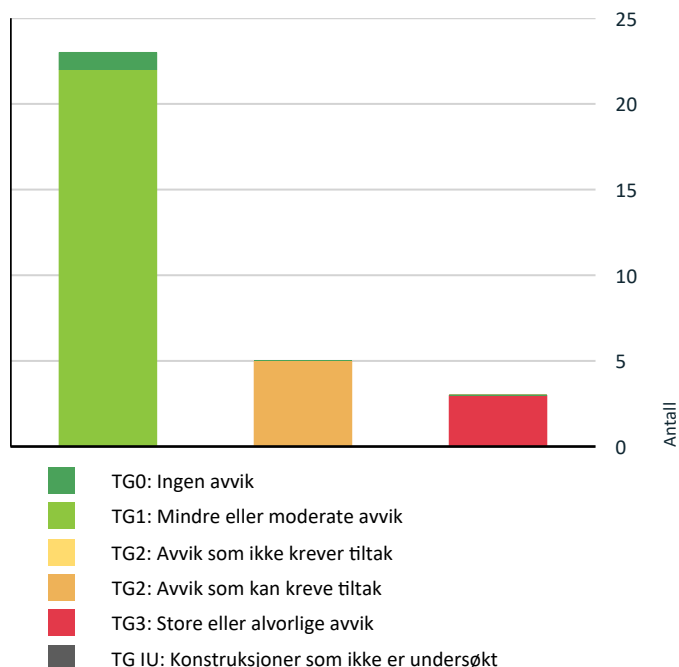
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

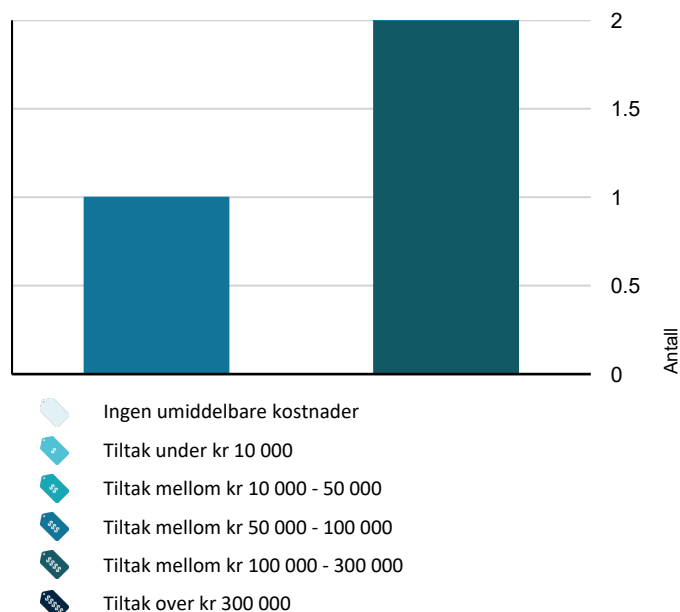
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Selger er et dødsbo, noe som medfører at eieropplysninger er fraværende eller sterkt begrenset. Dette betyr at vi har begrenset eller ingen informasjon om alder på bygningsdeler, vedlikeholdshistorikk, oppgraderinger, reparasjoner, utførende aktører og lignende. Vurderingene i rapporten kan derfor være basert på skjønn eller antagelser, og referansegrunnlaget kan derfor være feil. Om det foreligger en egenerklæring, er denne utfylt av rekvirent/kontaktperson med sine begrensede kunnskaper og kjennskap til bygningen. Som kjøper må du ta dette i betraktning.

- Vær oppmerksom på at kostnadsanslagene for utbedring av avvik med tilstandsgrad 3 (TG3) i takstrappen kun er veiledende estimater. Anslaget gjelder utelukkende den spesifikke delen eller forholdet som utløser TG3, og kan innebære en enkel punktrepasasjon, 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.

- 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.

Vi ønsker også å informere om at 3D-modellen blir lagret i en skytjeneste hos Verdsett i opptil 5 år. Det er mulighet til å kjøpe tegningspakker av boligen i flere filformater, både i 2D og 3D, fra Verdsett AS. Disse tegningspakkene inneholder detaljerte og nøyaktige tegninger som kan være nyttige for planlegging av eventuelle oppgraderinger eller endringer i eller på boligen.

Tvillingen kan som oftes også benyttes til å detaljere og energimerke boligen i forbindelse med søknad til Enova-støtte ved oppgraderinger av bygningskroppen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1976

Anvendelse

Leilighet

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Rehabilitering av fasader, delvis nye vinduer og delvis oppgradering av balkonger.
2021	Modernisering	Oppgradert el.anlegg i garasjeanlegg med påkoblingsmulighet for el-billader.
2022	Modernisering	Totalrehabilitering bad, vaskerom og wc, samt etablering av mekanisk avtrekk fra samme rom.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Utvendig er vinduene på balkongside i malt treverk, vinduene på inngangsside har utvendig karm og beslag i aluminium eller tilsvarende. De fleste vinduer er fra 2012, men noen er nyere, og ett vindu/ glassrute er fra 2009.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Bygningen har brannklassifisert entrédør fra byggeår og malt balkongdør i tre med glassfelt, fra ca. 2012.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i betongkonstruksjon på boligens sørside med utgang fra stue. Balkongen er på ca. 15m², den er overbygget ca. 90cm ut fra yttervegg i

Tilstandsrapport

form av overliggende balkong. Til sammen er overbygget areal ca. 5,5m².

Balkongen har takking i form av smøremembran, hvor vannet ledes til innstøpt renne i fremkant av balkongen. Dekket på balkongen er flislagt. Veggene er kledd med fasadeplater, og liggende bordkledning. Skillevegg mot nabobalkong er kledd med stående bordkledning.

Det er rekkverk med dels glassfelt og dels tette felt med platekledning i samme utførelse som håndløper og stolper i stål.

Selve balkongen er fra byggeår, overflatene er fornyet rundt år 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverket er på det laveste ca. 0,98 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.
- Membranen er dels visuelt synlig i renne på balkongen. Ikke mulig å vurdere tilstand eller tetthet ved befaring grunnet groe og vekst.
- Det er benyttet isolerglass/doble ruter i glassrekkverket. En eller flere av glassrutene er punktert, noe som fører til redusert gjennomsiktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Ingen tiltak påkrevet teknisk sett. Kjøper kan undersøke med styret i borettslaget hvordan eventuelle ønsker eller behov for endring på balkong håndteres.
- Det bør gjennomføres rengjøring på balkong og renne for nærmere inspeksjon av membran.



TG 2 Andre utvendige forhold

Leilighetsbygget er utført med betong- og trekonstruksjon. Utvendig er det takteking av papp/ folie. Fasader er kledd med fasadeplater og dels liggende kledning. Fra leiligheten er det korridor og trapp i fellesareal som leder ned til inngang og videre ned til parkeringsanlegget i kjelleren.

Fellesarealer i et sameie omfatter typisk utendørsområder, gangveier, inngangsområder, heis og trapperom, parkeringsområder, tekniske rom, installasjoner som varmepumper og fyringsanlegg, fellesrom, boder, søppelrom, fasader, takteking, og felles fasiliteter.

Vær oppmerksom på at definisjonen av fellesarealer kan variere, og deler av vedlikeholdsansvaret for ovennevnte områder kan ligge hos de enkelte boenhetene. Potensielle kjøpere oppfordres derfor til å grundig undersøke sameievedtektene og lignende dokumenter for å få klarhet i hva som nøyaktig anses som fellesarealer og for å forstå fordelingen av vedlikeholdsansvaret innenfor sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht 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.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det belegg på gulv og veggene har malt strie på slette flater. Innvendige tak er i hovedsak i malt betong, med unntak av nedsenkede parti i front av leilighet mot balkong.

Tilstandsrapport

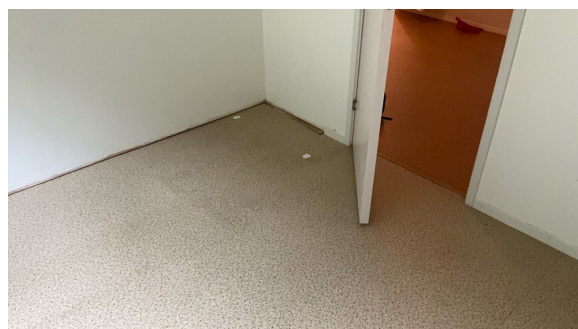
Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er gliper og skader på gulvbelegg, mangler gulvlist enkelte steder, mangler terskel/overgangslist i noen dører og det er et parti med ubehandlet gipsplate på vegg under vindu i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er generelt høy slitasje i leiligheten grunnet manglende vedlikehold og lite oppgradering innvendig, foruten våtrommene. Overflater på oppholdsrommene i leiligheten har behov for oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er gulvbelegg på gulv i alle rom foruten våtrommene og wc.

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 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.

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.

- Gulvene med gulvbelegg, antatt fra byggeår, anbefales å oppgradere. I den forbindelse bør skjevheter i gulv utbedres.

NB: Kjøper bør være oppmerksom på generell anbefaling av aktsomhet og forhåndsregler ved eventuell fjerning av gulvbelegg, med tanke på mulig innhold av asbest i eldre belegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Boligen er byggesøkt før TEK10 og påfølgende teknisk forskriftskrav vedrørende utførelse av radontiltak.
- Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
 - Eventuell for høye verdier av radongass i boliger kan utgjøre en helserisiko over tid.
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å fastslå eventuell tilstedeværelse av radon. Dersom målingene viser verdier over anbefalt grense (100 Bq/m³), bør det gjøres tiltak.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe som har blitt oppgradert med nytt røykrør etter byggeår. I stuen er det vedovn med glass i dør.

