

Velkomen til

Hjetlandsbakkane 1, 6993 Høyanger

EiendomsMegler 1

Innhaldsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om eigedomen	7
Planteikning	24
Nabolagsprofil	26
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	54
Energiattest	105
Tilbehør og løsøre	115
Help boligkjøperforsikring	117
Forbrukerinformasjon om budgiving	120
Budskjema	121

Velkomen til

Hjetlandsbakkane 1,
6993 Høyanger

3-roms toppleilegheit over to plan | Sørvendt veranda m/ fjordutsikt | Fast garasjeplass m/ elbilladar

Velkommen til Hjetlandsbakkane 1! Lys 3-roms andelsleilegheit over to plan med sørvend veranda og flott utsikt nedover bygda

Bustaden ligg fint til med kort gangavstand til barnehage, skular, idrettsanlegg og fasilitetane i Høyanger sentrum. I fjerde etasje finn du ein innbydande entré, kjøkken og ei lys stove med god plass til spisebord og sofagruppe. Frå stova er det direkte utgang til ein romsleg veranda. Ei trapp leier opp til femte etasje, som rommar to gode soverom, bad og ei innvendig bod.

Høgdepunkt: Sørvend veranda på ca. 12 m² med fjordutsikt Installert luft-til-luft-varmepumpe i 2025 Fast plass med elbilladar i felles garasje Innvendig bod og sportsbod på ca. 4 m² TV- og internett-pakke inkludert i felleskostnadene

Velkommen til visning!



Les salsoppgåva nøye

Som meklar møter eg heile tida menneske på jakt etter draumebustaden. Sidan kjøp av bustad er ein av dei viktigaste investeringane du gjer i livet, har eg full forståing for at det kan vere ein krevjande prosess. Det er mykje informasjon ein skal setje seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp undervegs. Hovudmålet med denne salsoppgåva er nettopp å gi deg all informasjon du treng, slik at du har det beste grunnlaget til å bestemme deg for om du ønskjer å bli med i bodrunden eller ikkje.

Eg tilrår deg å lese nøye gjennom salsoppgåva, slik at du er best muleg budd til vising. Uansett kva spørsmål du har er det berre å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Christoffer Sæle Merkesvik
Eigedomsmeklar MNEF
906 13 338
Christoffer@em1sf.no

Nøkkelinformasjon

Prisantyding	kr	650 000
Del fellesgjeld	kr	257 942
Pris ink fellesgjeld	kr	907 942
Kostnader	kr	6 950
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	914 892
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 263
BRA Total/BRA-i		94/90 m²
Antal soverom		2
Eigedomtype		Andelsleilighet
Eigarform		Burettslagsandel
Tomtetype		Felles eigd tomt
Byggeår		1991
Etasje		4
Energimerking		Bokstav: D, Gul



Informasjon om eigedomen

Bustaden

Adresse
Hjetlandsbakkane 1, 6993 Høyanger

Registernemning
Gnr 60, bnr 472, , andelsnr. 10 i Hjetlandsbakkane burettslag med orgnr.: 953849712 i Høyanger kommune.

Eigedomtype
Andelsleilighet

Etasje
4 og 5

Byggeår
1991

Tilkomst
Adkomst til bustaden via heis og trapp i blokka. Heis går heilt ned i garasjekjellar, samt til inngangsparti på bakkeplan.
Heis går til nest øverste etasje, også er det trapp opp siste etasjen til inngangen til leiligheita.

Plassering
Leilegheita har ei sørvendt og fin plassering i Hjetlandsbakkane i Høyanger, i eit etablert bustadområde like ovanfor sentrumskjerna. Frå eigedomen og balkongen er det flott utsikt mot sentrum, dei omliggjande fjellsidene og utover Høyangsfjorden. Området er ope og oversiktleg, og her bur du med gangavstand til dei fleste daglege gjeremål.

I kvardagen er det enkelt å kome seg rundt til fots. Næraste barnehage, Hjetland barnehage, ligg berre ein kort gåtur frå bustaden. Både Høyanger skule for 1. til 10. trinn og Høyanger vidaregåande skule ligg likeleis i gangavstand. Daglegvarehandelen gjer du greitt i sentrum, der du finn både Kiwi og Coop Extra med posttenester, i tillegg til apotek, vinmonopol og andre lokale servicetilbod. For idrett og aktivitet finn du Høyangerhallen, idrettsstadion og treningssenter ein kort spasertur unna.

For friluftsliv og rekreasjon byr Høyanger på rikelege moglegheiter heile året. Høyangerbadet ligg i gangavstand nede i sentrum og tilbyr symjebasseng og vassaktivitetar. I fjellsidene rundt finn du merka turstiar og populære turmål, anten du tek turen opp dei historiske rørgatetrappene eller legg ut på lengre turar mot Hålandsnipa og Bergefjellet. Vinterstid er det ein kort køyretur opp til Siplo skisenter på Høyangerfjellet. Næraste busshaldeplass ligg ein kort gåtur unna i Hjetlandsbakkane, og til Førde lufthamn på Bringeland er det ein køyretur på rundt førti minutt.

Innhald
Leilegheit går over to plan med følgjande innhald:

4. etasje: Entré (2,9 m²), stove (32,6 m²) og kjøkken (9,6 m²).
5. etasje: Gang (6,3 m²), bad/vaskerom (7,7 m²), to soverom (10,4 m² og 11,8 m²) og bod (5,5 m²).

Veranda på 12 m² med tilkomst frå stova.

Leilegheita disponerer ein sportsbod på 3,6 m² i fellesareal, samt ein fast parkeringsplass med

elbilladar i felles garasjeanlegg.

Det ligg ikkje føre bygningsteikningar frå Høyanger kommune. Det er ikkje kjent om bustaden er endra i høve til dei opphavlege, godkjende bygningsteikningane.

Dei oppgitte romma er definerte av bygningssakkyndig i samsvar med vedlagd rapport, basert på dagens faktiske bruk, uavhengig av kva som er godkjent av bygningsstyresmaktene.

Innvendige overflater og innredninger
Leilegheita går over to plan i fjerde og femte etasje i eit bustadbygg frå 1991 i Hjetlandsbakkane. Bustaden har ei gjennomtenkt planløysing med opphaldsrom og veranda i hovudetasjen, samt to soverom, bad og bod i øvste etasje. Frå bustaden er det vidstrekt utsikt mot Høyangsfjorden, sentrum og dei omliggjande fjella.

Entré:
Entréen har laminat på golvet og plass til oppbevaring av klede og skotøy. Rommet har open tilkomst vidare inn mot stova.

Stove:
Stova har ekstra takhøgde som opnar opp mot femte etasje, og store vindusflater som gjev flott utsyn mot fjorden og fjellandskapet. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Det er installert ei luft-til-luft-varmepumpe i 2025, og ei kvitmalt tretrapp leier opp til øvre plan. Frå stova er det utgang til verandaen.

Veranda:
Sørvendt veranda med flott utsikt mot Høyangsfjorden, sentrum og fjella omkring. Verandaen har dekke av terrassebord og levegg mot nabo. Utedelen til varmepumpa er montert her, og plassen gjev gode høve for utemøblering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innreiing med glatte frontar og benkeplate i laminat. Innreiinga er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, oppvaskkum av stål, vass-stoppsystem og kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Rommet har sitjeplass ved vindauget og godt med arbeids- og oppbevaringsplass.

Bad og vaskerom:
Kombinert bad og vaskerom i femte etasje med baderomspanel på veggane og flislagt golv med elektriske varmekablar. Rommet er innreidd med nedfelt servant i baderomsseksjon, toalett, dusjkabinett, vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Her er det mekanisk avtrekksventilasjon, og rommet inneheld også ein varmtvatnstank på ca. 200 liter. Badet har eit oppgraderingsbehov.

To soverom:
I femte etasje ligg to soverom, begge med laminat på golv og skråtak. Romma har plass til seng og oppbevaringsmøblar, og vindauga gjev utsyn mot dei grøne nærområda og fjellsida.

Overflater:
Gulv: Laminat i opphaldsrom, gangar og soverom. Fliser på bad/vaskerom. Ubehandla gipsplater i bod.
Vegger: Tapet og måla plater. Baderomspanel på bad/vaskerom. Ubehandla gipsplater i bod.
Himling: Måla plater.

Lagring:
Innvendig bod på ca. 5,5 m² i femte etasje. Ekstern sportsbod på ca. 3,6 m² i fellesareal tilknytt fjerde etasje. Leilegheita disponerer éin fast biloppstillingsplass med elbilladar i felles garasjeanlegg i underetasjen.

Omsetning av brukt eigedom
Ein brukt eigedom vil som regel ikkje vere i same stand som om den var ny. Tekniske krav, type

bustad, teknikk og skikkar endrar seg over tid. Bruksslitasje og ytre forhold kan gjere at tilstanden blir dårlegare etter kvart, sjølv om det ikkje er synleg. Kjøparar kan ha mindre forventningar til eldre bustader enn nye, og det kan vere skadar eller feil som ikkje er beskrive, men som seljar likevel ikkje kan haldast ansvarleg for. Normal bruksslitasje er ikkje ein mangel, og det er ikkje sikkert at det som opplevast som ein feil ved ein eigedom er ein mangel i rettsleg forstand. Det er difor viktig å setje seg grundig inn i tilstanden på den eigedomen ein vil kjøpe.

Areal
BRA - i: 90 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 94 m²
TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje
4. etasje
BRA-i: 46 m² Entré (2,9 m²), stove (32,6 m²), kjøkken (9,6 m²)
BRA-e: 4 m² Sportsbod i fellesareal (3,6 m²)

5. etasje
BRA-i: 44 m² Gang (6,3 m²), bad / vaskerom (7,7 m²), to soverom, bod (5,5 m²)

TBA fordelt på etasje
4. etasje
12 m² Veranda

Areala er gjeve av bygningskyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innanfor dei omsluttande veggane i bustaden. Det er til dømes stove, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangar mellom desse. Dersom bustaden består av ei brukseining med fleire sjølvstendige bueiningar, skal dei sjølvstendige bueiningane kategoriserast som BRA-i. Eit døme på dette kan vere ein einebustad med adskilt utleigeeining. Eksternt bruksareal (BRA-e) er til dømes ei ekstern bod, kjellarstove med eigen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhøyrer bueininga, men som ikkje er direkte knytt til det interne arealet. Tilleggsbygg kan vere til dømes garasje, naust eller utvendig bod. Innglassa balkong (BRA-b) er innglassa balkongar, veranda og altanar som disponerast av bueininga. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrassar, altanar, verandar og opne balkongar som er knytt til bueininga. Bustaden sitt golvareal (GUA) er det samla golvarealet i bustaden og areal med låg takhøgde ALH er areal utan krav til minste himlingshøgde.

Ikkje målbare areal
Areal i øvre etasje er oppgitt som målbart areal, golvflata er større.

Takstmann sine kommentarar til arealoppmåling
Areal er oppmålt med laser på staden.
Sjakter, garderobeskap og liknande er medtatt i arealmåling.

TBA på eigedommen er omtrentleg og skjønnsmessig vurdert.

Samanlagt areal oppgitt for dei respektive rom utgjer bustadens netto areal. Dette vil avvike frå bruksareal då det gjer fråtrekk for areal, interne veggar,osv opptek. Arealet er ikkje nøyaktig oppgitt og kan avvike oppimot 1 m2. Areal i øvre etasje er oppgitt som målbart areal, golvflata er større.

Antal soverom
2

Sjå elles informasjon under feltet "Innhald". Antal soverom er gjeve etter Forbrukartilsynet sine retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphald. Antal soverom som er oppgjeve av bygningskyndig i tilstandsrapporten er gjeve etter retningslinjene til takstbransjen, der det er den faktiske bruken av rommet på marknadsføringstidspunktet som er

avgjerande. Bruken av rommet kan likevel vere i strid med byggtekniske forskrifter og/eller manglande godkjenning, bruksendringar til rom for varig opphald m.m. I dei tilfella det er opplysningar frå seljar og/eller kommunen om at rom ikkje er godkjent til varig opphald, vil årsaken til dette kome fram i salsoppgåva.

Antal bad
1

Moderniseringar og påkostingar
Følgjande moderniseringar er utførte dei seinare åra:

2025:
- Installert varmepumpe i stove med utedel på veranda.

ca. 2014:
- Oppussing av overflater, kjøkken og bad.

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:
- Arbeid med vindauge og verandadører
- Service på heisar, portar, brannsentral og nødlys
- Utomhusanlegg og nye benker

2024:
- Rehabilitering av dekke
- Installasjon av varmekablar frå betongdekke

2022:
- Anskaffing og montering av porttelefonanlegg

2021:
- Etablering av ladeanlegg for elbil

Ifølgje eigenfråsegna til seljaren er følgjande arbeid utført:

2021:
- Nye avløpsrøyr, utført av Vedvik Rør

2020:
- Skifta kloakkrøyr, utført av Vedvik Rør

Takst og tilstand
Bygningskyndig
Raymond Skaar
raymond@rajotakst.no
932 01 636

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 05.10.2026

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05.10.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter oppført i 1991. Bygget er oppført med grunnmur og videre bærende elementer i betong-/murkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Underetasjen danner garasjeanlegg for leilighetene. Yttervegger er oppført i mur- og trekonstruksjoner med utvendig

fasade kledd med liggende malt bordkledning, fasadeplater og mur. Etasjeskille og bærende konstruksjoner er av betong- og trekonstruksjoner med ukjent oppbygging. Forstøtningsmurer på eiendommen er utført i naturstein og betong.

Tak:
Taket er av typen saltak oppført i trekonstruksjoner, tekket med metallplater.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med isolérglass. Det er opplyst at åpningsvindu i stue og på det ene soverommet skal skiftes, og at vinduer inngår i felleseiet og bekostes av borettslaget.

Dører:
Ytterdørene består av entrédør i finér mot felles gang samt malt verandadør i tre med isolérglassfelt. Ytterdører er opplyst å være del av felleseiet og bekostes av borettslaget. Innvendige dører er malte glatte dører, malte fyllingsdører og finérdører.

Trapper/adkomst:
Det er malt tretrapp med malt trerekkverk mellom etasjene i leiligheten.

Balkong/terrasse:
Veranda med tilkomst fra stue, oppført i trekonstruksjoner med rekkverk av malte trekonstruksjoner. Dekket er av terrassebord i tre med underliggende tekking. Det er levegger i trekonstruksjoner med fasadeplater mot nabo og malt bordkledning.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber, og avløpsrør er av plast. Hovedstoppekran er plassert i luke i vegg på vaskerom og er funksjonstestet. Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 1990 er plassert på vaskerom. Det er installert vannstoppsystem. Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og åpning av vinduer, samt mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom, kjøkken og bod med motorenhet plassert i bod. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk.

Tekniske detaljer:
Det er installert varmepumpe i stue i 2025 med utedel plassert på veranda. Boligen er utstyrt med røyk-/brannvarslere og brannslukningsapparat.

Boligen har skjult og noe synlig elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikringsskap er plassert i stue.

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Konstruksjonene er bygd etter lov og forskrift som tar utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikke tilfredsstille kravene i dag. Med hensyn til den tekniske standarden på bygningene vises det til vedlagte tilstandsrapport fra takstmann Raymond Skaar datert 05.10.2026, der enkelte bygningselementer har oppnådd tilstandsgrad 3 (TG3) og tilstandsgrad 2 (TG2). Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i disse punktene samt egenerklæringen som ligger ved salgsoppgaven før det legges inn bud på eiendommen. Megler gjør for øvrig oppmerksom på kjøpers undersøkelsesplikt med hjemmel i avhendingsloven.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3) OG TG IU (Ikke undersøkt).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 5. Etasje Bad / vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har

derfor usikker fremtidig funksjon. Synlig tettesjikt i sluk er gulvbelegg som trolig er fra byggeår. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet på vegger har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpninger (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risiko, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for at vann renner ut av rommet og vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Tegn på innvendig kondensering, slitte karmer med sprekker, isolerglassruter eldre enn 35 år med usikker restlevetid, samt defekt barnesikring på soverom.

- Utvendig > Ytterdører: Karm og dørblad på verandadør er værslitt utvendig med sprekker i treverket og mangler utvendig håndtak, samt løs dørvrider på entrédør.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år med usikker fremtidig funksjon, samt at åpninger i rekkverk og rekkverkshøyde ikke tilfredsstiller dagens krav.

