


# Tilstandsrapport

MIDT NORSK  
TAKST AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Hagavegen 12 A, 6600 SUNNDALSØRA  SUNNDAL kommune

# gnr. 50, bnr. 138

# Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 20704-1660

Referansenummer: SG1307

Foretak: Midt Norsk Takst AS

Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius  
Skålvik



MIDT NORSK  
TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



## Rapportansvarlig

*Svann Marius Skålvik*

Svann Marius Skålvik  
Uavhengig Takstingeniør  
sms@mntakst.no  
915 36 411

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg over to etasjer bestående av totalt seks seksjoner, hvor hver leilighet har en tilhørende hybelenhet. Den aktuelle leiligheten ligger i 1. etasje med adkomst via felles trapperom. Det er separate innganger til både hovedleiligheten og hybelen fra fellesareal. Bygget er fundamentert på ringmur av isolerte systemelementer og støpt plate på grunn. Bygningen er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Etasjeskille i trebjelkelag. Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Vinduer med 2-lags glass. Leiligheten har utgang fra stue til egen terrasse

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédører og malt terrassedør i tre. Terrasse bygd på terreng med terrassedekke. Levegg mot nabo som er malt.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Hovedleilighet: Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Hybel: Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Gulv av betong på grunn. Boligen har dobbel elementpipe og vedovn på stue. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom hybel. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. 60 cm vaskekum, speil, lysarmatur med stikkontakt, dusj med forheng, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannfordelingskap.

### Bad/vaskerom hovedleilighet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. 60 cm servantskap med heldekkende vask, gulvstående toalett, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hybel. Laminatgulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Egen inngang til stue/kjøkken fra felles gang. Panelovn på vegg. Hvit slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt vask og avrenningsbeslag. Komfyr og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hovedleilighet.

Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Peisovn. Utgang til terrasse fra stue. Malt slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt vask og avrenningsbeslag. Vannsikker plate på vegg over benkeplate. Kjøleskap, komfyr og 45 cm oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket på rørskap som er plassert på bad/vaskerom. Det er ett skap til hovedleiligheten og ett skap til hybelen. Det er avløpsrør av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventil i vindu. OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter. Produksjonsår: 2005. Plassering: Bad/vaskerom 2. Elektrisk tilkobling: Stikkontakt. Sikringskap er plassert i bod/garderobe med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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

[Gå til side](#)

Brann: Det er montert brannmeldere i hybel og i hovedleiligheten. Det er brannslukker i hovedleiligheten. Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten - Det foreligger ingen dokumentasjon på brannteknisk seksjonering eller oppbygging av skiller mellom leilighetene. Dette er spesielt relevant der det er etablert separate enheter/hybler. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt byggets brannsikkerhet, og det kan ikke utelukkes at det er behov for branntekniske oppgraderinger for å møte gjeldende forskriftskrav

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

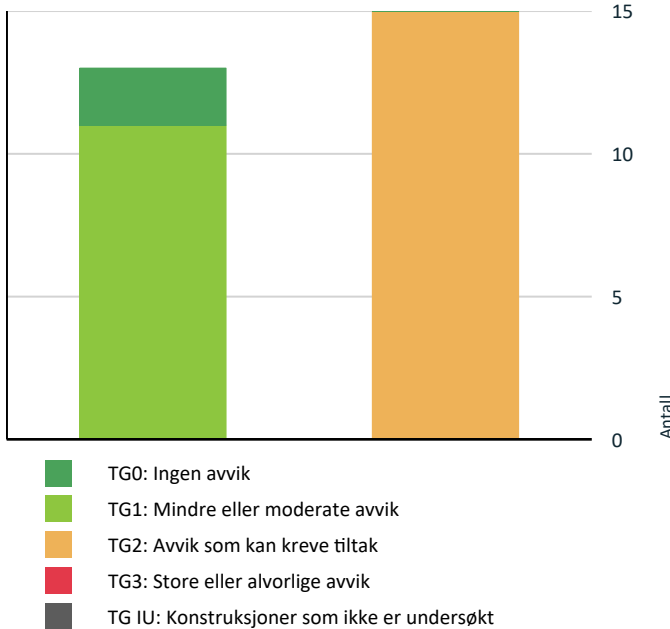
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert og godkjent 28.07.2004 hos Sunndal Kommune.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom, hybel > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom, hybel > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom, hybel > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom, hybel > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom, hybel > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2, leilighet > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2, leilighet > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2, leilighet > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2, leilighet > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2005