- Det er ikke fremlagt tilsynsrapport eller dokumentasjon fra branntilsyn ved befaringen. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra synlige forhold på utsiden av pipen, og det forutsettes at det ikke foreligger skjulte avvik i innvendig røykløp eller sotluke.

Undersøkelse av innvendig røykløp, sotluke og tilhørende installasjoner utføres ikke av takstingeniøren. Disse forholdene må vurderes av fagkyndige, som feier eller branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Selger opplyser at pipe er fornyet med nytt røykrør og at det er montert røykgassvifte over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kjøper må undersøke med styret i borettslaget om informasjon knyttet til piper og om det er gjennomført kontroller i nyere tid.
- Sprekk i pipe må utbedres.

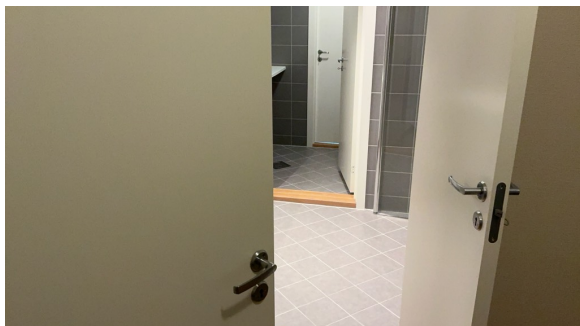


TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, derav én med glass. Enkelte dører er fra byggeår og noen fra ca. 2022.

Innvendig dører i boligen blir undersøkt ved stikkprøver. Dette innebærer at ikke nødvendigvis hver enkelt dør er undersøkt og det kan være dører som har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten, som f.eks små skader, dører som tar i karm og lignende.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

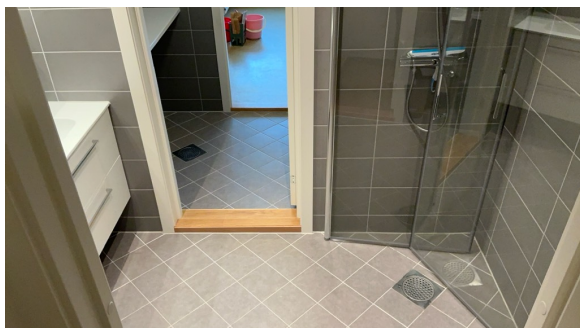
Våtrommene ble totalrehabilitert i et fellesprosjekt i hele borettslaget i 2022.

Badet har flislagt gulv med varmekabler i gulvet og fliser på veggene. Taket er har sparklet og malt overflate og innfelt belysning fra spotter. Rommet er innredet med servantskap med helstøpt servant, speilskap og dusjvegger. Det er ventilavtrekk tilknyttet felles mekanisk avtrekksanlegg i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene på bad er flislagt og taket har sparklet og malt overflate med innfelt belysning fra spotter.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtzone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjnisen. Døren er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket vedrørende avstand til dør ved befaringen. Ideelt sett bør listverk og foring ved dør være i fuktbestandig materialer, vær oppmerksom ved bruk. Dersom det forekommer hyppig vannsøl bort til døren bør det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

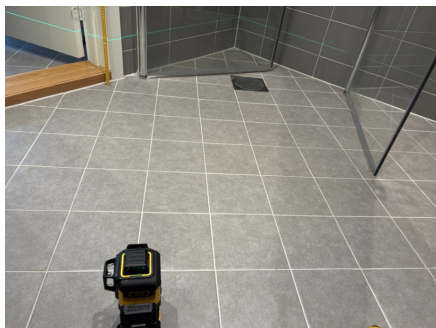
Det er flislagt gulv på betong med varmekabel.

Fall mot sluk er målt til ca. 15mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 0,7 meter.

- Det skal etter TEK17 være minimum 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør.
- Ut fra innhentet dokumentasjon fra prosjekteringen av våtrommet utført i forbindelse rehabiliteringen har våtrommet en godkjent preakseptert løsning med membranoppkant ved dør, som forutsettes at er utført. Prosjektet har også hatt stikkprøvekontroll fra uavhengig kontrollør som har godkjent våtrommene.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag



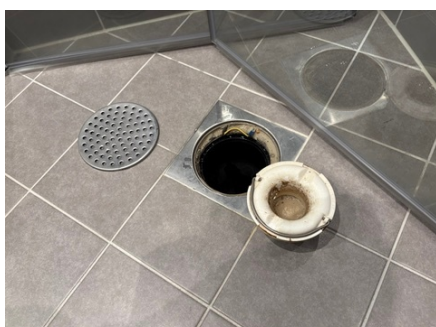
2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning over og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra felles mekanisk avtrekksanlegg plassert på taket av bygget.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i stuevegg mot dusjsone uten å påvise unormale forhold.

Måleapparatet klarer ikke lese verdier under 6%. Apparatet viser 0% ved måling, noe som indikerer at trevirke i dette området har mindre enn 6% fuktighet.

- 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: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

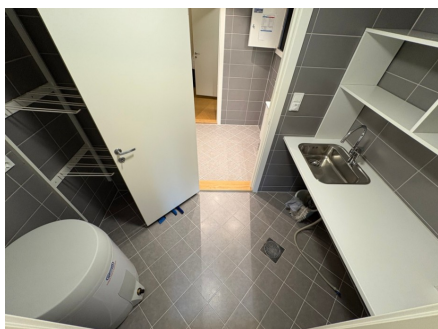
Våtrommene ble totalrehabilitert i et fellesprosjekt i hele borettslaget i 2022.

Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabel i gulvet, veggene har fliser og taket har sparklet og malt overflate med belysning fra spotter. Rommet er innredet med varmtvannsbereder, benkeplate med nedfelt stålvaske, hyller og veggstativ for klestørk/oppheng. Det er mekanisk avtrekk fra felles mekanisk avtrekksanlegg plassert på yttertak på bygget.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene på rommet er flislagt og taket har sparklet og malt overflate.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv på betong med varmekabel.

Fall mot sluk er målt til ca. 18 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 0,8 meter.

• Det skal etter TEK17 være minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør.
Ut fra innhentet dokumentasjon fra prosjekteringen av våtrommet utført i forbindelse rehabiliteringen har våtrommet en godkjent preakseptert løsning med membranoppkant ved dør, som forutsettes at er utført. Prosjektet har også hatt stikkprøvekontroll fra uavhengig kontrollør som har godkjent våtrommene.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Boligen er registrert med status "ferdigattest". Det skal i utgangspunktet ikke kunne gis ferdigattest med mindre det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Det foreligger dokumentasjon på stikkprøver med uavhengig kontroll på et utvalg våtrom i forbindelse med rehabiliteringen av våtrommene i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har benkeplate med nedfelt stålvaske, blandebatteri og hyller over, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og vegghengt tørkestativ.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra felles mekanisk avtrekksanlegg plassert på yttertak på bygget.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

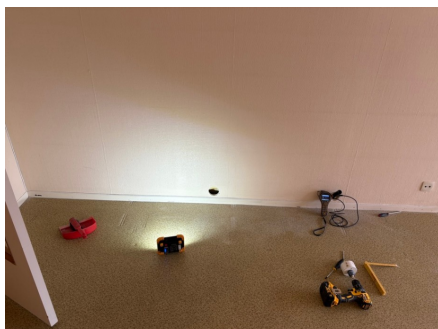
Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot stue uten å påvise unormale forhold.

Måleapparatet klarer ikke lese verdier under 6%. Apparatet viser 0% ved måling, noe som indikerer at trevirke i dette området har mindre enn 6% fuktighet.

• 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: Info fra sameie/borettslag



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkeplater av laminat og vask med benkebeslag og blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin og uttak til komfyr. Det er sensorledning tilkoblet automatisk vannstoppsystem.

Tilstandsrapport

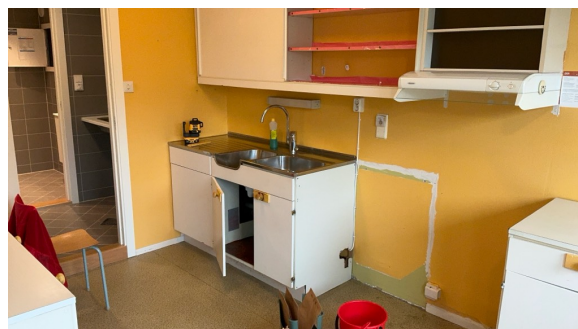
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkenet er fra byggeår og er en del slitasje. Det er flere mindre og større skader på benkeplate, skrog, skapdører og skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes utskifting av kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk via fellesanlegg over tak.

Noe svakt trekk, men vurdert som innenfor normalen for denne type løsning.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislågt gulv med varmekabler i gulvet og fliser på veggene. Rommet er innredet med vegghengt toalett, enkel servant, speil med lys og enkel skapinnredning på vegg.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



2. ETASJE > TOALETTRUM

Teknisk anlegg

Det er mekanisk avtrekk fra felles mekanisk avtrekksanlegg plassert på taket av bygget.

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Anlegget er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran for vann er lokalisert i rørskapet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Avløpsrør

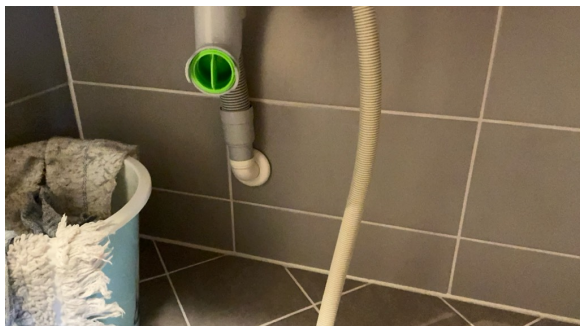
Det er avløpsrør av plast.