- Innvendig > Overflater - gulv: Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Våtrom > 5. Etasje Bad / vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonsperre mot kald sone.

- Våtrom > 5. Etasje Bad / vaskerom - Overflater, vegger og himling: Uegnede, ikke-fuktbestandige materialer i dør i våtsone, samt ufagmessig montering av våtromsplater med manglende bunnprofil, fuger og tetting rundt gjennomføringer.

- Våtrom > 5. Etasje Bad / vaskerom - Overflater gulv: Påvist avvik i fallforhold til sluk, manglende tilfredsstillende oppkant for vanntett sjikt ved dør, samt utilgjengelige fliser/fuger under dusjkabinett.

- Våtrom > 5. Etasje Bad / vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Skade på trykknapp på toalett og korrosjon på dusjkabinett.

- Våtrom > 5. Etasje Bad / vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede/klemte skjøter er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Ikke tilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift, og tanken er over 20 år med usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet:

Barnesikring i åpningsvinduer på begge soverom fungerer ikke.

Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er foretatt ukjente radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper og rekkverk er noe løst.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
Det er synlig defekter/mangler på elektisk installasjon.
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer og/eller utbedrer det elektriske anlegget.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell. For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Innbu og lausøyre

Når ikkje anna er avtalt, blir eigedomen overdregen med innreiingar og utstyr som etter lov, forskrift eller anna offentleg vedtak skal følgje med, jf. avhendingslova. Det same gjeld varig innreiing og utstyr som anten er fastmontert eller er særskilt tilpassa bygningen. Lova inneheld inga detaljert oversikt over kva som blir omfatta av «innreiing og utstyr», og over kva som skal reknast som «fastmontert eller særskilt tilpassa». Partane kan fritt avtale kva som skal følgje eigedomen ved sal. Bransjen si liste over lausøyre og tilhøyr som skal følgje med eigedomen, er ein del av avtalen mellom kjøpar og seljar dersom ikkje anna er opplyst i salsoppgåva, kjøpar har teke atterhald i bod eller annan måte er inngått. Er ikkje anna avtalt, vil lausøyre og tilhøyr følgje med slik dette kjem fram av avhendingslova og bransjen si tilhøyrsliste inntatt i salsoppgåva.

Samandrag av seljar si eigenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Harald Boge
Beskrivelse av arbeidet: Fliselagt golv nye baderomsplate/ membran nytt toalett odatering el ny baderom dør.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Nye rør er montert
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Vedvik Rør.
Beskrivelse av arbeidet: Nye avløpsrør.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Vedvik rør
Beskrivelse av arbeidet: Skifta kloakk rør

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
2014

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Tomteforhold

Tomtetype
Felleseigd

Tomteareal
Tomtestorleik 16 260 m²

Beskriving av tomta
Felles tomt for burettslaget ligg i skrått terreng som heller mot sør.
Tomta er opparbeida med asfaltert vegar og gangarealer, grøntareal og div. beplantning.

Parkering
Burettslaget disponerer tre fellesgarasjar (A-blokka, C-blokka 3U og G) og utvendig oppmerkte gjesteparkeringsplassar.
Leiligheita disponerer ein plass i felles garasjeanlegg i blokka. Her er montert elbil-ladar. Ein må ha abonnement hjå PlugPay for å bruke ladeboks.

Eigedomen

Eigarform
Andel

Radonmåling
Seljar har i egenerklæringa opplyst at det vart utført radonmåling på eigedomen i 2014.

Eigedomen ligg i eit område med moderat til låg aktsemd for radon.

Bygget er ikkje utført med radonsperre.

Hefte
På eigedomen er det tinglyst følgjande hefte og rettar som følgjer eigedomens matrikkel ved overskøyting til ny heimelshavar:

4638/60/472:
25.06.1991 - Dokumentnr: 1308 - Obligasjon
Beløp: NOK 21 925 000
Panthavar: Sogn og Fjordane Bustadbyggelag
Løpenr: 1942827

28.01.1992 - Dokumentnr: 275 - Obligasjon til husbanken
Beløp: NOK 33 920 000
Panthavar: Husbanken
Org.nr: 942 114 184
2023/149763-1/200 09.02.2023 21:00 ** Tinglysing på nytt
2023/149814-1/200 09.02.2023 21:00 ** Tinglysing på nytt

06.06.2023 - Dokumentnr: 580005 - Pantedokument
Beløp: NOK 7 000 000
Panthavar: Sparebank 1 Sogn og Fjordane

Org.nr: 946 670 081
Elektronisk innsendt

Seljar ber risikoen for at kjøpar kan få tinglyst skøyte utan andre heftingar enn dei som det er avtalt at følgjer med i handelen.

Andelseigar
Arve Nesse

Burettslaget
Hjetlandsbakkane burettslag

Om burettslaget
Hjetlandsbakkane Burettslag (org.nr. 953 849 712) er eit borettslag tilknytt BOB BBL som forretningsførar. Burettslaget består av 65 bustader og ligg i Høyanger kommune med forretningskontor i Sunnfjord kommune (gnr. 60, bnr. 472).

Hovudsaker og vedtak frå ordinær generalforsamling 20.05.2026:
• Årsmelding og rekneskap for driftsåret 2025 vart einstemmig godkjent.
• Budsjett og arbeidsplan for 2026 vart einstemmig godkjent (vidareføring av same budsjett som i 2025).
• Intensjonsplan mellom Høyanger kommune og Hjetlandsbakkane Burettslag vedrørande etablering av bustader for personar med nedsett funksjonsevne vart einstemmig vedteke. Eventuell ombygging skjer tidlegast i 2027.
• Vedtektsendring vart einstemmig vedteke for å opne for at ein representant frå helse- og omsorgssektoren i Høyanger kommune kan tre inn i styret.
• Gjeninnføring av vaktordning (vakttelefon) vart einstemmig vedteke med oppstart 1. juli 2026 og månadleg godtgjersle på kr 4 000,-.

Planlagde og pågåande prosjekt:
• Planlegging av eit større rehabiliteringsprosjekt er venta igangsett i løpet av 2026.
• Det er utarbeidd plan og prioriteringsliste for utskifting av vindauge og verandadører.
• Etablert miljøgruppe arbeider med tiltak på uteområdet aust for blokk B.
• I 2024 vart det gjennomført rehabilitering av betongdekke finansiert med lån på om lag kr 4,8 mill.

Fasilitetar og fellesareal:
Burettslaget disponerer fellesareal med leikeplassar, benker, plenar og beplanting, felles antenne- og kabelanlegg, samt fellesgarasjar og utvendige oppmerkte gjesteparkeringsplassar.

Ordensreglar og bruksavgrensingar (iht. husordensreglane):
• Fasade og endringar: Utskifting eller tiltak som påverkar fasaden, samt større bygningsmessige endringar, krev skriftleg samtykke frå styret (eller godkjenning av generalforsamlinga).
• VVS-, elektro- og våtromsarbeid skal utførast av autorisert fagpersonell i samsvar med gjeldande forskrifter og våtromsnorma. Samsvarserklæring og underlagsdokumentasjon må takast vare på for seinare kontroll.
• Antenner: Det er ikkje tillete å setje opp private radio-/TV-antenner eller parabolantenner utan samtykke frå styret.
• Fugle- og dyremating: Det er ikkje tillete å leggje ut mat til fuglar eller andre dyr på burettslaget sin eigedom.
• Fyrverkeri: Berre tillete i samsvar med kommunalt regelverk og brannvernføresegner.
• Ro: Det skal vere ro i bustadane og på fellesområda frå kl. 23:00 til kl. 06:00 på kvardagar og fram til kl. 10:00 i helger og på heilagdagar. Naboar skal varslast ved fest og ved større vedlikehaldsarbeid.

Eigarskapsvilkår:
Berre andelseigarar i boligbyggelaget (BOB BBL) og berre fysiske personar kan vere andelseigarar i borettslaget. Ingen fysiske personar kan eige meir enn éin andel. Berre personar som bur eller skal bu i bustaden kan bli sameigar i andel.

Staten, fylkeskommunen eller kommunen kan eige inntil 10 % av andelane i samsvar med burettslagslova § 4-2 (1). Etter vedtektene kan Høyanger kommune eige inntil 65 % av bustadene (til eldreboligar, HVPU-bustader og kommunal utleige), Hydro Aluminium og/eller Bustadstiftinga Hydro inntil 30 % til bustader for sine tilsette, samt at ein arbeidsgjevar/firma kan eige inntil éin andel til utleige til tilsette.

Organisasjonsnummer
953849712

Andelsnummer
10

Styregodkjenning
Kjøpar skal godkjennast av styret i burettslaget. Slik godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn. Kjøpar er forplikta til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøpar på overtakstidspunktet er godkjend av burettslaget som ny andelseigar. Risikoen for å bli godkjend som andelseigar ligg dermed hjå kjøpar.
Dersom kjøpar på overtakstidspunktet ikkje er godkjend som ny andelseigar, har kjøpar ikkje rett til å ta bustaden i bruk, jf. burettslagslova § 4-5 (2). Blir kjøpar ikkje godkjend som ny eigar, må kjøpar sørgje for vidare sal av andelen. Heimelen vert då overført til kjøpar, og oppgjeret vert utbetalt til seljar.

Vedtekter/husordensreglar
Eigar forpliktar seg til å gjere seg kjend med vedtekter og eventuelle husordensreglar. Kopi av desse ligg vedlagt i salsoppgåva.

Dyrehald
Bebuar kan halde husdyr under føresetnad av at dyret er registrert hos burettslaget ved styret, og at bebuar inngår avtale om ansvarleg husdyrhald med burettslaget. Ein syner elles til Avtale om husdyrhald.

Plikter for bebuarane
Bebuarforpliktingar og fellesoppgåver:
• Reinhald: I den grad vasking av fellesrom som trapper og gangar skal utførast av bebuar, skal dette skje etter vaskelister sett opp av styret i burettslaget.
• Dugnad og arbeid: Administrerast av styret. Dugnadsinnsats vert godtgjort med kr 150,- pr. time (òg for styremedlemer). Områdeansvar som til dømes snømåking ein heil vinter vert godtgjort med kr 250,- pr. time.
• Skademelding: Vasskader, lekkasjar, hærverk og innbrot må meldast utan ugrunna opphald til styret og/eller forretningsførar. Andre skader på burettslaget sin eigedom skal meldast innan 3 dagar.

Rekneskap/budsjett
Nøkkeltal frå årsrekneskapen for 2025 og budsjett for 2026:
• Driftsresultat 2025: kr 2 218 984,-
• Årsresultat 2025: overskot på kr 1 605 809,- (mot budsjettert overskot på kr 1 177 448,-)
• Budsjettert resultat 2026: underskot på kr -68 230,- etter låneavdrag, med samla budsjetterte fellesinntekter på kr 5 446 836,-
• Disponible midlar pr. 31.12.2025: kr 1 448 963,- (auke på kr 501 768,- frå kr 947 194,- i 2024)
• Eigenkapital pr. 31.12.2025: negativ med kr -1 140 968,- (udekka tap kr -1 145 568,-). Styret vurderer at det på bakgrunn av betydelege meirverdiar i bygningsmassen ikkje er behov for å styrkje eigenkapitalen.

Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med burettslaget sitt rekneskap og budsjett. Kopi av desse ligg hjå meklar.

Forretningsførar
BOB nordvest

Forkjøpsrett
Andelseigarane i burettslaget, og deretter dei andre medlemene i bustadbyggjelaget, har forkjøpsrett. Ansienniteten blir rekna etter innmeldingsdato. Dersom fleire andelseigarar i burettslaget har lik ansiennitet, går den føre som har lengst ansiennitet i bustadbyggjelaget.
For kvar bustad blir det fastsett ein eigen frist for å melde forkjøpsrett etter at bustaden er selt. Denne fristen er vanlegvis om lag éi veke etter at bustaden er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikkje gjere krav på forkjøpsrett.
Andelseigar(ar) kan berre eige éin andel og må sjølv bu i bustaden.
Berre fysiske personar kan eige andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eige éin eller fleire andelar opp til 10 % av andelane i burettslaget der det er fem eller fleire andelar. Det kan vidare vere fastsett i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig formål, samt arbeidsgivar som skal leige ut bustaden til sine tilsette, kan eige inntil 20 % av andelane i tillegg.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Det er installert varmepumpe i stova i 2025, med utedel plassert på veranda. Elektriske varmekablar i golv på bad/vaskerom.

Dersom rom ikkje har vegg- eller fastmonterte varmekjelder ved vising, følgjer dette heller ikkje med.

Tilstandsrapporten beskriv den tekniske tilstanden til byggverket. Det er ikkje utført kontroll av dei elektriske installasjonane (el-takst) sjølv om bygningssakkunnig kan ha knytt kommentarar til el-anlegget ut frå heilt enkle vurderingskriterium.

Sidan el-anlegget ikkje er kontrollert, er det ikkje usannsynleg at det seinare kan bli avdekt avvik frå dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Vidare må kjøpar vere førebudd på at det kan måtte gjerast oppgraderingar på grunn av slitasje, manglande vedlikehald, arbeid som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løysingar som ikkje held dagens standard.

I Noreg er det ei av oppgåvene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å utføre tilsyn med elektriske anlegg i bustader og fritidsbustader. Alle bustader skal ha periodisk kontroll kvart 20. år, og hytter/fritidsbustader blir kontrollerte kvart 30. år. El-anlegget er ein bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling. Ein må difor rekne med at dagens anlegg ikkje nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparat eller rehabilitering av bad med varmekablar, samt installeringar for elbilladar.

Straumforbruk
Det er ikkje bestilt Norgespris på straum for eigedomen.

Energimerking
Energifarge gul og bokstav D.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 650 000,-
Del fellesgjeld	Kr 257 942,-
Total pris inkl. fellesgjeld	Kr 907 942,-
Kostnader	Kr 6 950,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 914 892,-

Kostnader ved kjøp
650 000,00 (Prisantydning)
257 942,47 (Andel av fellesgjeld)
---

907 942,47 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
5 600,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))
260,00 (Grunnboksutskrift)
545,00 (Tinglysing hjemmelsovergang)
545,00 (Tinglysing pantedokument)
---
1 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))
6 950,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))
---
909 292,47 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))
914 892,47 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Del felleskostnader
Kr 7 263,- per månad i følge opplysing henta frå forretningsførar

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene utgjer kr 7 263,- pr. månad og inkluderer:
Renter og avdrag knytte til fellesgjeld, byggforsikring, utvendig vedlikehald, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, felles straum, reinehald av fellesareal, TV og internett, kommunale avgifter og eigedomsskatt, og andre driftskostnader som måtte kome til.

Rentenivå, eventuelle nye låneopptak, endra nedbetalingsplan og vedtak på årsmøte kan påverke storleiken på felleskostnadene.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Tv og Internett-pakke: kr 655,-
Felleskostnader: kr 6 608,-

Fellesgjeld
Del fellesgjel Kr:257 942
Del fellesgjeld pr. dato: 29.09.2026

Lånevilkår fellesgjeld:
Burettslaget har følgjande lån:

Lån der det vert betalt både renter og avdrag.
Annuitetslån
Rente pt.: 4,07 %. Flytande
Restsaldo pr. 29.09.2026: kr 1 605 526,-
Andel av saldo: kr 34 078,26
Innfrielsesdato: 30.06.2031
Lånenr.: 13944442
Bankforbindelse: Husbanken.

Lån der det vert betalt både renter og avdrag.
Annuitetslån
Rente pt.: 4,07 %. Flytande
Restsaldo pr. 29.09.2026: kr 489 483,-
Andel av saldo: kr 10 389,59
Innfrielsesdato: 30.06.2032
Lånenr.: 13944721-1
Bankforbindelse: Husbanken.

Lån der det vert betalt både renter og avdrag.
Annuitetslån
Rente pt.: 4,07 %. Flytande

Restsaldo pr. 29.09.2026: kr 5 338 737,-
Andel av saldo: kr 113 318,05
Innfrielsesdato: 30.06.2032
Lånenr.: 13944721-2
Bankforbindelse: Husbanken.

Lån der det vert betalt både renter og avdrag.
Annuitetslån
Rente pt.: 6,05 %. Flytande
Restsaldo pr. 29.09.2026: kr 4 718 663,-
Andel av saldo: kr 100 156,57
Innfrielsesdato: 19.05.2048
Lånenr.: 37062907100
Bankforbindelse: Sparebank 1 Sogn Og Fjordane.