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 10.05.2005

### Standard

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

### Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje. Flere av avvikene er knyttet til oppnådd forventet levetid og manglende dokumentasjon på tidligere utførelse

### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Monterte 3 nye lamper på bad, soverom og gang. Faglært arbeid av Bratseth AS
2025	Modernisering	Ny kurs til komfyr hybel. Faglært arbeid av Bratseth AS
2025	Modernisering	Skiftet himling på bad. Faglært arbeid av Polygon

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

- Regelmessig vedlikehold av vinduer er viktig for å forhindre fremtidige skader.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Det er registrert noe værslitasje på overflatene

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmene og sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og punktering av glass.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for vinduene.

# Tilstandsrapport



Vindu på stue



Vindu på soverom



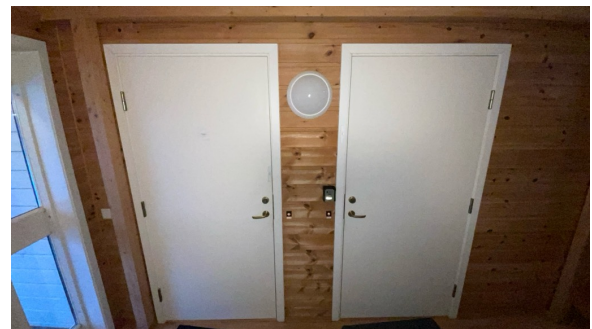
Vindu på hybel

## TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédører og malt terrassedør i tre.  
- Regelmessig vedlikehold av dører og karmen er viktig for å forhindre fremtidige skader.



Terrassedør



Dør til hybel og til hovedleiligheten sett fra felles gang

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygd på terreng med terrassedekke. Levegg mot nabo som er malt.  
- Regelmessig vedlikehold av veranda/terrasse/balkong er viktig for å forhindre fremtidige skader på dekke, tettesjikt og rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overflatebehandling av treverk bør utføres for å utbedre værslitte og oppsprukne overflater.  
Jevnlig vedlikehold og kontroll av overflater anbefales for å sikre treverkets levetid og forhindre ytterligere forringelse, som kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og råte.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

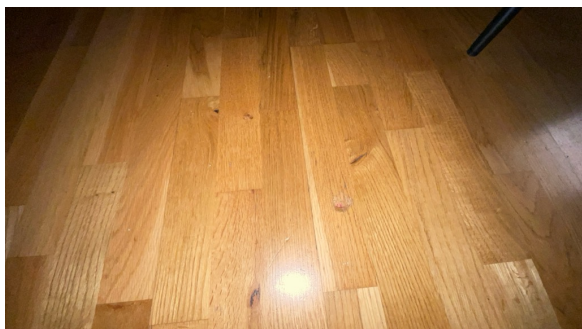
Hovedleilighet: Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Skade/hakk på parkett i stue hovedleiligheten
  - Slitasje på parkett i gang ved hoveddør i hovedleiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Lokal utbedring av skader og hakk på parkett bør utføres for å opprettholde gulvets funksjon og estetikk.
  - Slitasje på parkett i gang bør vurderes utbedret for å unngå ytterligere forringelse og økt vedlikeholdsbehov.
  - Det må også påregnes noe flikking og utbedring når inventar tas ned og flyttes ut, da dette kan avdekke ytterligere skader.



Skade/hakk på parkett i stue hovedleiligheten



Slitasje på parkett i gang ved hoveddør i hovedleiligheten.

### TG 2 Overflater - 2

Hybel: Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.  
- På grunn av mye innbo og inventar var det ikke mulig å foreta forsvarlig kontroll av overflater på gulv og vegg.