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: Eier

Tilstandsrapport

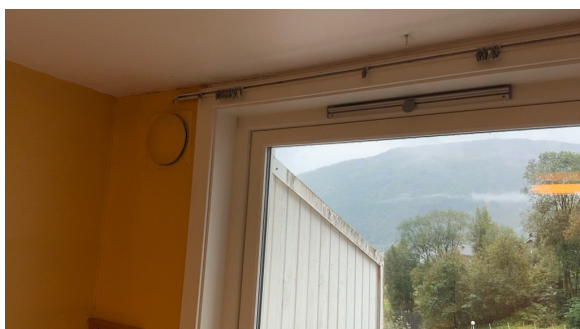


TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og vegg til oppholdsrom som var normalt for byggeåret. Mekanisk avtrekksventilasjon fra bad, vaskerom og toalettrom.

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 referansepunktet som er byggeår.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken i leiligheten er på 112L og er lokalisert på vaskerommet.

Årstill: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Boligen har elektrisk anlegg dels fra byggeår med en del oppgraderinger i forbindelse med rehabilitering av våtrom og toalettrom i 2022. Anlegget har synlig og skjult installasjon. Normal standard på anlegget i henhold til alder. Sikringsskap med automatsikringer.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Oppgraderinger i forbindelse med rehabilitering 2022 på bad/vaskerom /wc.

Inntak og sikringsskap

3. 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.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei I boliger er det i henhold til forskrift om brannforebygging krav til brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.

Boliger og fritidsboliger må være utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver

c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter

d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A

e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

Slukkeapparat må være nyere enn 10 år, eller kontrollert og godkjent.



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering i felles garasjeanlegg

Byggeår

1976

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjeanlegget har asfaltert dekke på grunn, støpte betongvegger og betongdekke/tak.
Det er elektrisk garasjeport. Lysarmaturer i tak. Naturlig ventilasjon via spilefelt langs yttervegg.
Parkeringsplassen har fremlagt strøm og forberedt for montering av el.billader.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

102 m²/102 m²

*Boligbygg med flere boenheter : 3 Soverom,
Stue/kjøkken, Bad, Hall, Toalettrom, Bod, Vaskerom*

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 600 000

Tillegg for andel fellesformue + 28 476

Fradrag for andel felles gjeld - 683 202

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hornnesvegen 18B ,6809 FØRDE 88 m² 1976 2 sov	22-09-2022	2 300 000	2 200 000	266 357	2 466 357	28 027
2 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
3 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
4 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
5 Hornnesvegen 18A ,6809 FØRDE 87 m² 1976 3 sov	12-06-2023	2 400 000	2 400 000	645 140	3 045 140	35 002
6 Hundvebakke 3D ,6809 FØRDE 97 m² 1977 3 sov	02-10-2023	2 850 000	3 050 000	383 630	3 433 630	35 398
7 Hornnesvegen 18C ,6809 FØRDE 88 m² 1976 3 sov	29-03-2023	2 515 000	2 610 000	544 282	3 154 282	35 844
8 Hornnesvegen 21D ,6809 FØRDE 89 m² 1972 2 sov	01-10-2024	3 150 000	3 000 000	239 175	3 239 175	36 395

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader (garasjeleie 50,00 kr/mnd, felleskostnader 7 421,00 kr/mnd, fiber 645,00 kr/mnd)	Kr.	97 392
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	97 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 940 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	3 350 000
--	------------	------------------

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

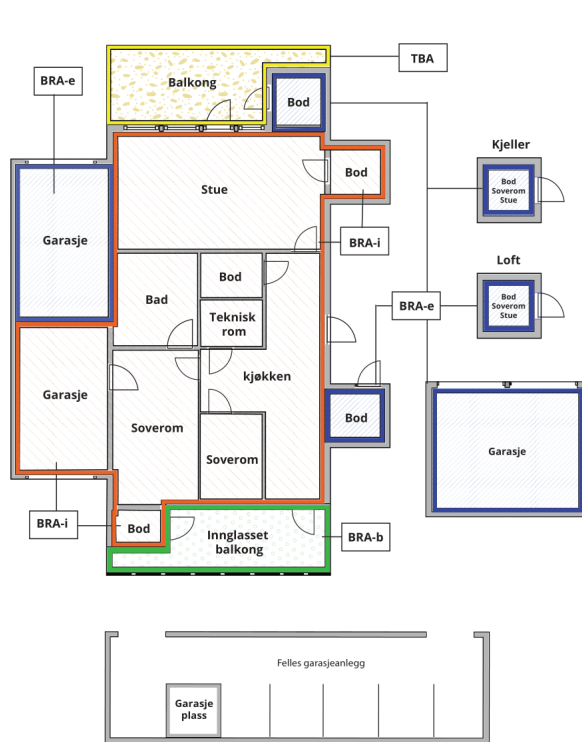
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	102			102	15
SUM	102				15
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad, hall, toalettrom, bod, vaskerom		

Kommentar

- 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

- 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Våtrommene og wc er totalrehabilitert i et felles prosjekt i hele borettslaget i 2022. Da ble det også etablert nytt fellesanlegg med mekanisk avtrekksventilasjon fra våtrom og wc.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

Parkeringsplassen er ikke lukket, arealet er derfor ikke målbart etter NS 3940 sine måleregler.
Parkeringsplassen har en bredde på ca. 2,25m og lengde på ca. 5,55m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	99	3
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Jarle Eikenes	Takstingenør

Matrikkeldata

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

Adresse

Hornnesvegen 18B

Hjemmelshaver

Haugum Burettslag A/I

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
853031232			Eriksen Thor

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
94	28 476 31.12.2024	683 202 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Haugum borettslag ligger nord for Førde sentrum i Sunnfjord kommune. Leiligheten ligger i terrasseblokk med sørvendt balkong. Det er gåavstand til barnehager og skoler. Til Førde sentrum tar det ca. 8 minutter med bil og ca. 25 minutter til fots. Ringbussen har stoppested like utenfor boligen. I Førde sentrum finner man et bredt utvalg av ulike servicetilbud, skoler og offentlig kommunikasjon. Til Førde lufthavn er det ca 25 minutters kjøretur med bil.

Like foran bygget ligger et grendabygg og en fotballbane med kunstgress.

Adkomstvei

Det er asfaltert bilvei og gang-/sykkelvei frem 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)

Ikrafttreddesdato: 01.11.1973

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/4647/arealplaner/158>

Kommuneplanen sin arealplan 2024-2035

Nasjonal arealplanID: 4647_2021001

Plantype: Kommuneplanens arealplan

Ikrafttreddesdato: 20.06.2024

Link til Webplan: <https://arealplaner.no/4647/arealplaner/590>

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntareal som plener, bed og trær. Asfalterte internveier og gangareal. Det er lekeplass på eiendommen, og gjesteparkering på fellesareal. Leiligheten disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget i underetasjen av bygget.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Div fra BOB relatert våtromsprosjekt 2022			Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæringar			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/UF4582>

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

Egenerklæring

Hornnesvegen 18B, 6809 FØRDE

12 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hornnesvegen 18B

Postadresse

Hornnesvegen 18B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Usikker, men på 90 tallet

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Eriksen, Dag Torbjørn Haugum

Selger

Eriksen, Jan Arne Haugum

Selger

Eriksen, Svein Gunnar Haugum

Selger

Eriksen, Tone Elin Haugum



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fullrehabilitering av vaskerom og wc, med nytt røropplegg, vv-tank, samt gulv, vegger og tak.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Borettslagets regi.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

usikker

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Utskifting av vindu/dører, samt etterisolering.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borettslag regi

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Småfeil, etter elkontroll. deksler, mm.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Arbeid i samband med rehabilitering av bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borettslag regi

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
2022
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt røropplegg i samband med rehabilitering av bad/vaskerom/WC.
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Borettslag regi
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Meiner det er gjort, men usikker når,
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95176232

Egenerklæringsskjema

Name
Eriksen, Tone Elin Haugum

Date
2025-08-17

Identification
 Eriksen, Tone Elin Haugum

Name
Eriksen, Jan Arne Haugum

Date
2025-08-26

Identification
 Eriksen, Jan Arne Haugum

Name
Eriksen, Dag Torbjørn Haugum

Date
2025-08-12

Identification
 Eriksen, Dag Torbjørn
Haugum

Name
Eriksen, Svein G Haugum

Date
2025-08-19

Identification
 Eriksen, Svein G Haugum



Egenerklæringsskjema

Signed by:

Eriksen, Tone Elin Haugum	17/08-2025	BANKID
Eriksen, Jan Arne Haugum	22:16:39	BANKID
Eriksen, Dag Torbjørn Haugum	26/08-2025	BANKID
Eriksen, Svein G Haugum	10:40:36	BANKID
	12/08-2025	
	13:08:44	
	19/08-2025	
	16:20:32	

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 (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sunnfjord kommune og har forretningskontor i Sunnfjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 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 være andelseigar si vedlikeholdsplikt.

(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 karmar.

(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 unødige ulemper 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 sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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 medlemmane i hans/hennar husstand overheld husordensreglane. Det same gjeld andre personar han/ho har gjeve tilgang til eigedomen, ved bruksoverlating og utleige.