Borettslaget si totale fellesgjeld utgjer kr 12 152 409,- pr. 29.09.2026. Nedbetalingsplan kan hentast hjå borettslaget si bankforbindelse og/eller BBL.

Sikringsordning fellesgjeld:
Boligselskapet har inngått avtale om forskotterte felleskostnader med Klare Finans AS (www.klarefinans.no). Laget er sikra mot tap som følgje av at ein andelseigar ikkje betaler felleskostnadene sine, etter gjeldande vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den vert sagt opp av ein av partane.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet har laget panterett i andelen framfor alle andre hefte. Pantekravet er avgrensa til ein sum som svarer til to gonger grunnbeløpet i folketrygda på tidspunktet tvangsdekning vert vedteke gjennomført.

Del felles formue
Kr 34 013 datert 31.12.2025.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 430 694 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 1 722 775 for år 2024
Formuesverdien er henta frå Skatteetaten.

Formuesverdien er ein fastsett prosentdel av den berekna marknadsverdien. Den berekna marknadsverdien byggjer på opplysningar frå Statistisk sentralbyrå (SSB) om omsette bustader. I berekninga blir det teke omsyn til bustaden si plassering, areal, byggeår og bustadtype.

Det er eigaren av bustaden som fastset formuesverdien, men skattemyndigheitene kan kontrollere at verdien er sett korrekt. (Alternativt med lovheimel: Det er eigaren av bustaden som fastset formuesverdien, jf. skatteforvaltningslova § 9-1 første ledd, men skattemyndigheitene kan kontrollere at verdien er sett korrekt.)

Formuesverdi skal ikkje overstige:
Primærbustad: 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr. 10?000?000, og deretter 70 % av den overskytande marknadsverdien.
Sekundærbustad: 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.
Formuesverdiar som overstig desse grensene, kan krevjast nedjusterte av eigaren.

For meir informasjon, sjå skatteetaten.no.

Byggforsikring
Bygget er forsikra av burettslaget gjennom ei felles polise Gjensidige Forsikring ASA
Ny eigar må sjølv syte for innbuforsikring
Polisenummer
76580181

TV/Internett/Breiband
Tv og Internett-pakke er inkludert i felleskostnadene med kr 655,- per månad.

Utleige
Tilgang til utleige
Det er ingen utleigeforhold knytte til eigedomen per i dag. Det vert gjort merksam på at det er avgrensa høve til å leige ut leilegheiter i burettslag, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Vilkår og bestemmingar
Lovanvending
Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide

på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Diverse

Bustadseljarforsikring
Seljar har teikna bustadseljarforsikring hos Fremtind. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova, med dei avgrensingane som følgjer av forsikringsvilkåra og er avgrensa til salssummen til eigedomen, men oppad avgrensa til kr. 14 000 000,-. Seljar har i den samanhengen utarbeidd ei eigenerklæring om eigedomen. Eigenerklæringa ligg vedlagt salsoppgåva og interessentar vert oppmoda til å gjere seg kjend med denne før bodgiving/kjøp. Bustadseljarforsikringa sørgjer for at kjøpar kan forhalde seg til ein profesjonell og søkegod motpart som handterer eventuelle reklamasjonar fagleg og ryddig. Dersom kjøpar ikkje har teikna bustadkjøparforsikring kan du kontakte meklar for å få kontaktinformasjon til bustadseljarforsikringa til seljar.

Av vilkåra går det fram unntak i forsikringsdekninga, til dømes ved nye forhold som oppstår mellom aksept og overtaking. Garantiar/lovnader der seljar har påteke seg ansvar for eigenskapar ved eigedomen eller dokumentasjon av slike, vert ikkje dekt. I nokre tilfelle er det heller ikkje dekning der seljar har opptrådt forsettleg eller grovt aktlaust. Forsikringa omfattar heller ikkje ein redusert bustadverdi som skuldast skadedyr/insekt, til dømes skjeggkre/perlekre/sølvkre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller og tilsvarande. I samsvar med lov og rettspraksis må det reklamerast "innan rimeleg tid". Det vert tilrådd å reklamere umiddelbart/snarast mogleg og seinast innan 2 månader frå forholdet vart/burde vorte oppdaga.

Dersom kjøpar utbetrar mangelskrav på eiga hand, kan dette medføre at reklamasjonsretten vert tapt.

Bustadkjøparforsikring
Vedlagt i salsoppgåva følgjer informasjon om Bustadkjøparforsikring Pluss og Bustadkjøparforsikring frå HELP Forsikring AS. Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det blir oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra. Bustadkjøparforsikring Pluss har same dekning som bustadkjøparforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområde i privatlivet. Les meir om begge forsikringane i vedlagde materiell eller på help.no. Det blir gjort merksam på at meklarføretaket mottar kr 1 900 / 2 600 / 2 600,- (avhengig av bustadtype) i kostnadsgodtgjersle for kvar forsikringsavtale som blir formidla på Bustadkjøparforsikring Pluss og kr 2 900 ,- / 3 600,- / 3 600,- i kostnadsgodtgjersle for Bustadkjøparforsikring.

Kvitevarer
Det blir gjort merksam på at berre kvitevarer på kjøkkenet følgjer med ved overdraginga. Desse blir leverte utan nokon form for garanti, utover eventuell gjenværande leverandørgaranti.

Bodgjeving
Vilkår for betaling
Kjøpesum og alle kostnader skal vere innbetalt til meklar sin klientkonto før overtaking. Det føresetjast at skøyte blir tinglyst på ny eigar. Dersom kjøpar ikkje ønskjer heimelsoverføring av eigedommen til seg, må det takast atterhald om dette i bodet.

Kvitvaskingsreglar
Eigedomsmeklarar er underlagd lov om kvitvasking og pliktar å rapportere til Økokrim om mistenkelege transaksjonar. Lov om kvitvasking har og strenge reglar om kontroll av legitimasjon frå alle partar i handelen, med dette, seljar, kjøpar og fullmektigar for desse.

Personopplysingslova
Vi gjer interessentar og kjøparar merksame på at vi vil handsame, etter personopplysingslova, personopplysningane dine i den utstrekning dette er naudsynt for å oppfylle våre lovpålagte plikter, med dette for å kunne gjere kundekontroll etter kvitvaskingslova samt for å utføre oppgåver som vi er pålagt etter eigedomsmeklingslova.

Overtaking
Overtaking
Leiligheita er klar for overlevering ved årskifte 2026/2027.
Mellom aksept av bod og tidspunktet for overtaking er det ikkje høve til å synfare eigedomen. Vi tilrår difor interessentar til å naudsynte mål og liknande på visinga.

Finansiering
Finansiering og forsikring
Ønskjer du rask avklaring på finansielle spørsmål kan du ta kontakt med meklar som kan sette deg i kontakt med kunderådgjevar i Sparebank 1 Sogn og Fjordane. Meklar mottek ikkje godtgjersle for dette.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av bustaden din dersom du planlegg å selje. Verdivurdering er ei berekning av marknadsverdien på eigedomen, basert på solid erfaring og kunnskap om eigedomsmarknaden der du bur.

Meklar
Oppdragsansvarleg
Christoffer Sæle Merkesvik
Eigedomsmeklar MNEF
Christoffer@em1sf.no
Tlf: 906 13 338

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eigedom

Når du kjøper brukt eigedom er det viktig å ha riktige forventningar. Du må ha som utgangspunkt at slitasje frå bruk, alder, påkjenningar frå vær og andre ytre forhold gjer tilstanden dårlegare etter kvart som eigedomen vert eldre. Hugs at alle delar av bygget og tekniske installasjonar har avgrensa levetid. Forhold som kunne vore oppdaga på vising, er normalt ikkje ein mangel.

Det er viktig at du set deg grundig inn i alle salsdokumenta, med dette salsoppgåve, tilstandsrapport og eigenerklæringa til seljar. Du vert rekna å vere kjend med forhold som er tydeleg beskrive i salsdokumenta. Forhold som er beskrive i salsdokumenta kan ikkje gjerast gjeldande som mangel. Dette gjeld uavhengig av om du har lest dokumenta eller ikkje. Du vert oppmoda til å undersøke eigedomen nøye. Ta gjerne med ein fagkyndig på vising, før bod vert lagt inn. Kjøper du eigedomen usett kan du ikkje reklamere på forhold som du ville blitt kjend med på visinga.

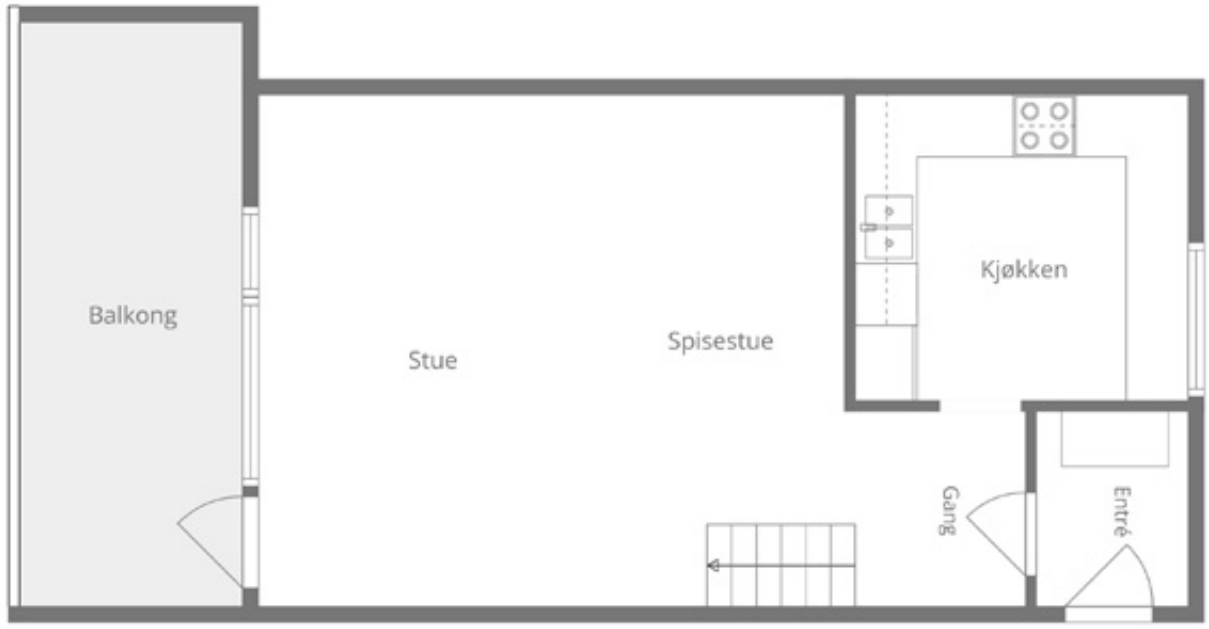
Det kan ligge føre mangel dersom seljar har halde tilbake eller gitt urette opplysningar, og dette har virka inn på avtalen.

Dersom du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel, stiller avhendingslova krav om at du reklamerer snarleg og «innan rimeleg tid» ovanfor bustadseljarforsikringselskapet/seljar. Vi tilrår at du reklamerer utan opphald etter at du oppdaga eller burde oppdaga mangelen.

Ta kontakt med meklar eller forsikringsselskapet straks du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel.



Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EiendomsMegler 1

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

HJETLANDSBAKKANE 1

Nabolaget Høgebakkane/Tunga - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hjetlandsbakkane Linje 822	**3 min** 0.3 km
Førde lufthamn, Bringeland	**41 min**

SKOLER

Høyanger skule (1-10 kl.) 269 elever, 14 klasser	**8 min** 0.6 km
Høyanger vidaregåande skule 200 elever, 13 klasser	**5 min** 0.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Høyanger VGS - Vestland fylkesko...	**3 min**
Høyanger	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

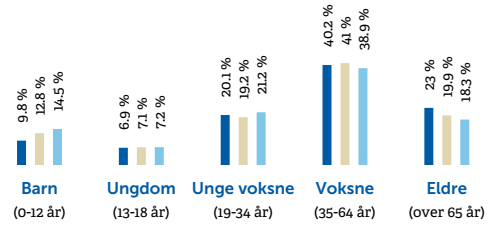
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Høgebakkane/Tunga	590	388
Høyanger	1 963	1 170
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hjetland barnehage (1-5 år) 42 barn	**3 min** 0.2 km
Olderdalen barnehage (1-5 år) 27 barn	**9 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Høyanger	**11 min**
Coop Extra Høyanger Post i butikk, PostNord	**11 min** 0.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil

TRAFIKK
Lite trafikk 92/100

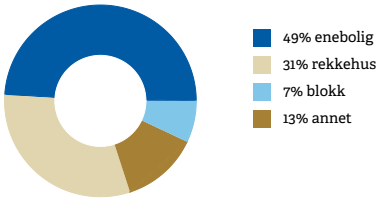
STØYNIVÅET
Lite støynivå 91/100

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 89/100

SPORT

Høyangerhallen Aktivitetshall	**6 min** 0.5 km
Høyanger stadion Ballspill, fotball, friidrett	**6 min** 0.5 km
Spenst Høyanger	**6 min**

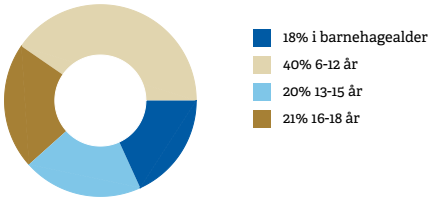
BOLIGMASSE



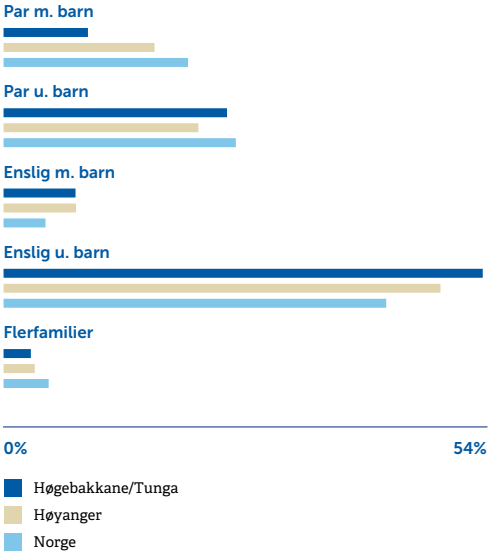
VARER/TJENESTER

Høyanger apotek	**10 min**
Høyanger Vinmonopol	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hjetlandsbakkane 1, 6993 HØYANGER
HØYANGER kommune
gnr. 60, bnr. 472
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22665-2539 **Referansenummer:** HV7674

Autorisert foretak: RAJO takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skaar **Vår ref:** Jonas Grönqvist

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Raymond Skaar
Uavhengig Takstingeniør
raymond@rajotakst.no
932 01 636

Medansvarlig

Jonas Grönqvist
Uavhengig Takstingeniør
jonas@rajotakst.no
982 86 630

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over to etasjer, beliggende i 4. og 5. etasje i Høyanger sentrum. Leiligheten har en sørvendt beliggenhet med flott utsikt mot sentrum, omkringliggende fjell og Høyangsfjorden. Det er gangavstand til de fleste fasiliteter i sentrum, herunder skole, barnehage, dagligvarebutikker, idrettsanlegg og Høyangerbadet. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og næringseiendommer.

Rominndeling:
4. etasje:
Entré (2,9 m²)
Stue (32,6 m²)
Kjøkken (9,6 m²).

5. etasje:
Gang (6,3 m²)
Bad/vaskerom (7,7 m²)
Soverom 1 (10,4 m²)
Soverom 2 (11,8 m²)
Bod (5,5 m²).

Sportsbod i fellesareal (3,6 m²).

Leiligheten fremstår med normal standard ut fra alder og utførelse, med overflater som i hovedsak ble oppgradert for ca. 12–13 år siden. Bygget er jevnlig vedlikeholdt og har videre behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

Det anbefales å lese hele rapporten for en fullstendig beskrivelse av leilighetens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med isolérglass. Det er opplyst at åpningsvindu i stue og på ene soverommet skal skiftes.

Ytterdørene er utført som entrédør i finér ut til felles gang og malt verandadør i malt tre med vindusfelt av isolérglass. Det er opplyst at verandadør skal skiftes.

Det er veranda med tilkomst fra stue, oppført i trekonstruksjoner med rekkverk av malte trekonstruksjoner. Dekke er av terrassebord i tre med underliggende tekking. Levegger oppført i trekonstruksjoner med fasadeplater mot nabo og malt bordkledning.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv er belagt med laminat. Normal bruksslitasje iht alder.

Veggene er utført med tapet, malte plater og ubehandlede gipsplater i bod. Himlingen er utført med malte plater. Normal bruksslitasje iht alder.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong- og trekonstruksjoner. Det er ukjent oppbygging av etasjeskille. Det er registrert skjevheter (6-25 mm) etter kontroll med laservater.

Det er opplyst om utført radonmåling i borettslag i 2014, med ukjent resultat. Eiendommen ligger i område med "Moderat til lav" aktsomhet for radon.

Det er malt tretrapp og malt rekkverk av tre, mellom etasjer i leiligheten.

Innvendige dører er malte glatte dører, malte fyllingsdører og finérdører.

Det er ikke opplyst om og heller ikke funnet skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaring.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget/oppusset var Teknisk forskrift 2010. Det er opplyst at bad/vaskerom er pusset opp for 12-13 år siden. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på oppbyggingen/utførelse av våtrommet.
-vegger med våtroms-/baderomsplater og malt himling.
-gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er 20mm fra topp slukrist i dusj til underkant terskel ved dør og 22mm fra topp slukrist på vaskerom til gulv ved underkant terskel til dør. Det er ikke registrert oppkant ved dør.
-tettesjikt er baderomspanel på veggene og vinyl/gulvbelegg under fliser på gulv.
- innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem. Det er opplyst at kjøkken ble skiftet for 12-13 år siden.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i luke i vegg på vaskerom og er funkjonstestet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og åpning av vindu. Det er mekanisk avtrekk på bad/vaskerom, kjøkken og bod. Motorenhet for avtrekksventilasjon er plassert i bod.

Det er installert varmepumpe i stue i 2025. Utedel til varmepumpe er plassert på veranda.

Varmtvannstanken er fra 1990 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom.

Boligen har skjult og noe synlig elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikringsskap er plassert i stue.

Boligen har røyk/brannvarsler og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

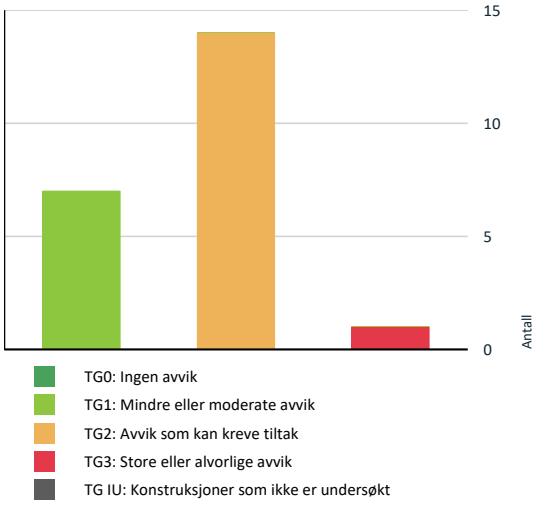
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bolig for takstmann. Innhent dette om mulig.

Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

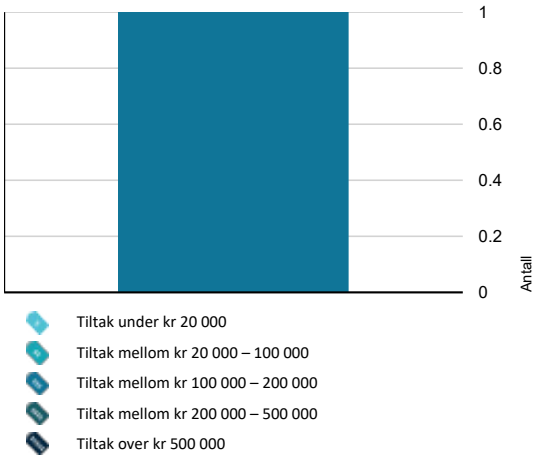
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaringen er utført som en visuell tilstandsvurdering av tilgjengelige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller åpning av lukkede konstruksjoner, og skjulte feil, skader eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Fuktmålinger og øvrige undersøkelser er utført som stikkprøver på tilgjengelige steder. Resultatene gjelder kun de undersøkte områdene og kan ikke legges til grunn for tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen. Eventuell hulltaking og fuktmåling gir kun informasjon om målepunktet og dets umiddelbare omgivelser.

På flislagte overflater er det utført stikkprøvekontroll for bomlyd. Kontrollen omfatter ikke samtlige fliser. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert eller funksjonstestet. Isolasjonsevne, lufttetthet og eventuelle luftlekkasjer i bygningen er ikke kontrollert som en del av oppdraget. Branntekniske forhold, herunder prosjektering, dokumentasjon og myndighetskrav, er ikke vurdert utover det som kan observeres visuelt ved befaring. Grad av utnyttelse av tomt og eiendom er heller ikke undersøkt.

Rommenes bruk er vurdert ut fra faktisk bruk på befaringstidspunktet. Det er ikke undersøkt eller verifisert om alle rom oppfyller krav til godkjent bruk etter plan- og bygningslovgivningen. Dersom dette er av betydning for kjøper, anbefales nærmere undersøkelser hos aktuell kommune.

Alle vurderinger i rapporten er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon fremlagt på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring. Rapporter som gjelder leiligheter (aksje, andel eller seksjon) er rapporten begrenset til leiligheten, og det om normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonen/ andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens felles deler som for eks tak, yttervegger, Grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Felles del er bare forenklet beskrevet uten tilstandsgrad satt. Balkongen/terrasse, og vinduer/ytterdører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

Våtrom > 5. etasje > Bad / vaskerom (7,7 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / vaskerom (7,7 m²) > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / vaskerom (7,7 m²) > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / vaskerom (7,7 m²) > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / vaskerom (7,7 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / vaskerom (7,7 m²) > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Barnesikring i åpningsvinduer på begge soverom fungerer ikke.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Det er foretatt ukjente radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper og rekkverk er noe løst.	
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
Det er synlig defekter/mangler på elektisk installasjon.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer og/eller utbedrer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt og har videre behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

Tilbygg / modernisering

2014	Oppussing	Oppussing av overflater, kjøkken og bad. Årstall er opplyst omtrentlig.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolérglass. Det er opplyst at åpningsvindu i stue og på ene soverommet skal skiftes, og at vinduer er del av felleseie og bekostes av borettslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Barnesikring i åpningsvinduer på begge soverom fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det er behov for vedlikehold og utbedringer av vinduer som ikke er planlagt utskiftet. Utbedringer som smøring, skraping og maling kan gjøres lokalt for å forlenge brukstiden til vinduene. Det bør allikevel etterhvert påregnes utskifting av flere vinduer, da eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.
- Barnesikring på åpningsvinduer må utbedres.

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

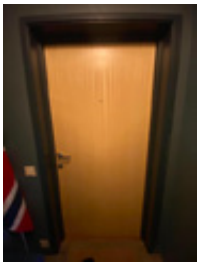
Ytterdørene er utført som entrédør i finér ut til felles gang og malt verandadør i malt tre med vindusfelt av isolérglass. Det er opplyst at ytterdører er del av felleseie og bekostes av borettslag.

Vurdering av avvik:

- Karm og dørblad på verandadør er værslitt utvendig og det er sprekker i trevirket. Døren mangler håndtak utvendig.
- Dørvrider på entrédør er løst.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst at verandadør skal skiftes via borettslag.
- Dørvrider må utbedres for å lukke avviket.



Entrédør



Verandadør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda med tilkomst fra stue, oppført i trekonstruksjoner med rekkverk av malte trekonstruksjoner. Dekke er av terrassebord i tre med underliggende tekking. Levegg oppført i trekonstruksjoner med fasadeplater mot nabo og malt bordkledning. Fallforhold, tettesjikt og sluk/drenering er ikke tilgjengelig under befaring og er derfor ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Åpninger i rekkverk og rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Veranda

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv er belagt med laminat. Normal bruksslitasje iht alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, malte plater og ubehandlede gipsplater i bod. Himlingen er utført med malte plater. Normal bruksslitasje iht alder.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong- og trekonstruksjoner. Det er ukjent oppbygging av etasjeskille.
Kontrollmål er utført som stikkprøver. Bygningen er møblert på befaring, dvs at det kan være noe avvik i målingen.

Det er registrert skjevheter (6-25 mm) etter kontroll med laservater.

Høydeforskjell er målt i stue og gang i øvre etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

⚠ Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er opplyst om utført radonmåling i borettslag i 2014, med ukjent resultat. Eiendommen ligger i område med "Moderat til lav" aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon på radonmåling, om mulig. Alternativt anbefales det å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

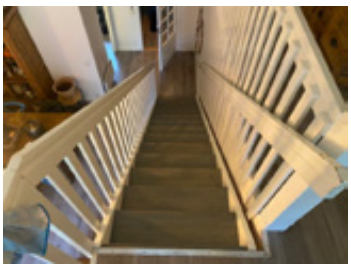
Det er malt tretrapp og malt rekkverk av tre, mellom etasjer i leiligheten.

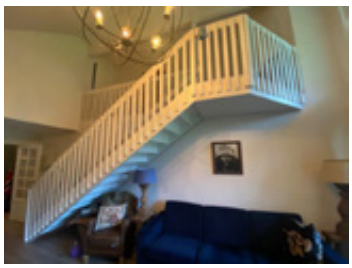
Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper og rekkverk er noe løst.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve og/eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører, malte fyllingsdører og finérdører.

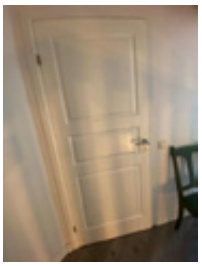
Vurdering av avvik:

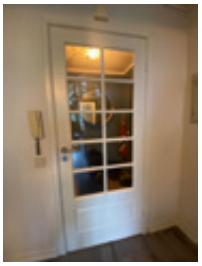
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres og/eller utbedres.

Tilstandsrapport



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ikke opplyst om og heller ikke funnet skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaring.

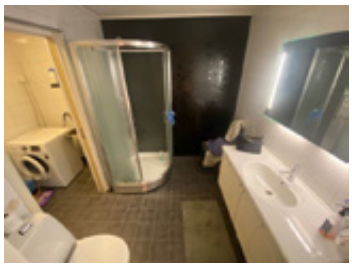
VÅTROM

5. ETASJE > BAD / VASKEROM (7,7 M²)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget/oppusset var Teknisk forskrift 2010. Det er opplyst at bad/vaskerom er pusset opp for 12-13 år siden. Det foreligger ingen dokumentasjon.


Bad


Vaskerom

5. ETASJE > BAD / VASKEROM (7,7 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på oppbyggingen/utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonsperre mot kald sone.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran, diffusjonsperre mot kald sone er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte feil.

5. ETASJE > BAD / VASKEROM (7,7 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til dusj, løsningen og byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler bunnprofil på vaskerom og bunnprofil er ufullstendig på bad, og det mangler fuge på deler av veggplater (også i våtsone). Gjennomføringer i veggplater mangler tetting.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut/utbedre uegnede materialer og løsninger med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Det anbefales videre bruk av dusjkabinett som hindrer vannsprut på vegger og leder vann direkte i sluk, ved videre bruk av eksisterende bad. Bruker bør være forsiktig med vannsøl på vegger.

5. ETASJE > BAD / VASKEROM (7,7 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er 20mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør på sluk til dusj og 22mm fra topp slukrist på vaskerom til gulv ved underkant terskel til dør. Det er ikke registrert oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk og det er ikke observert tilfredsstillende oppkant for vanntett sjikt (fuktsikring/membran) ved døråpninger. I henhold til TEK17 kreves en vanntett oppkant på minst 15 mm over ferdig gulv ved døråpningen. Manglende oppkant øker risikoen for vannlekkasje ut av rommet ved vannsøl eller lekkasje.
• Det var ikke mulig å undersøke fliser og fuger på gulv i våtsone til dusj, pga dusjkabinett og urenheter under dette.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for å utbedre fallforhold og rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Oppkant på tettesjikt må utbedres/dokumenteres for å lukke avviket.
• Det må gjøres nærmere undersøkelse av fliser og fuger i våtsonen til dusj.

5. ETASJE > BAD / VASKEROM (7,7 M²)

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er baderomspanel på veggene og vinyl/gulvbelegg under fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Synlig tettesjikt i sluk er gulvbelegg som trolig er fra byggeår.
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet på vegger har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpninger (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risiko, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for at vann renner ut av rommet og vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Kostnadsestimat er beregnet på etablering av nytt tettesjikt på gulv tilsvarende eller tilnærmet tilsvarende stand som dagens. Det er ikke beregnet kostnader for rør/VVS, elektro, innredning eller utbedring av andre avvik/punkt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk på bad.



Sluk på vaskerom.



Skyvedør i våtsonen til dusj, mangler oppkant på tettesjikt på gulv.

5. ETASJE > BAD / VASKEROM (7,7 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade på trykknapp på toalett og korrosjon på dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres for å lukke avvik på toalett. Dusjkabinett er opplyst å fungere, men trenger vedlikehold og bør påregnes å skiftes etter hvert.

5. ETASJE > BAD / VASKEROM (7,7 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD / VASKEROM (7,7 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i luke for stoppekran på vaskerom mot våtsone til dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Fuktmåling på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Vektprosent i trekonstruksjon er målt med pigger i konstruksjon i vegg. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN (9,6 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem. Det er opplyst at kjøkken ble skiftet for 12-13 år siden.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.





4. ETASJE > KJØKKEN (9,6 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det er ikke kjent om dette føres ut via egen ventil eller andre systemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert i luke i vegg på vaskerom og er funkjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Vurdert utelukkende ut ifra synlige rør inne i boligen og alder på rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og åpning av vindu. Det er mekanisk avtrekk på bad/vaskerom, kjøkken og bod. Motorenhet for avtrekksventilasjon er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.



TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue i 2025. Utedel til varmepumpe er plassert på veranda.

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er fra 1990 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, ved utskifting av bereder må el-tilkobling utbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har skjult og noe synlig elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikringsskap er plassert i stue.

Vurdering av avvik:
- Det er synlig defekter/mangler på elektisk installasjon.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer og/eller utbedrer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Defekter eller mangler på elektrisk installasjon øker risiko for brann og støt.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.



Sikringsskap plassert i stue.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røyk/brannvarslere og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Barnesikring i åpningsvinduer på begge soverom fungerer ikke.
- Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er foretatt ukjente radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper og rekkverk er noe løst.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er synlig defekter/mangler på elektisk installasjon.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer og/eller utbedrer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Barnesikring på åpningsvinduer må utbedres.
- Åpninger i rekkverk og rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Innhent dokumentasjon på radonmåling, om mulig. Alternativt anbefales det å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å heve og/eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Defekter eller mangler på elektrisk installasjon øker risiko for brann og støt.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

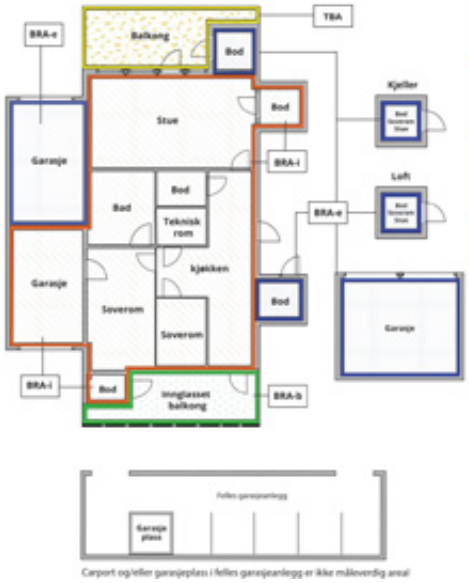
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	46	4		50	12
5. etasje	44			44	
SUM	**90**	**4**			**12**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré (2,9 m²), stue (32,6 m²), kjøkken (9,6 m²)	Sportsbod i fellesareal (3,6 m²)	
5. etasje	Gang (6,3 m²), bad / vaskerom (7,7 m²), soverom 1 (10,4 m²), soverom 2 (11,8 m²), bod (5,5 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

TBA på eiendommen er omtrentlig og skjønnsmessig vurdert.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens netto areal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for areal, interne vegger,osv opptar. Arealet er ikke nøyaktig oppgitt og kan avvike oppimot 1 m2. Areal i øvre etasje er oppgitt som målbart areal, gulvflaten er større.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bolig for takstmann. Innhent dette om mulig.

Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selger sin egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Jonas Grönqvist	Takstingeniør
	Arve Nesse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4638 HØYANGER	60	472		0	16260.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hjetlandsbakkane 1

Hjemmelshaver
Hjetlandsbakkane Burettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/HJETLANDSBAKKANE BURETTSLAG	953849712	H0401		Nesse Arve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sørvendt beliggenhet i Høyanger sentrum, med flott utsikt mot sentrum, omkringliggende fjell og Høyangsfjorden. Det er gangavstand til fasiliteter i sentrum, skole, barnehage, Høyangerbadet og Høyangerbadet, m.m. Området består hovedsaklig av boligbebyggelse og næringseiendommer.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapets regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapets regning.

Om tomten

Felles tomt på 16.260,2 m². Tomten ligger i relativt skrånende terreng og er opparbeidet med beplantning, gressplen, forstøtningsmurer av naturstein og betong, asfaltert tilkomst, trapper og noe naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst at leiligheten har tilhørende én fast plass i garasjeanlegg og at det er montert billader for el-bil på parkeringsplassen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på dette og jeg anbefaler å innhente dokumentasjon.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført med grunnmur og videre bærende elementer i betong/murkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Underetasje danner garasjeanlegg for leiligheter. Yttervegger er oppført i mur- og trekonstruksjoner med utvendig fasade av liggende malt bordkledning, fasadeplater og mur. Taket er av typen saltak og er oppført av trekonstruksjoner som er tekket med metallplater.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	18.09.2026	Opplysninger gitt under befaring.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring El anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
El-kontroll			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndtverker			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Nesse, Arve
29.09.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Arve Nesse

Boligen

Hjetlandsbakkane 1
6993 HØYANGER

4638-60/472/0/0

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Harald Boge

Beskrivelse av arbeidet: Fliselagt golv nye baderomsplate/ membran nytt toalett odatering el ny baderom dør.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Nye rør er montert

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Vedvik Rør.

   Beskrivelse av arbeidet: Nye avløpsrør.

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Vedvik rør

   Beskrivelse av arbeidet: Skifta kloakk rør

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

2014

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

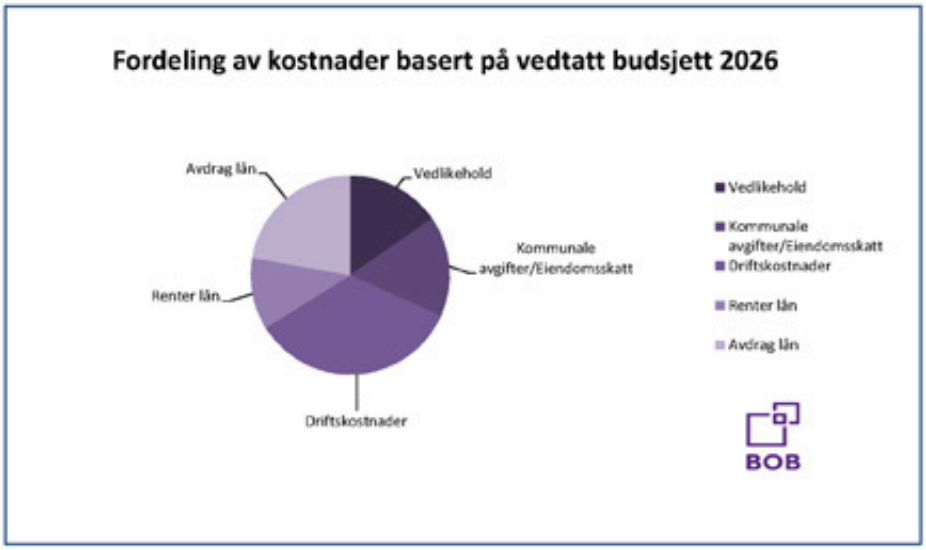
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligselskapets navn	8043	HJETLANDSBAKKANE BURETTSLAG
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	850 000	16 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	902 000	17 %
Driftskostnader	1 894 766	35 %
Renter lån	644 500	12 %
Avdrag lån	1 223 800	22 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-68 230	-1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	5 446 836	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

Hjetlandsbakkane
Burettslag

Arvid Fimreite
Hjetlandsbakkane **1**
6993 Høyanger

ID: H0101
Blokk: A
Eigedom: 8043-1-701

Innkalling generalforsamling

Det vert med dette kalla inn til generalforsamling i Hjetlandsbakkane burettslag

Tid: **20. mai 2026, kl. 18:00**
Stad: **lokale til Høyanger Jakt og Fiskelag, Dalevegen 14A**

./. *Vedlagt sakliste for dagsorden og tilhøyrande saker til handsaming*

Innkomne saker til behandling (frist 6. mai 2026)
Styret fekk ingen ekstra saker til behandling.

Informasjonsmøte om intensjonsavtale, kommunestyresalen, 6. mai 2026
Det vert sendt ut eige referat frå møte på BOB portalen og tilgjengeleg utskrift.

Vel møtt!

Høyanger, 11. Mai 2026

Med helsing for Hjetlandsbakkane Burettslag

Aril Gjelsvik
Styreleiar

Klipp av – leverast ved inngangen ----------

Generalforsamling, i Hjetlandsbakkane burettslag, 20.05.2026

Namn eigar: Arvid Fimreite Husvære nr.: **1** Blokk: **A**

(Kryss av for det som høver)

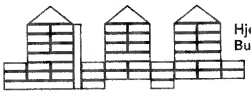
☐ Eg møter som andelseigar.

☐ Eg er andelseigar, men har ikkje høve til å møte på generalforsamlinga. Eg gir fullmakt til:

Namn: _____

Underskrift andelseigar/fullmaktsgjevar: _____

Obs! Berre ei fullmakt per deltakar!


Hjetlandsbakkane
Burettslag



DAGSORDEN

Opning av møtet og konstituering

a. Godkjenning av innkalling og sakliste
b. Tal frammøtte (tal andelar representert)
c. Val av møteleiar
d. Val av referent
e. Val av to personar til å skrive under protokollen
f. Val av teljekorps (barre om nødvendig)
g. Godkjenning av dagsorden

Sak 1 - Årsmelding og rekneskap 2025

- Gjennomgang av rapport frå styre (årsmelding valfritt punkt)
- Gjennomgang og godkjenning av rekneskap driftsåret 2025

Sak 2 - Budsjett og arbeidsplan 2026

- Framlegg til budsjett
- Framlegg til arbeidsplan

Sak 3 – Intensjonsplan mellom Høyanger kommune og Hjetlandsbakkane Burettslag

- Gjennomgang av intensjonsplan
- Drøfting og vedtak

Sak 4 – Vedtektsendring (jf. intensjonsplan)

- Framlegg til vedtektsendringar
- Drøfting og vedtak

Sak 5 – Vaktordning

- Gjennomgang av framlegg til vaktordning
- Drøfting og vedtak

Sak 6. Vederlag til styremedlemmer

Sak 7 - Val av styre etter vedtektene

- Val av styreleiar
- Val av styremedlemmer
- Val av varamedlemmer
- Eventuelle andre val etter vedtektene

Sak 8. Andre/innkomne saker

Avslutning



STYRET SI ÅRSMELDING – driftsåret 2025

Hjetlandsbakkane Burettslag har som føremål å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i burettslaget sin eigedom. I tillegg organiserer og forvaltar burettslaget andre tiltak som har samanheng med andelseigarane sin burett. Styret sitt arbeid er regulert av burettslaget sine vedtekter og Lov om burettslag.

Styret i burettslaget vedtok på generalforsamling i 2025 å redusere styret til 4 representantar, og har sidan førre generalforsamling vore samansett slik:

Funksjon	*Namn:*	*Vald:*	*Tal år:*	*På val:*
Styreleiar	Aril Gjelsvik	2024	2	2026
Styremedlem	Einar Taule Øyehaug	2024	2	2026
Styremedlem	Thomas Frichsen	2025	2	2027
Styremedlem	Unni Iversen	2025	2	2027

Styret i burettslaget består av éi kvinne og tre menn. Styreleiaren er mann. Burettslaget har ingen tilsette. Burettslaget følgjer reglane i likestillingslova og arbeider for likestilling ved val av tillitsvalde og ved eventuelle tilsetjingar. Det er per i dag ikkje sett i verk eigne likestillingsfremjande tiltak.

Burettslaget følgjer arbeidsmiljølova og legg til rette for eit godt arbeidsmiljø.

I første møte 16/6-25 konstituerte det nye styret. Einar Øyehaug vald til nestleiar.
Oppfølgjande vidare med eit utvida styremøte med personar som er busett i burettslaget som har sagt seg villige til å gjere ein jobb på timebasis vert også invitert. Stein Arve Sæternes og Jan Roger Sandvoll er på tilkalling for styre. Ordninga skal evaluerast opp mot tidlegare vaktordninga som vart avvikla på generalforsamlinga i 2025.

Etter styret si oppfatning forureinar burettslaget ikkje det ytre miljø.

Burettslaget sin forretningsførar er BOB v/Morten Skrede, 6800 Førde og revisor er KPMG Bergen i Kanalvegen 11, 5068 Bergen.

Burettslaget har i alt 65 husvære og ligg i Høyanger kommune. Burettslaget sine eigedommar er fullverdiforsikra med bygningskasko. Forsikringa dekker ikkje innbu og lausøyre.

Møteverksemd styreperioden 2025-26

Sidan førre ordinære generalforsamling har styret hatt 6 formelle styremøte, arbeidsmøte og oppfølging av vedlikehald og mindre rehabilitering. Blant anna gjennomført arbeid med vinduer og verandadører, service på heiser, portar, brannsentral og nødlys.

Pr 9. mars 2026 er de i alt 29 protokollerte saker. Ei rekke orienteringssaker, samt møter med Høyanger kommune med oppfølging av utleige av husvære, integrering og samfunn. Ei av sakene har vore knyt til prosjektet til Høyanger kommune «Bustader til personar med nedsett funksjonsevne». Avklaringar på Teams med BOB i Bergen og Førde.

Hjetlandsbakkane
Burettslag

1. Oppsummering av viktigaste sakene og tiltaka styret har handsama



Bustader til menneske med nedsett funksjonsevne
Høyanger kommune leverte eit forstudie på «Bustader til menneske med nedsett funksjonsevne» med lokalitet i Hjetlandsbakkane nærast Dalevegen i Blokk C-D-E i etasje 2U/1U med tilhøyrande uteanlegg. Styret har utarbeida grunnlag for ein inngangsbalanse slik at ein kan einast om ein intensjonsavtale.

Brøk - fordeling av fellesgjeld på kvar av dei 20 husværa C-D-E 2U/1U
For å få ein best mogleg verdi på husværa og restgjelda til desse så har ein etablert den nye brøken for alle 65 husværa. Fram til no har dette vore fordelt over 48 grunna at enkelte husvære i porteføljen har vorte sletta i grunnboka. I dokumenta til generalforsamlinga for driftsåret 2007 har ein teke utgangspunkt husværeopplysningane med bakgrunn i den fordelinga av opphavlege husleigebrøken og at alle 65 husvære har sitt rette BOA areal. Husværa som HJB har drive utleige har vore på dispensasjon over lang tid.

Samla restgjeld til desse 20 husværa knytt til Husbank låna (Lånenummer: 13944442), (Lånenummer: 13944442) og (Lånenummer: 13944721-2) er på samla kr. 2 172 672 pr. januar 2026.
Forventa nedbetaling av desse låna er i 2032.

Andre saker

- Køyrereglar ved utleige av kommunale leilegheiter
- Evakueringslister
- Bråk/herverk frå ungar
- Varsling av bebuarar (menneske med nedsett funksjonsevne)
- Nabovarsel – ny driftsbygning
- Orienteringssak eigarskifte HJB
- Budsjett
- Plan for utskifting av vindauge/verandadører
- Ferdigstilling av utomhusanlegg med benkar
- Utleige på dispensasjon
- Årsrekneskap 2025 og budsjett 2026

2. Saker under arbeid og planlegging

Intensjonsavtale med Høyanger kommune
Styret i HJB vil saman med Høyanger kommune arrangere eit informasjonsmøte for bebuarane i Hjetlandsbakkane. Bakgrunn at ein får informert alle og svare ut spørsmål før saka vert teken opp til politisk handsaming i kommunen. Praktisk gjennomføring der ein når alle.

Delingsbrøk av andelar i Hjetlandsbakkane
Ny inngangsbalanse for intensjonsavtale mellom HJB og Høyanger kommune
For å få ein best mogleg verdi på husværa og restgjelda til desse så har ein etablert den nye brøken for alle 65 husværa. Fram til no har dette vore fordelt over 48. Husværa som HJB har drive utleige har vore på dispensasjon over lang tid.

Dugnad, småjobb og rammeavtale med byggfag og røyrleggar
Dugnad er ei stor utfordring i HJB. Styret har utarbeida ei liste på oppgåver som det er naturleg å rekne inn under organisert dugnad. Det har vore dugnad sommaren 2025 og ein har fått ferdigstilt prosjekt med nye benkar også i C-D-E blokka. Småjobb vert utført av bebuar.
Rammeavtale med byggfag må etablerast på nytt i 2026. Vedvik Rør AS har rammeavtale med HJB.

Miljøtiltak
Det er nedsett ei miljøgruppe for å sjå på tiltak i og rundt byggeriet Hjetlandsbakkane. Det er teke tak i uteområdet aust for blokk B.

3. Andre kommentarar frå styret
Eit samla styre arbeider med å halde husleigene lågast mogleg. På utleigesida å halde ei rimeleg marknadsleige og etterkvart fått alle til sams husleige. Styret vektlegg å arbeide for tiltak som gjer det attraktivt å etablere seg i Hjetlandsbakkane. Omstillingstida i Høyanger verkar også inn på huskjøp/sal positiv omtale og optimisme i laget er nøkkelord. Eit resultat av dette arbeidet vil komme den enkelte andeleigar til gode. Styret har gjort eit stort arbeid med stabil utleigeverksemd og dermed auka inntektene våre.

4. Økonomi - *årsrekneskap 2025* [1] – *samandrag*
Rekneskapen for laget per 31. desember 2025 viser eit positivt årsresultat på kr 1 605 809, mot budsjettert overskot på kr 1 177 448. Resultatet er betre enn venta og gir eit solid bidrag til likviditeten. samandrag (sjå vedlegg frå BOB).

Inntekter
- Felleskostnader er i tråd med budsjett for 2025
- Utleigeinntekter er noko lågare enn budsjettert[2]
- Leigeinntekter frå elbil-løysing er marginalt høgare enn budsjett
- Renteinntekter er om lag kr 91 000, mot budsjettert kr 0

Det er så langt i 2026 ikkje gjennomført auke i felleskostnadene. Dette heng saman med planlegging av eit større rehabiliteringsprosjekt som er venta sett i gang i løpet av året.

[1] For meir detaljar viser vi til spesifikasjonane i resultatrekneskapen
[2] Note 2



Kostnader
Samla bokførte driftskostnader er om lag kr 416 000 lågare enn budsjettert.

- Vedlikehaldskostnader[3] er kr 305 000 lågare enn budsjett
- Andre driftskostnader er totalt kr 24 000 høgare enn budsjett
- Heiskostnader er isolert sett kr 74 000 høgare enn budsjett (budsjettert med kr 0)

For meir detaljar viser vi til spesifikasjonane i resultatrekneskapen.

Disponibel likviditet
Endring i disponible midlar i perioden er positiv med kr 501 768.
Auken kjem av årets resultat, redusert med nedbetaling av lån på om lag kr 1,178 mill. i 2025 [4]. Pr. 31. desember 2025 har laget kr 1 448 963 i disponible midlar, samanlikna med kr 947 194 i 2024.

Eigenkapital og balanse
Eigenkapitalen per 31. desember 2025 er negativ med kr -1 140 968.Balansen viser dermed negativ eigenkapital, det vil seie at bokført verdi av eigedelane er lågare enn samla gjeld. På bakgrunn av betydelege meirverdiar i bygningsmassen vurderer styret det likevel slik at det ikkje er behov for å styrkje eigenkapitalen no.