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

§ 3 RO

Alle bebuarar har rett til å forvente at det er ro i bustadane og på fellesområda frå kl 23 til kl 0600 på kvardagar og fram til kl 1000 i helgane og på heilagdagane.

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

§ 4 BUSTADEN

Fasaden.

Burettslaget minnar om at utskifting eller andre tiltak som påverkar fasaden av bygningane, samt større bygningsmessige endringar av bustaden ikkje er tillete utan styret i burettslaget sitt skriftleg samtykke. I einssilde 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 mottok samsvarserklæringa samt eventuell underlagsdokumentasjon, og er plikta til å oppbevare dette for seinare kontroll.

Ein viser elles til vedtektene kap. 5-1.

§ 5 BRUKSOVERLATING OG Utleige

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

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 4-2

§ 6 FELLESOMRÅDER

Fellesområda står til fri disposisjon for bebruarane.

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

Avfallshandtering.

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

Reinhold.

I den grad vasking av fellesrom som trapper og gangar skal utførast av bebruar, 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 uttrykingskøyretøy og bossbil.

§ 7 HUSDYRHOLD

Bebuar kan halde husdyr.

Der er ei føresetning at bebruar søker styret i burettslaget om samtykke skriftleg, og at bebruar 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 bebruarane.

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 forretningsfører. Andre skader som oppstår på burettslaget sin eigedom skal meldast til burettslaget sitt styre innan 3 dagar.

Vedteke på generalforsamling 18.11.04

Boligselskapets navn	8007	HAUGUM BURETTSLAG
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	60 000	1 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 750 000	18 %
Driftskostnader	2 770 900	28 %
Renter lån	3 660 000	37 %
Avdrag lån	1 561 000	16 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	2 100	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	9 804 000	100 %

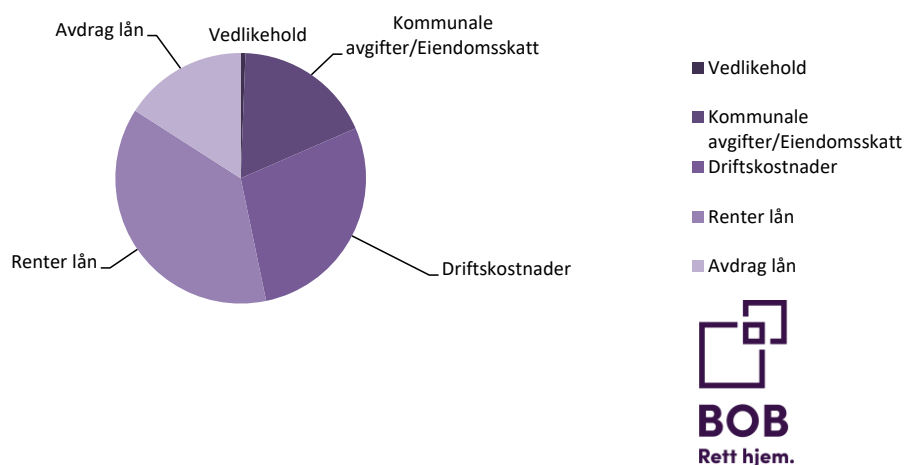
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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

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

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

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2025





BOB BBL
Postboks 7280
5020 BERGEN
kundesenter@bob.no

Info samhandling forretningsfører

Ordre

Megleroppdrag: 43250058
Ordrenummer: 58fc386a-6fe6-4e8a-b7b6-bd22d2e33331

Forretningsfører

Navn: BOB BBL
Info levert: 22.10.2025 23:51
Referanse: 8007-1-094
Gebyr forhåndsutlysning: kr 8 210
Gebyr forkjøpsrett: kr 8 210
Gebyr eierskifte: kr 6 570

Bolig

Lag/Selskap: Haugum Burettslag, orgnr 853031232
Andelsnummer: 94
Eierform: Borettslag

Eiere registrert i Grunnboken

Eriksen Thor

Eiere registrert hos BOB BBL

Eriksen Thor

Forkjøpsrett

Har forkjøpsrett: Ja

Elektronisk forhåndsutlysning støttes. Forhåndsutlysning kan bestilles elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.

BOB annonserer boliger på forkjøpsrett hver torsdag kl.10.00. Frist for å utlyse forkjøpsrett elektronisk er torsdag kl. 09.00.

Styregodkjenning

Krav om styregodkjenning: Ja

Elektronisk styregodkjenning støttes ikke. Søknad om styregodkjenning sendes direkte til styret i laget/selskapet.

Kontakt: Haugum Burettslag, epost: haugum.burettslag@gmail.com

Signert styregodkjenning må sendes til kundesenter@bob.no

Salgsmelding

Elektronisk salgsmelding støttes. Salgsmelding kan sendes inn elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.

Restanse

Elektronisk innhenting av restanse støttes ikke, kontakt forretningsfører på eierskifte@bob.no.

Andre hensyn, forkjøpsrett / styregodkjenning

Eventuelle vilkår opplyses i meglerpakke.

Eriksen, Thor
Hornnesvegen 18 B, 6809 FØRDE

Vår ref.: 8007-1-094, Jeanette Haugsdal
Dato: 05.08.2025

Deres henvendelse av 05.08.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 094 i Haugum Burettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Haugum Burettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	853031232
Seksjons-/andelsnr.:	094
Seksjons-/andelseier:	Eriksen, Thor
Adresse:	Hornnesvegen 18 B, 6809 FØRDE

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP4866454

Fellesutgifter:

Garasjeleie	50,00	Månedlig
Felleskostnader	7 421,00	Månedlig
Fiber	645,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 8 116,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato: 8 116,00

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:	4,57%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	135 765,68
Total saldo lån:	13 226 649,00
Innfrielsesdato:	03.10.2038

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	9521.75.29159
Lånebeskrivelse:	Byggelån, Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	539 450,21
Total saldo lån:	52 554 660,00
Innfrielsesdato:	30.06.2029

Fellesgjeld pr. 05.08.2025: 675 215,89

Total fellesgjeld for Haugum Burettslag pr. 05.08.2025: 65 781 309,00

Kontaktinformasjon til styret

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

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	683 202
Andel formue pr 31.12.2024	28 476

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
Jeanette Haugsdal
E-post: Meglerpakke@bob.no

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I HAUGUM BURETTSLAG

Dato: 26.05.2025 **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 2023
4. Godtgjørelse/honorar til styret
5. Valg av styre
6. Andre/Innkomne saker

2. Rapport fra styret følger vedlagt

3. Årsregnskapet følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 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)

Naim Sahiti: 13,5t = 4.050,- kr

Finn Sætrebakke: 26,5t = 7.950,- kr

Runar Mjåseth: 11t = 3.300,- kr

Vanja Enstad: 5,5t = 1.650,- kr

Regat Kohsai: 4,5t = 1.350,- kr

Magne Olav Jangård Reme: 7,5t = 2.250,- kr

Sum styremedlem: 20.550,- kr

Styreleder: Sandra Mikalsen 120.000,- kr

Total sum honorar til styret: 140.550,-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: 3 stk (2stk med varighet 2 år, 1stk med varighet 1 år)
-(2 år)

-(2 år)

-(1 år)

Varamedlem: 2stk (begge med varighet 1 år)

-

-

Valgkomite: 2 stk (begge med varighet 1 år)

-

-

Ikkje på val i år:

Naim Sahiti som er valgt som styremedlem 2 år på Generalforsamlingen 2024.

6. Innkomne saker

Sak 1 - Innmeldt av andel 24 v/Rolf Arnesen som **orienteringssak**:



Står dette skiltet til pynt eller har det noken gong vore tatt bokstavelig .

Dersom bokstavelig bør ein minne om og gjere folk oppmerksom på kva som gjelder.

Frusterande att bilar kjøyrer inn/ut av området nattestid, spesielt drosjer som står å surrer rett utforbi soverom etc.

Det går an å gå 20m og bruke sunn fornuft. Reknar med dette stort sett er eit 22 problem..

Parkering 22 er reine parodien, no er det første man til mølla som gjelder for no er det sommar og bilane skal stå ute..

Her må ein kunne gå inn å styre parkeringen aktivt, få flytta inaktive bilar som står å tek opp plass og ikkje minst plassere ein av to bilar i garagen for dei som har det.

Kanskje det da blir plass til dei som ikkje har garage og eventuell gjester.

Ellers veit vi kor bilane havnar hen utan å utdype det.

Reknar med det er bestemmelser generelt i BL ein kan bruke her.

Sak 2 – Innmeldt av styret i Haugum Burettslag - Beslutningssak

Felles Breibandstjeneste i Haugum Burettslag.

Vi skal høst 2025 gå i gang med forhandlinger om ny avtale på Breiband og trenger derfor å få avklart med Generalforsamlingen kva som er ønskelig felles tjeneste.

Vi ber Generalforsamlinga stemme over disse to alternativene:

- 1: Beholde Internett og TV som fast avtale
- 2: Bytte til kun å ha Internett som fast avtale

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
Nestleiar, Finn Sætrebakke, Hornnesvegen 20A
Fratredd 12.2024: Styremedlem, Vanja Enstad
Styremedlem, Naim Sahiti, Hornnesvegen 20A
Styremedlem, Runar Mjåseth, Hornnesvegen 18C
Styremedlem, Regat Khasai, Hornnesvegen 18C (etter Vanja Enstad)
Fratredd 12.2024: Varamedlem, Magne Olav Jangård Reme, Hornnesvegen 22B

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 11 møter, alle har vert fysiske møter, der i alt 35 protokollerte saker har vorte handsama.