Andre forhold
Det er kjent at Hjetlandsbakkane Burettslag (HJB) planlegg ei større salsprosess i 2026 knytt til fleire leilegheiter som har vore eigde på dispensasjon over fleire år. Høyanger kommune (HK) er i politisk prosess med å få gjere intensjonsavtale med HJB.

God etterspørsel etter husvære
I tida 2008-2011 vart husleigene redusert for å få fullt belegg grunna dårleg marknad og konjunkturar i Høyanger. Dette også grunna at ein overtok alle husværa frå Fundo. Prislappen av dette har nok medført at ein ikkje tok inn den inntekta ein opphavleg skulle hatt. Såleis har ein subsidiert dette i nokre år fram til at det vart innført «Gjengsleige» frå 2023. I dag har vi stor etterspørsel etter ledige husvære. Nokre ønskjer å kjøpe.

Burettslaget eig 18 husvære pr. 31.12.2025. Alle desse vert å overføre til Høyanger kommune. Hjetlandsbakkane Burettslag har ikkje høve å drive utleigeforretning etter lova og dispensasjonen vil bli avvikla etter 2026.

Høyanger, den 31. desember 2025 / 9. mars 2026

Styret i Hjetlandsbakkane Burettslag

Aril Gjelsvik	Einar Taule Øyehaug	Thomas Frichsen	Unni Iversen
Styreleiar	*Nestleiar*	*Styremedlem*	*Styremedlem*

[3] Note 10
[4] Note 16

Hjetlandsbakkane Burettslag

Sak 1. Handsaming og godkjenning av rapport frå styret og årsregnskapet 2025

Kort gjennomgang av Årsmeldinga frå styret. Denne rapporten vert teke til vitande.

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2025 følger vedlagt. Generalforsamlinga gjekk gjennom hovudpostane i årsregnskapet. Årsregnskapet for 2025 vert tilrådd godkjent.

(Godkjenning av rapport frå styret og årsregnskapet 2025 skjer ved avstemming med alminneleg fleirtal)

Sak 2. Handsaming av Budsjett og arbeidsplan 2026

- Framlegg til budsjett
- Framlegg til arbeidsplan

(Godkjenning av budsjett og arbeidsplan 2026 skjer ved avstemming med alminneleg fleirtal)

Sak 3. Intensjonsplan mellom Høyanger kommune og Hjetlandsbakkane Burettslag

- Gjennomgang av intensjonsplan
- Drøfting og vedtak

Partane syner til pågåande dialog om etablering av bustader for personar med nedsett funksjonsevne i Hjetlandsbakkane burettslag. Prosjektet omfattar underetasjane (U1, U2 og U3) i blokk C, D og E. Underetasjane i C-, D- og E-blokka består i dag av 20 husvære der 17 er i utleige av HBBL.

Føremålet med denne intensjonsavtalen er å fastsetje prinsipp og rammer for det vidare arbeidet, slik at prosjektet kan førast vidare til politisk handsaming og neste fase. Dette inneber at kommunen tek stilling til og handterer fellesgjeld og andre økonomiske bindingar som ein del av det samla oppgjeret, og at gjennomførte investeringar og rehabiliteringstiltak skal reflekterast i den økonomiske balansen mellom partane.

Samla restgjeld knytt til dei aktuelle einingane er om lag kr 1,8 mill., med forventa nedbetaling fram I 2032. Det skal i det vidare arbeidet avklarast om denne gjelda vert overtatt av kommunen eller gjort opp heilt eller delvis i samband med gjennomføringa. Vidare er det gjennomført rehabilitering av dekke, finansiert ved lån på om lag kr 4,8 mill. Partane legg I grunn at denne investeringa skal inngå i den samla økonomiske vurderinga.

Hjetlandsbakkane burettslag ønskjer å bidra med ein representant frå styret i prosjektgruppa for prosjektering. Føremålet er å kunne kome med innspel og vurderingar undervegs, særleg knytt til praktiske forhold utanom sjølve kommunen sitt prosjekt, til dømes løysingar knytt til heis i C-, D- og E-blokka.

(Godkjenning av intensjonsplan skjer ved avstemming med alminneleg fleirtal)

Hjetlandsbakkane Burettslag

Sak 4 – Vedtektsendring (jf. intensjonsplan)

- Framlegg til vedtektsendringar
- Drøfting og vedtak

Framlegg til vedtak:
Hjetlandsbakkane burettslag, Org nr. 953849712 tilknytt BOB BBL har vedtekter vedteke på konstituerande generalforsamling den 18.09.1989. Desse vert no endra den 20.05.2026.

Generalforsamlinga vedtek dei nye punkta i vedtektene jf. ***Andel og andelseigarar 2-1 (3),*** *Høyanger Kommune kan eige 65 prosent av bustadane. Desse kan nyttast til menneske med nedsett funksjonsevne og kommunalt utleige.*

Styret, 8-1 (1) *Burettslaget skal ha eit styre som består av styreleiar og fire til fem andre styremedlemmer. Av desse skal éin være representant frå Høyanger kommune.*

Når Høyanger kommune, har erverva eller tatt i bruk andelar i burettslaget i samband med etablering av bustader for personar med nedsett funksjonsevne, kan styret utvidast med éin representant frå helse- og omsorgstenesta i Høyanger kommune. Representanten oppnemnast av Høyanger kommune.

Vedtektene er i samsvar med gjennomføringa av intensjonsavtalen. Høyanger kommune er per i dag representert med eitt medlem i styret i burettslaget. Burettslaget ønskjer vidare at Høyanger kommune stiller med ytterlegare ein representant i styret, fortrinnsvis frå helse- og omsorgssektoren. Føremålet er å sikre god samhandling i planlegging og gjennomføring av prosjektet, samt vidare samarbeid i framtida.

(Godkjenning av vedtektsendring (jf. intensjonsplan) skjer ved avstemming med alminneleg fleirtal)

Sak 5 – Handsaming av vaktordning

På generalforsamlinga i 2025 vart det vedteke å avvikle vakttelefonen i HBBL. Erfaringane etter avviklinga viser at ordninga utan vakttelefon ikkje har fungert etter intensjonen.

Etter at vakttelefonen vart avvikla, har styret i praksis delt på ansvaret for å ta imot og følgje opp telefon, utan særskild kompensasjon. Dette har ført til auka belastning på styret. I forkant av avviklinga oppmoda styret om at mindre og ikkje-akutte førespurnader ikkje skulle rettast til denne telefonen. Erfaringa har likevel vore at slike førespurnader framleis kjem inn. I tillegg kjem det også førespurnader av meir alvorleg og tidskritisk karakter, som ofte krev betydeleg oppfølging.

Den i styret som til ei kvar tid har hatt ansvar for telefonen, har i stor grad fungert som eit mellomledd for å ta imot, vurdere og vidareformidle førespurnader. Dette tek både tid og merksemd frå anna styrearbeid.

I samband med prosjektet for menneske med nedsett funksjonsevne er det venta at styret vil få ei stor arbeidsmengd dei neste 2–3 åra, fram til prosjektet etter planen er stil ferdig. Når prosjektet er

ferdig kan det verte aktuelt at HBBL inngår eit samarbeid med Høyanger kommune om vaktmeisterfunksjonar.

Styret føreslår difor å gjeninnføre vakttelefonen fram til ei meir varig løysing, eventuelt i samarbeid med Høyanger kommune, er på plass. Den som tek på seg vakta, har ansvar for vakttelefonen i éin månad om gongen og vert kompensert med ein fast sum for dette. I perioden der laget ikkje har hatt vakttelefon, har bebuarar som har utført oppgåver som normalt ville høyrt inn under vakttelefonordninga, vorte kompenserte etter dei satsane som gjeld for småjobbar. Ordninga med vakttelefon vil kunne medføre noko auka kostnader for laget. Styret meiner likevel at dette er ei nødvendig og tenleg ordning for å avlaste styret i ein periode med høg arbeidsbelastning. Styret vurderer difor vakttelefonen som ei god investering for laget som heilskap.

Framlegg til vedtak
Vakttelefonen i HBBL vert gjeninnført frå 1. juli 2026
Månadleg kostnad/sats vert sett til kr 4 000.

Styret får fullmakt til å inngå nødvendige avtalar for å etablere og administrere ordninga.

(Godkjenning av vaktordninga skjer ved avstemming med alminneleg fleirtal)

Sak 6. Vederlag til styremedlemmer samt dugnadsløn

Styret foreslår følgjande godtgjersle; 2 styremedlemmer à kr 12.000, 1 nestleiar à kr 40.000 og 1 styreleiar à kr 50.000. Styrehonoraret er betaling for styrearbeid i føregåande år.

Dugnadsinnsats lønast med kr 150/time, det gjeld også for styremedlemmer. Dersom ein tek på seg eit områdeansvar som f.eks. snømoking ein heil vinter vil dette lønast med kr 250/t, det gjeld også for styremedlemmer.

(Godkjenning av vederlag til styremedlemmer samt dugnadsløn skjer ved avstemming med alminneleg fleirtal).

Sak 7. Val av styre

Styret i burettslaget vedtok på generalforsamling i 2025 å redusere styret til 4 representantar, og har sidan førre generalforsamling vore samansett slik:

Funksjon	Namn:	Vald:	Tal år:	På val:
Styreleiar	Aril Gjelsvik	2024	2	2026
Nestleiar	Einar Taule Øyehaug	2024	2	2026
Styremedlem	Thomas Frichsen	2025	2	2027
Styremedlem	Unni Iversen	2025	2	2027

Styret har i perioden tyngre saker å gjennomføre saman med Høyanger kommune. Dette inneber at det sitjande styret ser praktisk å vidareføre same samansetjing. Aril Gjelsvik og Einar Taule Øyehaug tek attval.

Framlegg til nytt styre:

Funksjon	Namn:	Vald:	Tal år:	På val:
Styreleiar	**Aril Gjelsvik**	**2026**	**2**	**2028**
Styremedlem	**Einar Taule Øyehaug**	**2026**	**2**	**2028**
Styremedlem	Thomas Frichsen	2025	2	2027
Styremedlem	Unni Iversen	2025	2	2027

Det nye styret konstituerer seg sjølv med nestleiar og oppgåvefordeling.

Sak 8. Andre innkomne saker

Det er ikkje meldt inn andre saker til handsaming.

Hjetlandsbakkane
Burettslag

Nr	Blokk	Eigarskap	Eigedom	Kontraktsnamn
1	A	Arvid Fimreite	8043-1-701	Arvid Fimreite
2	A	Høyanger kommune	8043-1-702	Magnus Bye
3	A	Svein-Rune Moi	8043-1-703	Svein-Rune Moi
4	A	Arne Bjordal	8043-1-704	Arne Bjordal
5	A	Høyanger kommune	8043-1-705	Ove Loyd Hovland
6	A	Høyanger kommune	8043-1-706	Iryna Demianets
7	A	Unni Irene Iversen	8043-1-707	Unni Irene Iversen
8	A	Høyanger kommune	8043-1-708	Edita Agovic
9	A	Høyanger kommune	8043-1-709	Maria S. Nyland
10	A	Arve Nesse	8043-1-710	Arve Nesse
12	A	Thomas Frichsen	8043-1-712	Thomas Frichsen
13	B	Høyanger kommune	8043-1-713	Hiba Kaddouri
14	B	Høyanger kommune	8043-1-714	Winhojan W. Uthayathas
15	B	Petra Irene Nervik	8043-1-715	Petra Irene Nervik
16	B	Kjell Langseth	8043-1-716	Kjell Langseth
17	B	Høyanger kommune	8043-1-717	Tadeusz Sierakowski
18	B	Georg Norvald Nervik	8043-1-718	Georg Norvald Nervik
19	B	Høyanger kommune	8043-1-719	Abdulbaqui M S Omar
20	B	Høyanger kommune	8043-1-720	Henok Habteab/Gede
21	B	Erna Myrekrok	8043-1-721	Erna Myrekrok
22	B	Anne Sofie Langseth	8043-1-722	Anne Sofie Langseth
23	B	Arve Osen	8043-1-723	Arve Osen
24	B	Kjersti Langseth	8043-1-724	Kjersti Langseth
29	D	Tor G. Hustavenes	8043-1-729	Tor G. Hustavenes
33	E	Joakim S. Eide	8043-1-733	Joakim S. Eide
44	E	Stein Arve Sæternes	8043-1-767	Stein Arve Sæternes
45	C	Cato & Gunn Olsen	8043-1-745	Cato & Gunn Olsen
46	C	Anne Marit Ullebø	8043-1-746	Anne Marit Ullebø
47	C	Bodil F. Solheim	8043-1-747	Bodil F. Solheim
48	C	Høyanger kommune	8043-1-748	I. Bublyk / T. Rychok
49	C	Ingun Sofie Berg	8043-1-749	Ingun Sofie Berg
50	C	Høyanger kommune	8043-1-750	Izabella Fimreite
51	C	Aril Gjelsvik	8043-1-751	Aril Gjelsvik
52	D	Else Unni Bjordal	8043-1-752	Else Unni Bjordal
53	D	Olaf Erling Johansen	8043-1-753	Olaf Erling Johansen
54	D	Carina Hesjedal	8043-1-754	Carina Hesjedal
55	D	Elin Sandvoll	8043-1-755	Elin Sandvoll
56	D	Torunn Gjerde	8043-1-756	Torunn Gjerde
57	D	Dødsbo Hjetland	8043-1-757	Dødsbo Hjetland
58	D	Vigdis Skogstad	8043-1-758	Vigdis Skogstad
59	E	Høyanger kommune	8043-1-759	Oleana/Ganna Mamulina
60	E	Anne Salbu	8043-1-760	Anne Salbu
61	E	Lisbeth Dregelid	8043-1-761	Lisbeth Dregelid
62	E	Simen Hetland	8043-1-762	Simen Hetland
63	E	Høyanger kommune	8043-1-763	Arvid/Dimintra Hjetland
64	E	Linda Solberg	8043-1-764	Linda Solberg
65	E	Jan Kjell & Inger Lill Dregelid	8043-1-765	Jan Kjell & Inger Lill Dregelid

Hjetlandsbakkane Burettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Hjetlandsbakkane Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	5 369 263	5 136 846	5 446 836	5 446 836
Andre inntekter	3	37 542	16 191	0	0
Sum inntekter		**5 406 805**	**5 153 037**	**5 446 836**	**5 446 836**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	76 892	89 303	100 000	100 000
Dugnad		19 000	31 875	54 000	54 000
Styrehonorar	5	128 000	217 000	150 000	150 000
Andre honorarer	6	52 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	4	29 244	35 847	40 000	40 000
Avskrivninger	7	74 865	73 433	66 272	66 272
Felles strøm og varme		100 163	120 438	103 000	103 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		815 646	753 393	830 000	902 000
Andre driftskostnader	8	687 687	615 033	663 900	663 900
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	62 236	47 209	75 000	75 000
Vedlikehold	10	545 290	1 008 376	850 000	850 000
Rehabilitering	11	0	2 148 981	0	0
Forretningsførsel		269 959	256 441	270 000	270 000
Revisjonshonorar		12 375	23 750	25 000	26 000
Andre konsulenthonorarer		6 563	43 002	0	0
Kontingent		20 100	14 100	15 300	17 850
Forsikring		282 022	249 741	280 000	314 000
Sikringsfond		5 780	5 065	5 200	5 200
Tap på fordringer		0	12 894	75 816	75 816
Sum driftskostnader		**3 187 821**	**5 745 880**	**3 603 488**	**3 713 038**
Driftsresultat		**2 218 984**	**-592 844**	**1 843 348**	**1 733 798**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		63 798	114 922	0	0
Andre renteinntekter		0	1 326	0	0
Andre finansinntekter		26 973	24 050	0	0
Sum finansinntekter		**90 771**	**140 298**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		703 947	766 864	665 900	644 500
Sum finanskostnader		**703 947**	**766 864**	**665 900**	**644 500**
Resultat av finansposter		**-613 176**	**-626 566**	**-665 900**	**-644 500**
Resultat		**1 605 809**	**-1 219 410**	**1 177 448**	**1 089 298**
Til/fra udekket tap		1 605 809	-1 219 410	0	0
Sum disponeringer		1 605 809	-1 219 410	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Hjetlandsbakkane Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	30 737 000	30 737 000
Tomt	12, 13	500 000	500 000
Andre driftsmidler	7	143 833	218 698
Sum varige driftsmidler		**31 380 833**	**31 455 698**
Sum anleggsmidler		**31 380 833**	**31 455 698**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		479 354	441 286
Andre fordringer		100 388	149 060
Sum fordringer		**579 742**	**590 346**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 413 238	1 017 995
Skattetrekk		4 660	16 881
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 417 898**	**1 034 876**
Sum omløpsmidler		**1 997 640**	**1 625 222**
SUM EIENDELER		**33 378 474**	**33 080 920**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Hjetlandsbakkane Burettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		**4 600**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-1 145 568	-2 751 377
Sum opptjent egenkapital		**-1 145 568**	**-2 751 377**
SUM EGENKAPITAL		**-1 140 968**	**-2 746 777**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	12 775 764	13 954 669
Borettsinnskudd	13	21 195 000	21 195 000
Sum langsiktig gjeld		**33 970 764**	**35 149 669**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		35 544	33 211
Leverandørgjeld		309 315	427 405
Skyldige off. myndigheter		19 490	35 633
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		122 243	133 618
Påløpne renter		34 004	37 395
Annen kortsiktig gjeld		28 082	10 766
Sum kortsiktig gjeld		**548 678**	**678 027**
SUM GJELD		**34 519 442**	**35 827 696**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 378 474**	**33 080 920**