14 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.
Planlegging av utredning vedlikeholdsbehov for laget.
Arbeid knytt til reforhandling av avtaler på strøm, reinhald og fiber.

2.4 Saker som er under arbeid og planlegging

Skifte av tak, er påbegynt prosess for vurdering av tilstand samt innhente anbud for å skifte tak i heile laget, nytter BOB som prosjektleder for utlysing av anbud.

Utarbeide langtids vedlikeholdsplan i laget, som kan justeres elektronisk av styret. Der en kan huke av for vedlikehold som er uført, eller planlegge nye vedlikehold, om det er stort eller lite. Verktøy for styret i Haugum Burettslag.

3 Laget sin drift og økonomi

3.1 Forettningsfører og revisjon

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

Burettslaget sin revisor er PRICEWATERHOUSECOOPERS AS

3.2 Burettslaget sin eiedomsmasse 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 eiedommar er fullverdiforsikra ved bygningskasko i If Skadeforsikring NUF og har avtalenummer SP4866454. Forsikringa dekker blant anna bygningsmessige tilleggsinnreiingar i rom i bustaden innanfor opphavelig byggevolum kosta av eigar, samt skader på ruter i vindauge og sanitærporsele 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 10.000,- 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 2024

Regnskapet for laget er pr 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr. 633.456,- mot et budsjettert positivt resultat på kr. 710.309,-.

Kommentarer til regnskapet:

- Høgre kostnader på kommunale avgifter og andre driftskostnader (note 7).
- Lavere kostnader på vedlikehold og forsikring enn budsjett.
- Det var ikke budsjettert med renteinntekt på bankinnskudd. Dette utgjorde i 2024 kr. 219.804,-.
- Høgre rentekostnader på lån med ca kr. 156.000,-.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr. 863.733,-.

Laget har pr 31. desember 2024 disponible midler på kr. 2.774.214,-.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr.42.425.672,-.

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 aktiviteter / dugnadsarbeid / hendingar

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

Det er planlagt felles dugnad i løpet av sommeren 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 lusing, 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. Dugnadslistar kan også sendes på papir, kontakt styret om du trenger skjema.

Det er avholdt brannøvelse vår/sommer 2024. Det blir ny brannøving ca 04.06.2025.

5 Tilhøve som har oppstått etter utgangen av rekneskapsåret

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

Haugum Burettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Haugum Burettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	8 550 700	7 477 764	8 563 004	9 688 000
Andre inntekter	3	113 852	111 852	103 039	116 000
Sum inntekter		8 664 552	7 589 616	8 666 043	9 804 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	149 111	122 663	214 000	157 000
Dugnad		68 040	78 890	0	6 000
Styrehonorar	5	187 000	116 500	125 000	149 500
Arbeidsgiveravgift		42 840	33 713	31 482	33 000
Avskrivninger	6	0	441	0	0
Felles strøm og varme		119 638	132 844	120 000	124 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 605 247	1 442 428	1 550 000	1 750 000
Andre driftskostnader	7	1 465 754	1 339 861	1 334 882	1 427 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	8 639	47 802	30 000	15 000
Vedlikehold	9	81 527	129 983	114 000	60 000
Rehabilitering		0	131 628	0	0
Forretningsførsel		424 453	435 351	455 000	449 000
Revisjonshonorar		19 813	19 000	20 150	21 000
Kontingent		46 700	46 800	35 100	35 000
Forsikring		317 380	325 121	370 000	345 000
Sikringsfond		8 668	7 539	6 120	9 000
Sum driftskostnader		4 544 810	4 410 563	4 405 734	4 580 900
Driftsresultat		4 119 742	3 179 053	4 260 309	5 223 100
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		199 329	190 417	0	0
Andre renteinntekter		1 789	1 918	0	0
Andre finansinntekter		18 686	43 053	0	0
Sum finansinntekter		219 804	235 388	0	0
Rentekostnader lån		3 708 327	2 940 056	3 550 000	3 660 000
Andre rentekostnader		-2 237	5 187	0	0
Sum finanskostnader		3 706 090	2 945 243	3 550 000	3 660 000
Resultat av finansposter		-3 486 286	-2 709 855	-3 550 000	-3 660 000
Resultat		633 456	469 198	710 309	1 563 100
Til/fra udekket tap		633 456	469 198	0	0
Sum disponeringer		633 456	469 198	0	0

Resultatrapport 2024 for Haugum Burettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Haugum Burettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	26 854 562	26 854 562
Tomt	10, 11	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		581 591	539 807
Andre fordringer		242 793	208 872
Sum fordringer		824 384	748 679
 Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 385 708	3 298 607
Skattetrekk		29 044	34 982
Sum bankinnsk. og kontanter		2 414 752	3 333 589
Sum omløpsmidler		3 239 136	4 082 269
 SUM EIENDELER		 31 101 548	 31 944 681

Balanse pr. 31.12.2024

Haugum Burettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 600	11 600
Sum innskutt egenkapital		11 600	11 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-42 437 272	-43 070 728
Sum opptjent egenkapital		-42 437 272	-43 070 728
SUM EGENKAPITAL		-42 425 672	-43 059 128
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	66 559 298	68 056 487
Borettsinnskudd	11	6 503 000	6 503 000
Sum langsiktig gjeld		73 062 298	74 559 487
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		48 931	78 110
Leverandørgjeld		61 785	58 372
Skyldige off. myndigheter		55 106	58 773
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		163 302	123 354
Påløpne renter		126 050	113 648
Annen kortsiktig gjeld		9 748	12 066
Sum kortsiktig gjeld		464 922	444 322
SUM GJELD		73 527 220	75 003 809
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 101 548	31 944 681

Bergen,
Styret for Haugum Burettslag

Sandra Stine Hellevang Mikalsen
Styrets leder

Naim Sahiti
Styremedlem

Finn Sætrebakke
Styremedlem

Runar Nilsen Mjåseth
Styremedlem

Vanja Enstad
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Haugum Burettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	8 237 136	7 162 200	8 236 500	8 715 000
3801 Fiber	253 464	253 464	253 464	913 000
3804 Utleie garasjeplasser	60 100	62 100	61 800	60 000
3810 Utleie lokaler	0	0	11 240	0
Sum felleskostnader	8 550 700	7 477 764	8 563 004	9 688 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849 Inntekt utleieboliger	111 852	111 852	103 039	116 000
3885 Andre inntekter	2 000	0	0	0
Sum andre inntekter	113 852	111 852	103 039	116 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,30
Lønnsgodtgjørelse til styret:	0

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	149 500	112 000	125 000	149 500
5331 Avsetning styrehonorar	37 500	4 500	0	0
Sum styrehonorar	187 000	116 500	125 000	149 500

Noter

Note 6 - Andre eiendeler

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

Noter

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	0	22	0	0
6300	Leiekostnader	0	0	5 000	1 000
6326	Snømåking og brøyting	18 434	0	15 000	15 000
6335	Containerleie/ -tømming	18 412	14 436	12 000	19 000
6336	HMS	9 819	12 024	2 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	725	1 500	1 000
6360	Renhold og matteleie	109 083	102 709	98 000	114 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	684	0	0	0
6370	Garasjer	11 074	9 993	8 000	10 000
6371	Grendahus/miljøkafe	0	0	11 600	5 000
6375	TV/Internett	869 843	844 086	893 000	913 000
6377	Vakthold	0	1 970	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	0	5 000	1 000
6391	Diverse serviceavtaler	354 010	256 773	216 382	277 000
6395	Andre leiekostnader	2 400	4 800	2 400	2 400
6400	Leie maskiner og utstyr	14 556	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	10 000	10 000	10 000	10 000
6640	Serviceavtale ventilasjon ol	0	55 615	30 000	0
6731	Konsulentonorar tekniske fag	16 983	0	0	10 000
6800	Kontorkostnader	334	1 015	2 000	2 000
6860	Kursutgifter	8 050	8 100	5 000	19 000
6900	Telefonutgifter	9 655	8 306	10 000	10 000
6940	Porto	0	330	500	0
7000	Drivstoff	3 146	1 956	2 500	3 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	1 157	0	0
7430	Gaver ikke fradragsberettiget	1 975	1 229	0	0
7740	Øreavrundning	-9	-1	0	0
7770	Bankgebyr	2 907	4 616	5 000	5 000
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	2 524	0	0	0
Sum driftskostnader		1 465 754	1 339 861	1 334 882	1 427 400

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernustyr	0	4 782	0	0
6503	Annet driftsmateriell	747	5 675	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	25 112	20 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	7 493	5 582	10 000	10 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	399	0	0	0
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	6 651	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		8 639	47 802	30 000	15 000

Noter

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	5 861	3 287	50 000	10 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	3 958	5 000	5 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	13 141	8 302	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	3 309	19 961	10 000	5 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	30 160	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	29 330	14 910	10 000	10 000
6614	Vedlikehold maling	2 351	5 779	10 000	10 000
6616	Vedlikehold tak	0	63 921	10 000	5 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	-2 625	9 865	0	5 000
6635	HMS og brannvernkostnader	0	0	9 000	0
Sum vedlikehold		81 527	129 983	114 000	60 000

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

Note 10 - 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 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	73 062 298	74 559 487
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	27 862 412	27 862 412

Note 12 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-42 437 272	-43 070 728

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.