Førde,
Styret for Hjetlandsbakkane Burettslag

Aril Gjelsvik
Styrets leder

Einar Øyehaug
Styremedlem

Unni Irene Iversen
Styremedlem

Thomas Frichsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	3 735 936	3 735 936	3 735 936	3 735 936
3811	Utleie hybler/leiligheter	1 161 072	937 226	1 200 000	1 200 000
3817	Internett	472 255	463 684	510 900	510 900
Sum felleskostnader		**5 369 263**	**5 136 846**	**5 446 836**	**5 446 836**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	27 542	13 600	0	0
3883	Tilskudd fra BOB	10 000	0	0	0
3885	Andre inntekter	0	2 591	0	0
Sum andre inntekter		**37 542**	**16 191**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,21

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	138 000	217 000	150 000	150 000
5331	Avsetning styrehonorar	-10 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**128 000**	**217 000**	**150 000**	**150 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	52 000	0	0	0
Sum andre honorar		**52 000**	**0**	**0**	**0**

Note 7 - Andre eiendeler

	Gulvvasker	Ladeanlegg	Porttelefon	Varmekabler fra betongdekke
Anskaffelseskost pr.01.01	17 488	284 000	94 718	60 150
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 488	284 000	94 718	60 150
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	56 799	9 471	8 592
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 488	250 866	28 415	15 753
Bokført verdi pr.31.12	0	33 133	66 303	44 396
Anskaffelsesår	2018	2021	2022	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	7	6

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300	Kostnader møter/arrangement	2 691	3 173	0	0
6326	Snømåking og salting	3 472	2 123	24 000	24 000
6336	HMS	6 450	6 250	0	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	2 400	1 500	0	0
6362	Maskiner og utstyr	0	0	1 000	1 000
6370	Garasjer	3 156	0	0	0
6372	Heis	78 457	64 327	0	0
6375	TV/Internett	548 570	484 770	510 900	510 900
6376	Vaktmestertjenester	0	0	52 000	52 000
6390	Andre driftskostnader	1 539	1 466	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	31 534	30 309	30 000	30 000
6394	Andel kostnader ubeboelig leilighet	0	2 960	0	0
6630	Egenandel ved skade	0	0	20 000	20 000
6800	Kontorkostnader	0	7 975	0	0
6900	Telefonutgifter	4 904	4 979	11 000	11 000
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7770	Bankgebyr	2 639	2 551	3 000	3 000
7779	Andre gebyr	1 875	1 875	12 000	12 000
7782	Kostnader bomiljø	0	775	0	0
Sum driftskostnader		**687 687**	**615 033**	**663 900**	**663 900**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	7 530	0	0	0
6502	Brannvernutstyr	0	0	25 000	25 000
6503	Annet driftsmateriell	0	10 534	20 000	20 000
6510	Verktøy og redskap	0	2 904	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	20 000	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	34 706	33 771	30 000	30 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**62 236**	**47 209**	**75 000**	**75 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	97 252	130 206	100 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	20 413	40 413	100 000	100 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	53 486	75 002	110 000	110 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	28 078	23 840	100 000	100 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	113 543	0	50 000	50 000
6606	Vedlikehold heis	52 041	259 260	30 000	30 000
6608	Vedlikehold garasjer	61 315	479 656	30 000	30 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	0	25 000	25 000
6613	Vedlikehold leilighet i eget eie	0	0	50 000	50 000
6614	Vedlikehold maling	619	0	50 000	50 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	50 000	50 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	118 543	0	150 000	150 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	0	0	5 000	5 000
Sum vedlikehold		**545 290**	**1 008 376**	**850 000**	**850 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6650	Rehabilitering	0	2 148 981	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**0**	**2 148 981**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	500 000	33 917 000
Anskaffelseskost pr.31.12	500 000	33 917 000
Bokført verdi pr.31.12	500 000	33 917 000
Anskaffelsesår	1991	1991

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	33 970 764	35 149 669
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	31 237 000	31 237 000

Note 14 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-1 145 568	-2 751 377

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,16%, løpetid 40 år		
Opprinnelig 1991	9 673 000	
Nedbetalt tidligere	7 648 779	
Nedbetalt i år	274 916	
Lånesaldo 31.12		1 749 305
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2031		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,16%, løpetid 40 år		
Opprinnelig 1992	2 634 000	
Nedbetalt tidligere	2 036 484	
Nedbetalt i år	71 069	
Lånesaldo 31.12		526 447
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2032		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,16%, løpetid 40 år		
Opprinnelig 1992	21 381 000	
Nedbetalt tidligere	14 907 411	
Nedbetalt i år	744 507	
Lånesaldo 31.12		5 729 082
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2032		
Sparebank 1 Sogn Og Fjordane		
Renter 31.12.25: 6,05%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2023	5 000 000	
Nedbetalt tidligere	140 657	
Nedbetalt i år	88 413	
Lånesaldo 31.12		4 770 930
Beregnet innfrielsesdato: 19.05.2048		
Sum langsiktig gjeld		**12 775 764**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**	
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 630 268	

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Sparebank 1 Sogn Og Fjordane 37062907100			
	1	112 442	112 442
	1	110 011	110 011
	2	109 396	218 792
	5	108 433	542 165
	2	106 302	212 604
	6	105 797	634 782
	2	103 176	206 352
	1	102 024	102 024
	14	101 266	1 417 724
	1	98 440	98 440
	1	95 930	95 930
	4	93 799	375 196
	2	92 663	185 326
	2	92 252	184 504
	2	92 000	184 000
	1	90 642	90 642

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**947 194**	**3 275 860**
Periodens resultat	1 605 809	-1 219 410
Årets avskrivninger	74 865	73 433
Årets investeringer	0	-60 150
Avdrag lån	-1 178 905	-1 122 538
Endring i disponible midler	**501 768**	**-2 328 665**
Disponible midler 31.12.	**1 448 963**	**947 194**

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13944442	1	41 228	41 228
	1	40 337	40 337
	2	40 111	80 222
	5	39 758	198 790
	2	38 976	77 952
	6	38 791	232 746
	2	37 830	75 660
	1	37 408	37 408
	14	37 130	519 820
	1	36 094	36 094
	1	35 174	35 174
	4	34 392	137 568
	2	33 976	67 952
	2	33 825	67 650
	2	33 733	67 466
	1	33 235	33 235
Lån Husbanken 13944721-1	1	12 407	12 407
	1	12 139	12 139
	2	12 071	24 142
	5	11 965	59 825
	2	11 730	23 460
	6	11 674	70 044
	2	11 385	22 770
	1	11 258	11 258
	14	11 174	156 436
	1	10 862	10 862
	1	10 585	10 585
	4	10 350	41 400
	2	10 225	20 450
	2	10 180	20 360
	2	10 152	20 304
	1	10 002	10 002
Lån Husbanken 13944721-2	1	135 024	135 024
	1	132 105	132 105
	2	131 366	262 732
	5	130 209	651 045
	2	127 650	255 300
	6	127 044	762 264
	2	123 897	247 794
	1	122 513	122 513
	14	121 603	1 702 442
	1	118 210	118 210
	1	115 196	115 196
	4	112 637	450 548
	2	111 272	222 544
	2	110 779	221 558
	2	110 476	220 952
	1	108 846	108 846

Dokumentet er elektronisk signert

12-8043 årsregn...

Name	Date
Øyehaug, Einar Taule	**2026-03-09**

Identification

bankID Øyehaug, Einar Taule

Name	Date
Frichsen, Thomas	**2026-04-13**

Identification

bankID Frichsen, Thomas

Name	Date
Iversen, Unni Irene	**2026-03-10**

Identification

bankID Iversen, Unni Irene

Name	Date
Gjelsvik, Aril	**2026-03-09**

Identification

bankID Gjelsvik, Aril

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hjetlandsbakkane Burettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Molde, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: MGCNS-MEGBJ-24CZK-4CQTO-VPS1L-KC0ID

KPMG

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MGCNS-MEG8J-24CZK-4CQTO-VPS1L-KC0ID

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-14 20:33:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MGCNS-MEGBJ-24CZK-4CQTO-VPS1L-KC0ID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Referat - ordinær generalforsamling i Hjetlandsbakkane Burettslag

Dato: onsdag 20.05.2026

Frammøtt: Petra Irene Nervik, Georg Norvald Nervik, Anne Sofie Langseth, Arve Olsen, Kjersti Langseth, Stein Arve Sæternes, Cato Olsen, Gunn Olsen, Anne Marit Ullebø, Aril Gjelsvik, Einar Øyehaug, Carina Hesjedal, Torunn Gjerde, Vigdis Skogstad, Lisbeth Dregelid.

Opning av møtet og konstituering

a. Godkjenning av innkalling og sakliste: Godkjend kommentar knytt til ønske om fysisk rekneskap ved innkalling

b. Tal frammøtte (tal andelar representert): 15 (17 + 1 for Høyanger kommune)

c. Val av møteleiar: Aril Gjelsvik

d. Val av referent: Einar Øyehaug

e. Val av to personar til å skrive under protokollen: Cato Olsen og Kjersti Langseth

f. Val av teljekorps (berre om nødvendig): Vurdert ikkje nødvendig.

g. Godkjenning av dagsorden: Godkjent.

Sak 1 - Årsmelding og rekneskap 2025

- Gjennomgang av rapport frå styre (årsmelding valfritt punkt)
- Gjennomgang og godkjenning av rekneskap driftsåret 2025

Styreleder Gjelsvik framlegger årsmelding og rekneskap.

Spørsmål om kor mange leilegheiter HBBL sitter igjen med i utleige porteføljen etter sal til Høyanger Kommune. Dette er berre nr 11. Denne blir etter planen lagt ut for sal i slutten av mai.

Godkjent einstemmig

Sak 2 - Budsjett og arbeidsplan 2026

- Framlegg til budsjett
- Framlegg til arbeidsplan

Same budsjett som i 2025.

HBBL er i ein overgangsfase i samband med at prosjektet til Høyanger kommune og at ein ikkje lenger skal drive med utleige. Derfor vanskeleg å gjere dei store endringane i budsjett. Ein del som er satt på vent i påvente av ulike avklaringar med Høyanger kommune.

Spørsmål om eventuell økonomisk risiko for HBBL dersom bebuarar flyttar ut av leilegheitene som inngår i prosjektet til Høyanger kommune, i eit tilfelle der prosjektet likevel ikkje vert realisert og eit eventuelt kjøp ikkje blir gjennomført. Dette er sjølvsagt ein risiko. Samstundes har HBBL tett dialog med Høyanger kommune, og det vert per no vurdert som svært sannsynleg at prosjektet vert realisert. Dersom dette biletet endrar seg, er det viktig at informasjon om dette vert formidla raskt, slik at porteføljen kan forvaltast på best mogleg måte for HBBL.

Ingen ombygging før tidlegast 2027.

Godkjent einstemmig

Sak 3 – Intensjonsplan mellom Høyanger kommune og Hjetlandsbakkane Burettslag

- Gjennomgang av intensjonsplan
- Drøfting og vedtak

Styreleder Gjelsvik går igjennom avtalen med fokus på dei viktige punkta.

Spørsmål om logikken bak at intensjonsavtalen opnar opp for at kommunen kan ha ein representant frå helse i styret i HBBL. Bakgrunnen for dette er ønsket om å sikre ei direkte kopling til helse- og omsorgstenestene, og at brukarane sine interesser vert representerte på ein god måte. Høyanger kommune skal inn som andelseigar, og planen er at desse andelane på sikt skal seljast vidare til brukarane. Dette kan samanliknast med dagens ordning, der styremedlemmet frå Høyanger kommune representerer kommunen sine interesser knytt til dei ordinære utleigeleilegheitene der kommunen er andelseigar.

Spørsmål om vedlikehald og kapasitet til oppfølging. HBBL har per i dag ikkje eigen rammeavtale snikkar eller handverkar etter at Sognefjord Bygg la ned drifta. Sidan HBBL er i ein overgangsfase, har arbeidet med å etablere ei ny fast løysing for vedlikehald førebels blitt sett noko på vent.

Ønsket er å kunne oppnå stordriftsfordelar gjennom samarbeid med kommunen, både i samband med gjennomføring av prosjektet og i den vidare driftsfasen etter at prosjektet er ferdigstilt.

Ved akutte eller kritiske behov må ein sjølvsagt leige inn naudsynt fagpersonell. Det er laga ei prioriteringsliste på dører og vindauge. På sikt kan det òg vere aktuelt å etablere rammeavtalar for vedlikehaldstenester.

Høyanger kommune vil betale sin del av kostnadene ut frå kor mange andelar kommunen eig om det vert eit samarbeid.

Vedtatt einstemmig

Sak 4 – Vedtektsendring (jf. intensjonsplan)

- Framlegg til vedtektsendringar
- Drøfting og vedtak

Nestleder Øyehaug går igjennom dei nye to oppdaterte paragrafane i vedtektene.

Spørsmål kring paragraf - ***Styret, 8-1 (1)*** - Utfordrande å tyde kor mange som faktisk kan inngå i styret da dette ikkje står direkte slik som før. Det er ingen endring i antall, men det opnast opp for at ein frå helse i Høyanger kommune kan tre inn i styret.

Vedtatt einstemmig

Sak 5 – Vaktordning

- Gjennomgang av framlegg til vaktordning
- Drøfting og vedtak

Spørsmål om kor mange som er villige til å ta på seg dette jobben. Styret prøver å finne aktuelle kandidatar utanom Brutus. Har kontakt med nokon. Vert sak på neste styremøte

Vedtatt einstemmig

Sak 6 Vederlag til styremedlemmer og lønn ved dugnadsarbeid

Styreleiar Gjelsvik la fram vederlag og lønn ved dugnadsarbeid. Ingen endring i totalt vederlag til styre. Noko intern endring i fordeling av honorar i forhold til intern arbeidsfordeling i styret. Ingen endring i lønn ved dugnad.

Styret foreslår følgjande godtgjersle; 2 styremedlemmer à kr 12.000, 1 nestleiar à kr 40.000 og 1 styreleiar à kr 50.000. Styrehonoraret er betaling for styrearbeid i føregåande år.

Dugnadsinnsats lønast med kr 150/time, det gjeld også for styremedlemmer. Dersom ein tek på seg eit områdeansvar som f.eks. snømoking ein heil vinter vil dette lønast med kr 250/t, det gjeld også for styremedlemmer.

Styret kan du ut lister om det ønskeleg å føre timer manuelt. Treng folk hjelp er styret behjelpelege med å hjelpe. Oppfordrar bebuarar til føre timar.

Vedtatt einstemmig

Sak 7 - Val av styre etter vedtektene

- Val av styreleiar
- Val av styremedlemmer
- Val av varamedlemmer
- Eventuelle andre val etter vedtektene

Framlegg til nytt styre:

Funksjon	Namn:	Vald:	Tal år:	På val:
Styreleiar	**Aril Gjelsvik**	**2026**	**2**	**2028**
Styremedlem	**Einar Taule Øyehaug**	**2026**	**2**	**2028**
Styremedlem	Thomas Frichsen	2025	2	2027
Styremedlem	Unni Iversen	2025	2	2027

Det nye styret konstituerer seg sjølv med nestleiar og oppgåvefordeling.