Noter

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2013

18 300 000

Nedbetalt tidligere

4 043 513

Nedbetalt i år

677 381

Lånesaldo 31.12

13 579 106

Beregnet innfrielsesdato: 03.10.2038

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 7 år

Opprinnelig 2022

53 800 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

819 808

Lånesaldo 31.12

52 980 192

Beregnet innfrielsesdato: 04.07.2029

Sum langsiktig gjeld

66 559 298

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2024

Gjeld til kredittinstitusjoner

58 570 963

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13559519	24,00	139 383,00	3 345 192,00
	40,00	128 153,00	5 126 120,00
	20,00	103 867,00	2 077 340,00
	16,00	96 070,00	1 537 120,00
	16,00	90 562,00	1 448 992,00
	1,00	44 351,00	44 351,00
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.75.29159	24,00	543 818,00	13 051 632,00
	40,00	500 000,00	20 000 000,00
	20,00	405 247,00	8 104 940,00
	16,00	374 826,00	5 997 216,00
	16,00	353 335,00	5 653 360,00
	1,00	173 039,00	173 039,00

Noter

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	3 637 947	3 997 932
Periodens resultat	633 456	469 198
Årets avskrivninger	0	441
Avdrag lån	-1 497 189	-829 624
Endring i disponible midler	-863 733	-359 985
Disponible midler 31.12.	2 774 214	3 637 947

12-8007 - Årsop...

Name

Sahiti, Naim

Date

2025-05-06

Name

Mjåseth, Runar Nilsen

Date

2025-05-06

Identification

 Sahiti, Naim

Identification

 Mjåseth, Runar Nilsen

Name

Sætrebakke, Finn

Date

2025-05-07

Name

Enstad, Vanja

Date

2025-05-09

Identification

 Sætrebakke, Finn

Identification

 Enstad, Vanja

Name

Mikalsen, Sandra Stine H

Date

2025-05-06

Identification

 Mikalsen, Sandra Stine H



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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettviseende 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 avvirket.

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-ene, 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, 9. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jan Flølo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Flølo, Jan	BANKID	2025-05-12 09:39



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

PROTOKOLL GENERALFORSAMLING 2025 HAUGUM BURETTSLAG

HAUGUM BURETTSLAG

Dato: 26.05.2025

Kl: 18.00 – 19.30

Sted: Grendahuset på Haugum, Førde

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling: Enstemmig vedtatt
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert): 12 fremmøtte, 2 fullmakter
- c) Valg av møteleder: Sandra Mikalsen
- d) Valg av referent/protokollfører : Heidi-Merethe Kvalheim
- e) Valg av protokollunderskriver: Marte Bjerkaker og Jøran Dahle Mannset
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig): Heidi-Merethe Kvalheim og Marte Bjerkaker
- g) Godkjenning av dagsorden: Enstemmig vedtatt

2. Rapport fra styret

Styreleder går igjennom rapporten. 117 andelar. 11 styremøter, 35 protokollførte saker. 14 nye andelseigara. Ny rådgiver frå BOB. Saker er ulike henvendelser frå bebuarar, forhandling av avtaler, vedlikehald. Lekkasje i tak, modent for utskifting. Forsøke å få nedbetalt kostnaden for renovering av bad før en går i gang med utbetring av tak. Lage langsiktige vedlikehaldsplanar saman med BOB.

Det blir dugnad til hausten. Alle kan gjøre dugnadsarbeid utanom organisert felles dugnad, ta kontakt med styret om du har spørsmål om dette.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Forretningsfører Randi-Ann Haugen frå BOB presenterer regnskapet.

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Revisjon er vedlagt til innkalling, ingen ønsker om videre utgreiing av denne på generalforsamlingen.

Generalforsamling 2025 godkjenner regnskapet.

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)

Naim Sahiti: 13,5t = 4.050,- kr

Finn Sætrebakke: 26,5t = 7.950,- kr

Runar Mjåseth: 11t = 3.300,- kr

Vanja Enstad: 5,5t = 1.650,- kr

Regat Kohsai: 4,5t = 1.350,- kr

Magne Olav Jangård Reme: 7,5t = 2.250,- kr

Sum styremedlem: 20.550,- kr

Styreleder: Sandra Mikalsen 120.000,- kr

Total sum honorar til styret: 140.550,-kr

- **Generalforsamling godkjenner styrehonorar utbetalt til styret.**

5. Valg av styret

Valgkomiteen framlegger forslag til ny styresammensetning på generalforsamlingen

På val i år:

Styreleder: 1 stk (med varighet 1 år) – Sandra Mikalsen

Styremedlem: 3 stk (2stk med varighet 2 år, 1stk med varighet 1 år) –

Terje Grimen (2 år)

Tone Løtuft (2 år)

Finn Sætrebakke (1 år)

Varamedlem: 2stk (begge med varighet 1 år)

Line Hjorthaug

Jøran Dahle

Valgkomite: 2 stk (begge med varighet 1 år)

Heidi-Merethe Kvalheim

Tesfalem Mehzon Araja

Ikkje på val i år:

Naim Sahiti som er valgt som styremedlem 2 år på Generalforsamlingen 2024.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Sandra Mikalsen	25/26
Styremedlem	Naim Sahiti	24/26
Styremedlem	Finn Sætrebakke	25/26
Styremedlem	Tone Løtuft	25/27
Styremedlem	Terje Grimen	25/27
Varamedlem styret	Line Hjorthaug	25/26
Varamedlem styret	Jøran Dahle	25/26
<i>Valnemnd</i>	<i>Heidi-Merethe Kvalheim</i>	25/26
<i>Valnemnd</i>	<i>Tesfalem Mehzon Araja</i>	25/26

Det nye styret og valnemnd er vedteke godkjent av generalforsamlinga

6. Innkomne saker

Sak 1 - Innmeldt av andel 24 v/Rolf Arnesen som orienteringssak:

Står dette skiltet til pynt eller har det noken gong vore tatt bokstavelig .

Dersom bokstavelig bør ein minne om og gjere folk oppmerksom på kva som gjelder.

Frusterande att bilar kjører inn/ut av området nattestid, spesielt drosjer som står å surrer rett utforbi soverom etc.

Det går an å gå 20m og bruke sunn fornuft. Reknar med dette stort sett er eit 22 problem..

Parkering 22 er reine parodien, no er det første man til mølla som gjelder for no er det sommar og bilane skal stå ute..

Her må ein kunne gå inn å styre parkeringen aktivt, få flytta inaktive bilar som står å tek opp plass og ikkje minst plassere ein av to bilar i garagen for dei som har det. Kanskje det da blir plass til dei som ikkje har garage og eventuell gjester. Ellers veit vi kor bilane havnar hen utan å utdype det. Reknar med det er bestemmelser generelt i BL ein kan bruke her.

- **Sak orientert**

Sak 2 – Innmeldt av styret i Haugum Burettslag - Beslutningssak

Felles Breibandstjeneste i Haugum Burettslag.

Vi skal høst 2025 gå i gang med forhandlinger om ny avtale på Breiband og trenger derfor å få avklart med Generalforsamlingen kva som er ønskelig felles tjeneste.

Vi ber Generalforsamlinga stemme over disse to alternativene:

1: Beholde Internett og TV som fast avtale Stemmer for: 8

2: Bytte til kun å ha Internett som fast avtale Stemmer for: 6

- **Enkelt fleirtal på alternativ 1: Beholde Internett og TV som fast avtale**

HAUGUM BURETTSLAG

Dato/signatur Protokollunderskriver

Dato/signatur Protokollunderskriver

Dato/signatur protokollfører

Dato/signatur møteleder

Protokoll Haugu...