Det vart reist spørsmål om styreleiar Gjelsvik var på val i 2026. Protokollførar har undersøkt vedtektene. Etter § 8-1 tredje ledd skal generalforsamlinga velje styreleiar ved særskilt val, og etter § 8-1 andre ledd er funksjonstida for styreleiar to år.

Ettersom Gjelsvik vart valt som styreleiar ved særskilt val i 2025, blir det lagt til grunn at han vart valt for to år. Han var då ikkje på val som styreleiar i 2026, og vervet som styreleiar kjem først på val att i 2027. Under følgjer endeleg oppsett for val av styre i 2026.

Funksjon	Namn:	Vald:	Tal år:	På val:
Styreleiar	Aril Gjelsvik	2025	2	2027 *(vald særskild som styreleiar*)
Styremedlem	**Einar Taule Øyehaug**	**2026**	**2**	**2028**
Styremedlem	Thomas Frichsen	2025	2	2027
Styremedlem	Unni Iversen	2025	2	2027

Vedtatt einstemmig

Sak 8. Andre/innkomne saker

Det er ikkje meldt inn andre saker til handsaming.

Avslutning

Tema som vart tekne opp før møtet vart heva

- Svartsopp i garasje
- Fukt i garasje
- Vask av vindauge
- Grønske på plattingar
- Reinsking av takrenner
- Utvendig måling av altanar
- Vask og fjerning av grønske
- Vask/spyling av blokkene
- Naudsynt med utskifting av vindauge og dører
- Ordensreglar – bør hengast opp og gjennomførast ein kampanje
- Nedstøva syklar i garasje

Styret oppmodar om at saker blir melde inn via styreportalen

Sign.

Vedtekter for Hjetlandsbakkane burettslag

Org nr. 953849712

Tilknyttet BOB BBL

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.09.89, sist endret den 12.10.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hjetlandsbakkane burettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Høyanger 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.
Høyanger Kommune kan eie 65 prosent av boligene. Disse kan nyttes til eldreboliger, HVPU-boliger og kommunalt utleige.
Hydro Aluminium og/eller Bustadstiftinga Hydro kan eie 30 prosent av boligene og bruke disse til boliger for sine ansatte.

(4) I tillegg har ein arbeidsgjevar/firma, som skal leige ut bustad til sine tilsette, rett til å eie inntil 1 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 42.

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.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer , herav en representant fra Høyanger kommune.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte

stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre

generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLAR I HJETLANDSBAKKANE BURETTSLAG

§ 1 FORMÅL

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

§ 2 HUSORDENSREGLANE

Andelseigar pliktar å følgje husordensreglane.

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

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

§ 3 RO

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

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

§ 4 BUSTADEN

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

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

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 5-1.

§ 5 BRUKSOVERLATING OG UTLEIGE

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

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

Ein viser elles til vedtektene kap. 4-2

§ 6 FELLESOMRÅDER

Fellesområda står til fri disposisjon for bebuarane.

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

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

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

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

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

Fyrverkeri.
Fyrverkeri er berre tillete i samsvar med kommunen sitt regelverk på område. Det vises til Høyanger kommune sine brannvernføresegner.

§ 7 HUSDYRHALD

Bebuar kan holde husdyr under føresetnad av at dyret er registrert hos burettslaget ved styret, og at bebuar inngår avtale om ansvarleg husdyrhald med burettslaget. Ein syner elles til Avtale om husdyrhald.

§ 8 FELLES ANLEGG

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

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

§ 9 GARASJE

Burettslaget disponerar 3 fellesgarasjar (A-blokka, C-blokka 3U og G) og utvendig oppmerka gjesteparkeringsplassar. Bebuar kan søkje om garasjeplass hos burettslaget sitt styre.

§ 10 STYRET

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

Styret har teieplikt i alle saker som dei handsamar.

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

Vedteke på generalforsamling den 02.12.04

enova

Energiattest



Adresse **Hjetlandsbakkane 1, 6993 HØYANGER**	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364881**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **9921389**
Gårdsnummer **60**	Bruksnummer **472**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Stal**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **153,96**

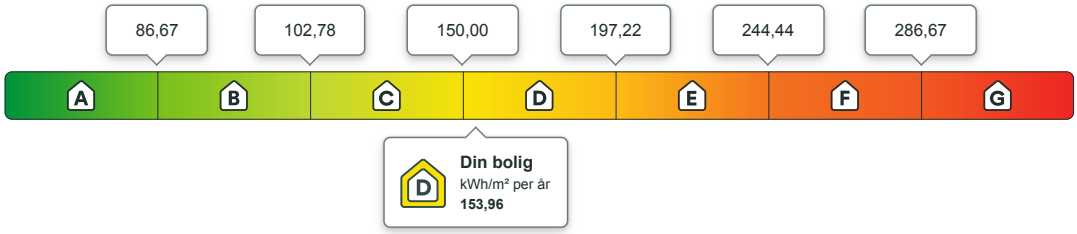
Hjetlandsbakkane 1, 6993 HØYANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 537,13	**150,41**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Hjetlandsbakkane 1, 6993 HØYANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Hjetlandsbakkane 1, 6993 HØYANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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


Fasade mot Nord
Fasade mot Syd
M & J SVENNINGSSON
87.477
017
-

HØYANGER KOMMUNE

A.L. Sogn og Fjordane Bustadbyggelag
Høgebakkane burettslag
v/byggeleiar
6801 FØRDE

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato
	OD/075/91 511	16.01.91

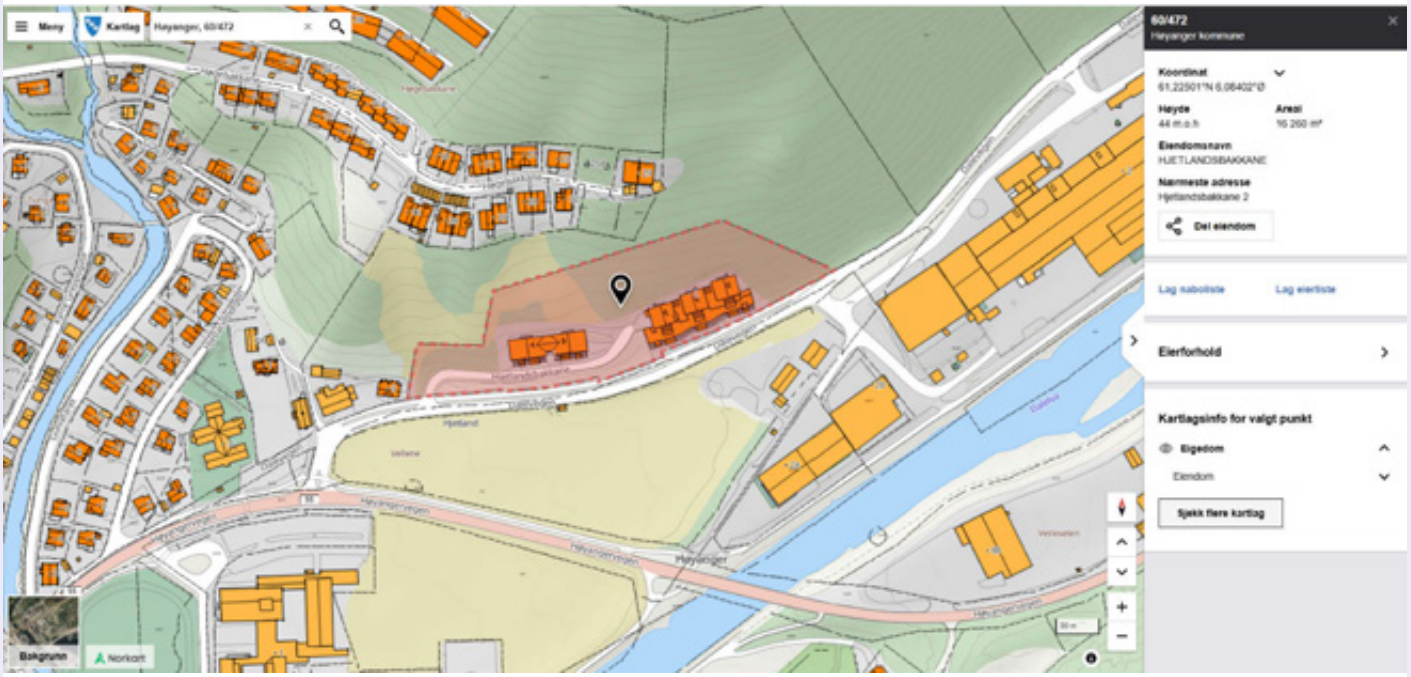
MELLOMBELS BRUKSLØYVE BLOKK A + B

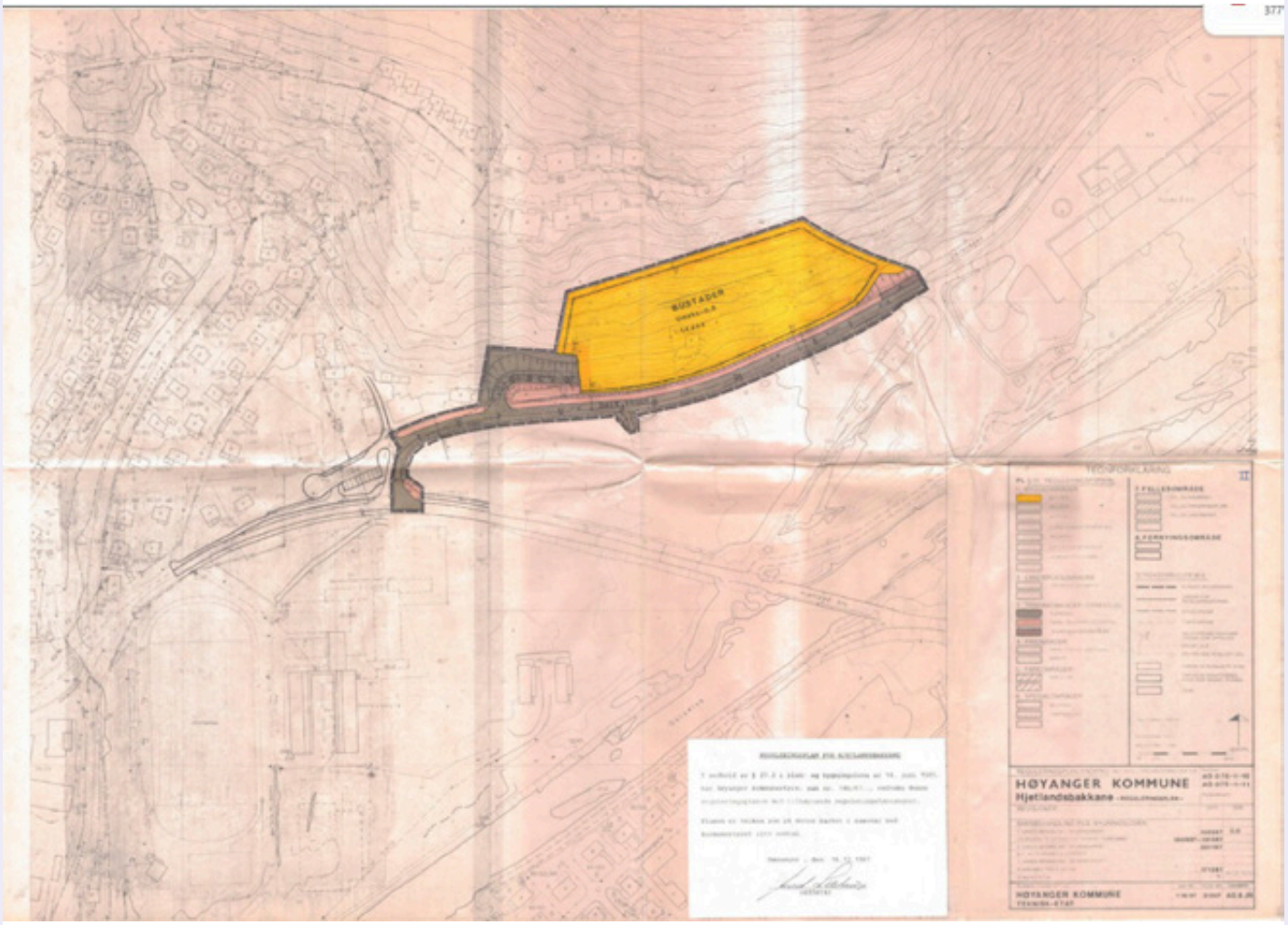
Det vert herved gjeve mellombels bruksløyve til Blokk A og B. Ein vil foreta ein meir grundig inspeksjon i nær framtid og ein tek atterhald om at det kan bli sett nærare vilkår for mellombels bruksløyve.

Med helsing

O. Døskeland
bygn.sjef

Postadresse: Postboks 159 | Telefon: 057-12 400 | Telefax: 057-13 031 | Bankkonto: 8471.07.01066 | Postgiro: 579 25 02


Meny
Kartlag
Høyanger, 60/472
60/472
Høyanger kommune
Koordinat
61.22501°N 6.08402°Ø
Høyde
44 m.o.h
Areal
Eiendomsnavn
HJETLANDSBAKKANE
Nærmeste adresse
Hjetlandsbakkane 2
Del eiendom
Lag naboliste
Lag eierliste
Eierforhold
Kartlagsinfo for valgt punkt
Eiendom
Sjekk flere kartlag
Bakgrunn
Norkart


BUSTADER
HØYANGER KOMMUNE
Hjetlandsbakkane

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og 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 medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. 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.

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

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

Oppdatert 10.12.19



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 600 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 200 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 900/2 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Sikre heimen din med Bustadeigarfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Bustadeigarfordelen – ein unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på bustadforsikring det første året, når du har kjøpt bustad gjennom EiendomsMegler 1.



Kvifor velje Bustadeigarfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringa** det første året, når du kjøper bustad gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjeld din nye bustad og er uavhengig av kva dekning du vel på bustadforsikringa di. Etter 12 månader fornyar vi forsikringa til ordinær pris, men du beheld samle- og bankrabatten.
- **Full tryggleik frå dag éin** fordi forsikringa di dekkjer alt frå skader på hus og innbu, til uforutsette hendingar som vasslekkasjar, tjuveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eigedomane dine under flytting** slik at du får dekka kostnader knytt til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** frå rådgjevar i SpareBank 1 som tek kontakt med deg innan kort tid etter at du har fylt ut oppgjersskjemaet. Rådgjevaren syt for at bustaden din blir forsikra med den beste dekninga til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Korleis kome i gang?

1. Vel "**kontakt meg!**" i oppgjersskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt bustaden.
2. Ein rådgjevar frå SpareBank 1 tek kontakt med deg for å setje opp ei forsikringsavtale.
3. Med forsikringa på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptekne av at kvar bustad og kvar kunde er unik. Difor tek vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehova dine. Etter ein kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekninga som er best for deg og den nye heimen din.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



”

Kunden skal alltid føle seg ivaretatt. Eg er her for å hjelpe deg med å realisere draumar og skape ei trygg framtid.

- Irene

Den korte vegen til eigen bustad

Å kjøpe bustad kan kjennast både spennande og overveldande. **Irene** eller ein av dei andre rådgjevarane i Førde vil hjelpe deg trygt gjennom kvart steg på vegen.

Du finn oss der du føler deg heime.

Avtal eit møte med oss når det passar deg. Ring: 57 82 97 00 eller gå inn på **ssf.no**

SpareBank 1
SOGN OG FJORDANE

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Hjetlandsbakkane 1, 6993 HØYANGER
Gnr 60, bnr 472, , andelsnr. 10 i Hjetlandsbakkane burettslag med orgnr.: 953849712 i Høyanger kommune.
Oppdragsnr. 2000260232 / Christoffer Sæle Merkesvik

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnummer 2000260232
Sist oppdatert 09.10.2026

Christoffer Sæle Merkesvik
Eigedomsmeklar MNEF

Telefon: 906 13 338
E-post: Christoffer@em1sf.no

EiendomsMegler 1 Sunnfjord
Langebruvegen 12, 6800 FØRDE

Eiendomsmegler1.no