Name
Bjerkaker, Marthe

Date
2025-06-02

Identification

 Bjerkaker, Marthe

Name
Mannset, Jøran Dahle

Date
2025-05-28

Identification

 Mannset, Jøran Dahle

Name
Mikalsen, Sandra Stine H

Date
2025-05-27

Identification

 Mikalsen, Sandra Stine H

Name
Kvalheim, Heidi-Merethe

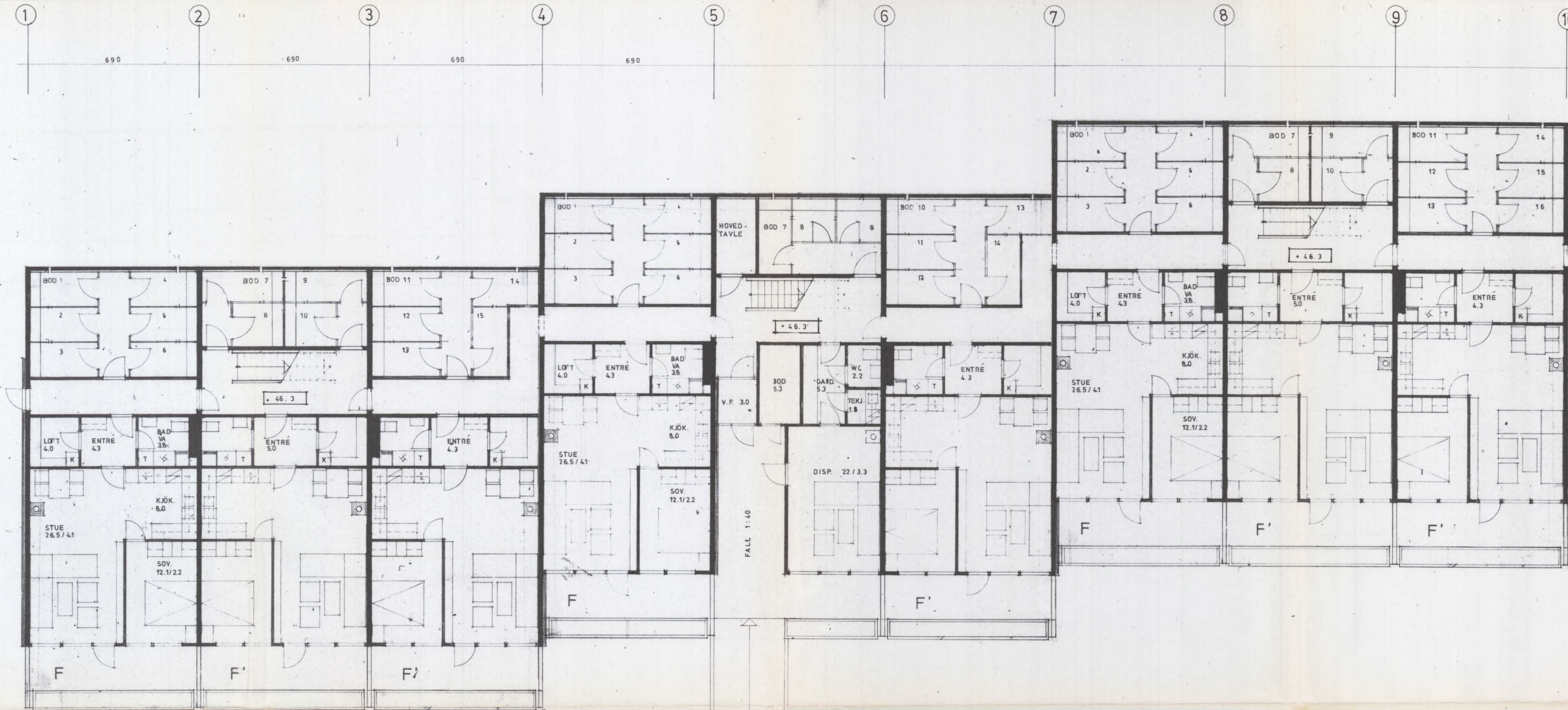
Date
2025-05-29

Identification

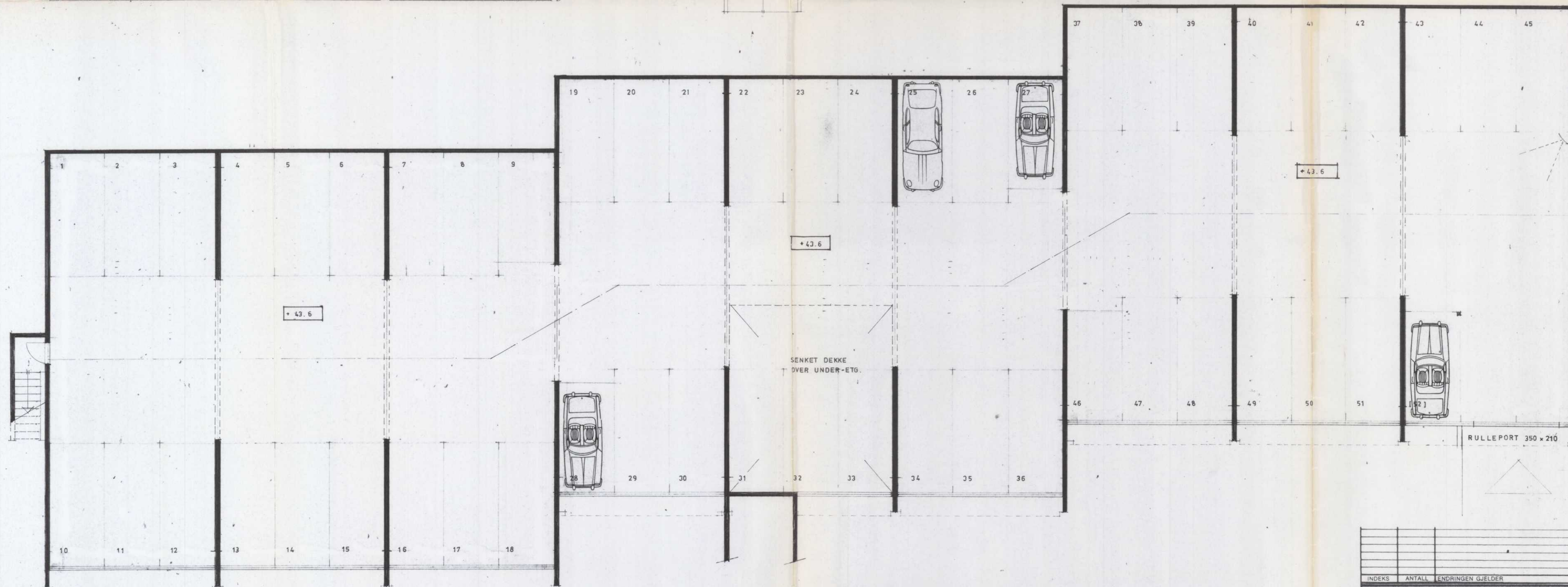
 Kvalheim, Heidi-Merethe



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



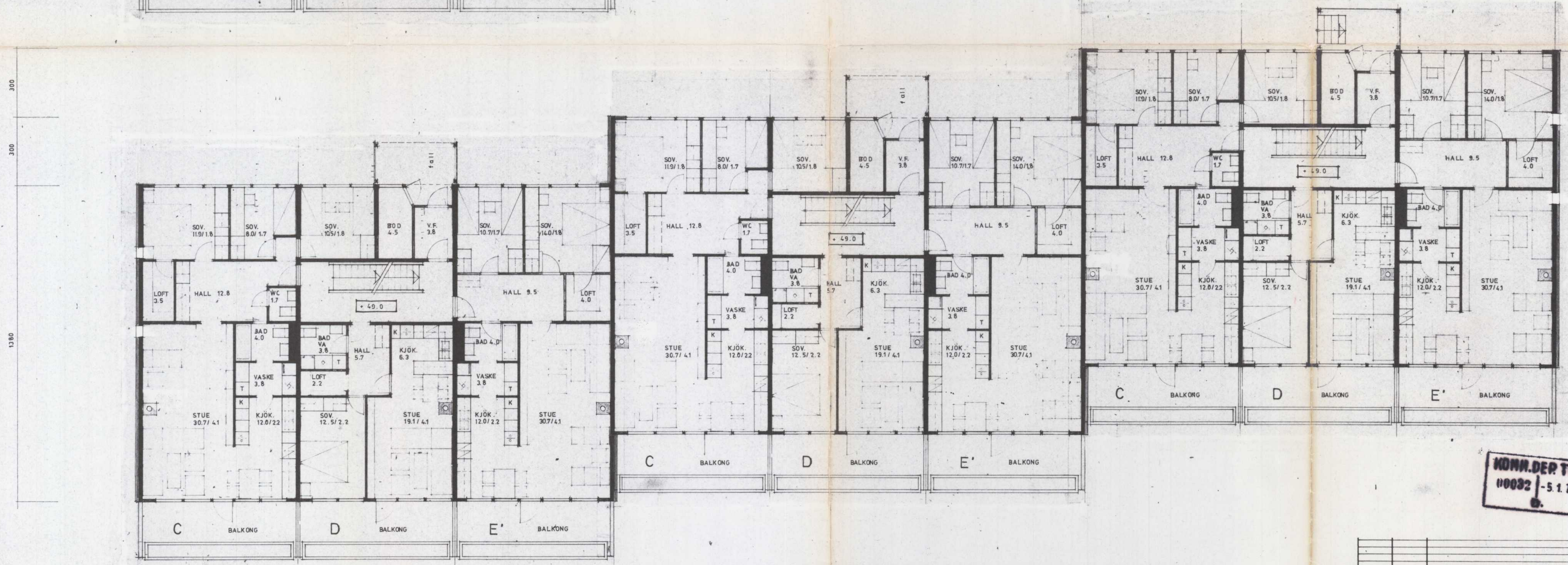
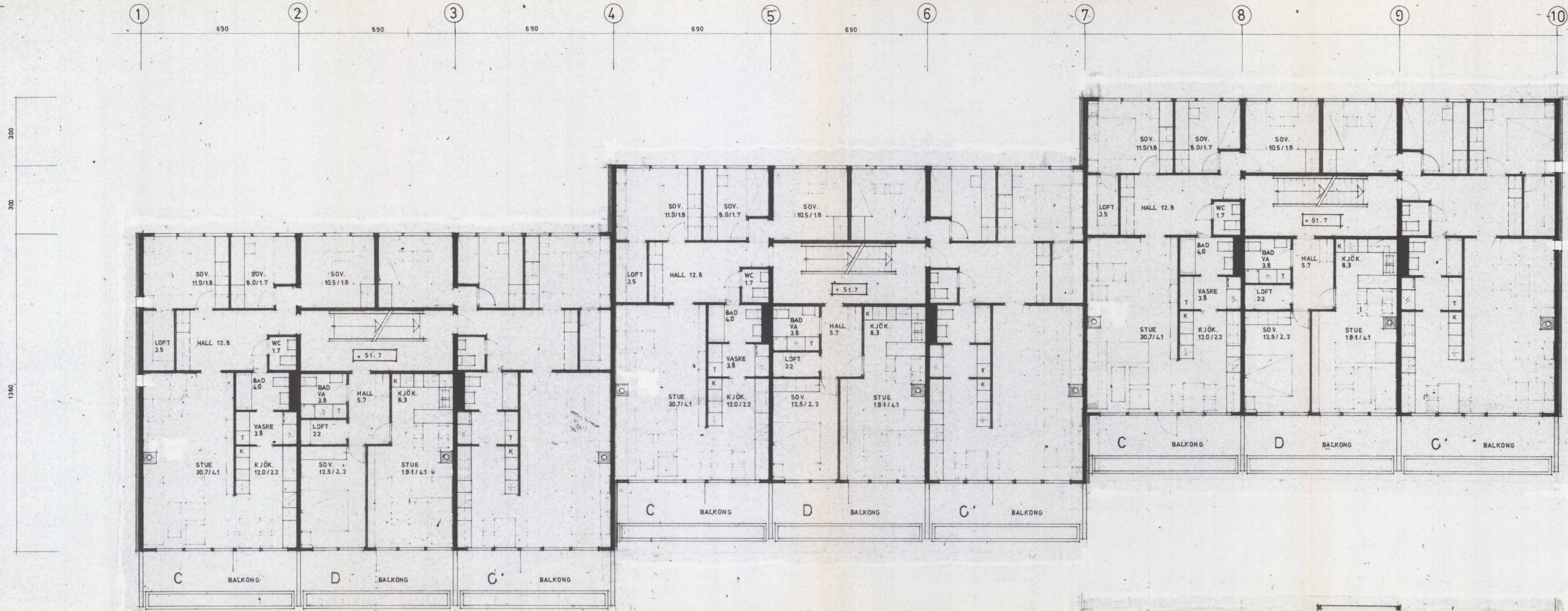
SOKKEL-ETG.



UNDER-ETG.

FØRDE BYGNINGSRÅD
SAK NR.
00115 / 1975
GODKJ. / ATT. AVSL. REF.

INDEX	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN
A/L FØRDE BBL : HAUGUM B/L BLOKKER				
PLANER B III				
TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	1.3.1975	A 2
aall & løkeland a/s		ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO	MAL	0.25 m²
KLOPPEDALSVEI 5 - 5043 HOP - BERGEN - TELEFON (05) 27 24 37		MARIESVEI 20 - 1322 HØVIK - OSLO - TELEFON (02) 12 05 67	SAK NR.	TEGN. NR.
386		2001		



FØRDE BYGNINGSRÅD
SAK NR. 00115 - 1975
GODKJ. MATT. AVSL. REE

KOMM. DEP. TET
02976 - 2. SEP. 75
D

KOMM. DEP. TET
00032 - 5.1.75

STATENS BRANNINSPEKSJON
Lar. 022 - 2. SEP. 75
Arkivert. Saksh. Ann.

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATE	NAV
A/L FØRDE BBL : HAUGUM B/L BLOKKER				
PLANER B III				
TEGNET AV	2. 7.	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	1.3.1975
aall & løkeland a/s				A 2
ARKITEKTKONTOR BERGEN - OSLO				0,25 m²
KLOPPEDALSVEI 5 - 5043 HOP - BERGEN - TELEFON (05) 27 24 37	MAL			
MARIESVEI 20 - 1322 HØVIK - OSLO - TELEFON (02) 12 05 67	TEGN. NR.			
306				REV

Jnr. 1037
Ark. B
KU/gh

Førde Bøligbyggelag
postboks 236

6801 FØRDE



MIDLERTIDIG BRUKSLØYVE - HAUGUM BØRETTSLAG.

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

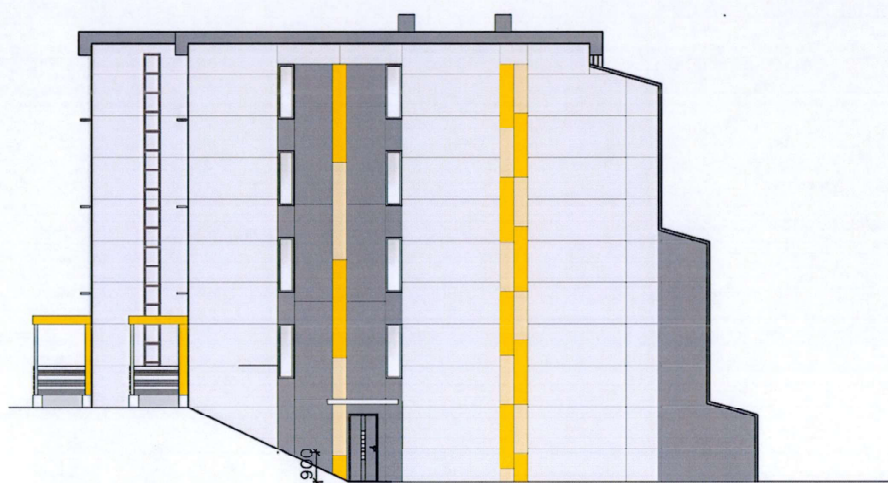
Blokk III, oppført på gnr.21, bnr.385 m.Fl. vart
funne bygd etter godkjende teikningar og etter
gjeldande føresegner.

I samband med bruksløyve syner ein til § 99, del 2
i bygningslova.

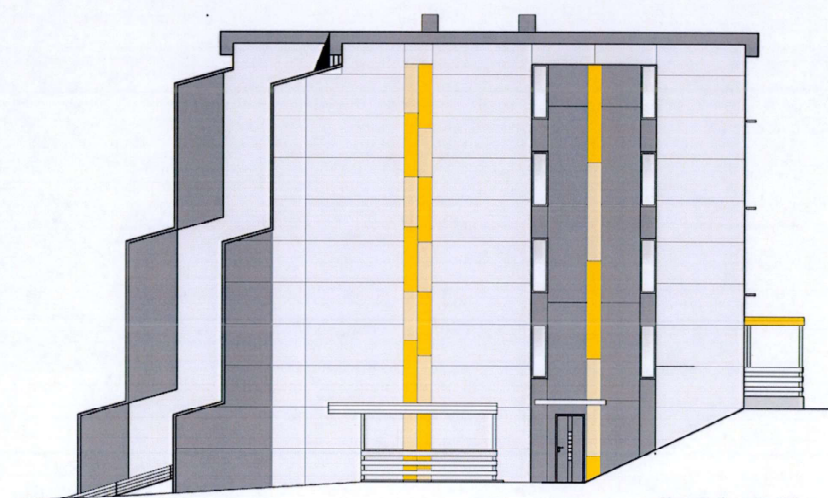
Ein vil og krevje at alt attståande arbeid på og
ved BLOKK III vert gjort ferdig innan rimeleg tid.

Førde, den 5. desember 1977.

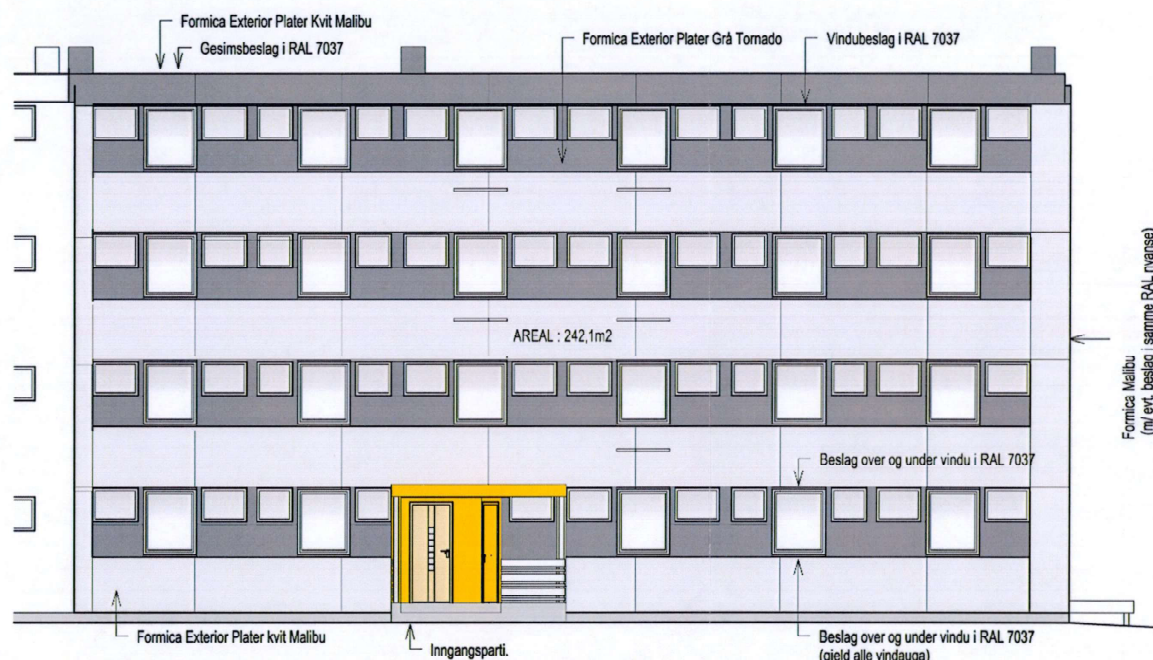
Klaus Undeland.
bygn.kontr.



Fasade Vest
Målestokk 1:150



Fasade Aust
Målestokk 1:150



Fasade Nord
Målestokk 1:100

MOTTATT
15 MAI 2012
Sign:

PROSJEKT:	STATUS:	
Haugum Borettslag, Hornesvegen	Hovedprosjekt:	KONTROLLERT AV:
NAMN PÅ TEIKNING:	TEIKNER AV:	SMS
Blokk 18	WAL:	DATE:
Eldorado og Gobi	1:150/1:100	06.12.2011
Totalt areal:	PROSJEKT:	TEIKNING:
Byggmester Stølsvik AS	148	15.10.11
Fildane 1, 6800 Førde	postboks 522	3

BYGGMESTER
STØLSVIK AS

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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 særlig 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuner/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800Kr
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600Kr
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000Kr
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.