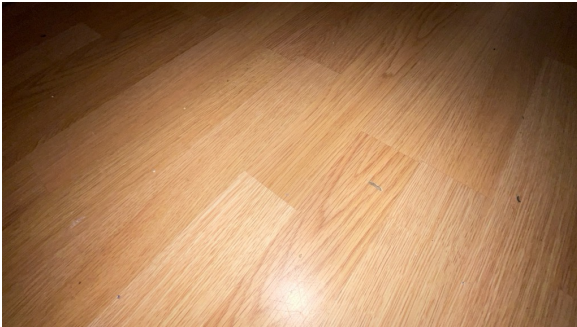
#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er noe slitasje og enkelte hakk i laminatgulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Lokal utbedring av laminatgulvet bør utføres for å utbedre slitasje og hakk.
  - Det må også påregnes noe flikking og utbedring når inventar tas ned og flyttes ut, for å unngå ytterligere skader og sikre tilfredsstillende overflater.

# Tilstandsrapport

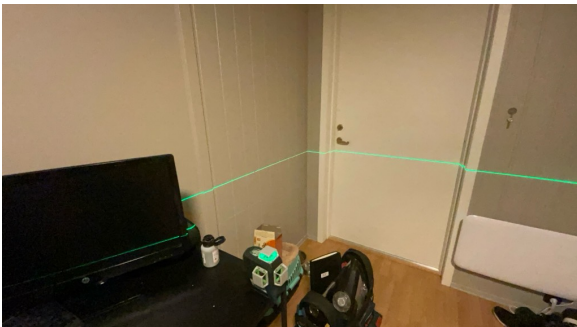


Noe slitasje/hakk i laminatgulv

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

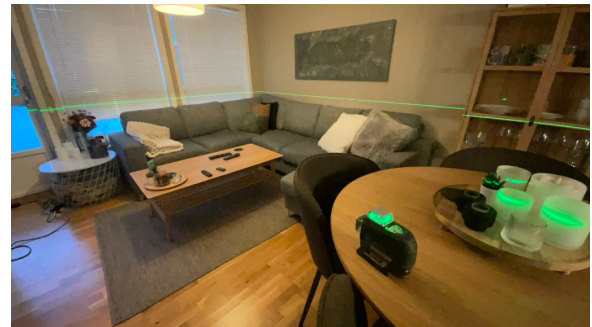
Gulv av betong på grunn.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.



1. etasje.

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken hybel. Det er målt 7 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje.

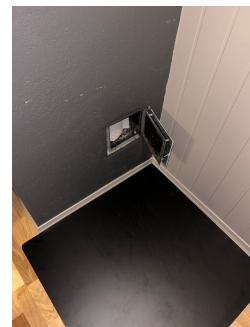
Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken leilighet. Det er målt 9 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har dobbel elementpipe og vedovn på stue



Peisovn på stue

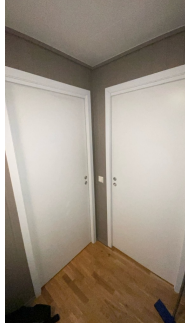


Etter befaringen har selger montert sotlukestein i sotluke for å sikre tilstrekkelig sikkerhet mot brennbart materiale og montert plate på gulv som sikring.

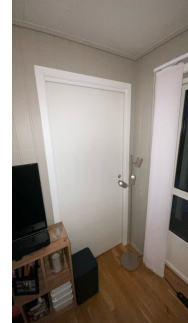
## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

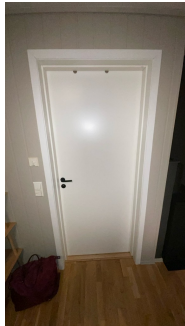
# Tilstandsrapport



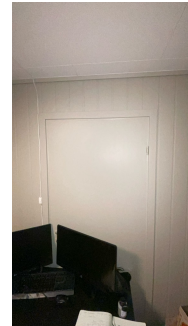
Dør til stue og garderobe sett fra soverom i hovedleiligheten.



Dør 2 til soverom sett fra stue i hovedleiligheten



Dør til bad sett fra gang i hovedleiligheten



Etablert dør mellom hybel og leilighet som er kledd igjen i hybelleiligheten, Det må etableres godkjent dør. Se. pkt. lovlighet

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM, HYBEL

#### Generell

Bad/vaskerom hybel.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.

60 cm vaskekum, speil, lysarmatur med stikkontakt, dusj med forheng, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannfordelingsskap.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM, HYBEL

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Riss i flisfuger i dusj og det er noe slitasje på enkelte fuger

#### Konsekvens/tiltak

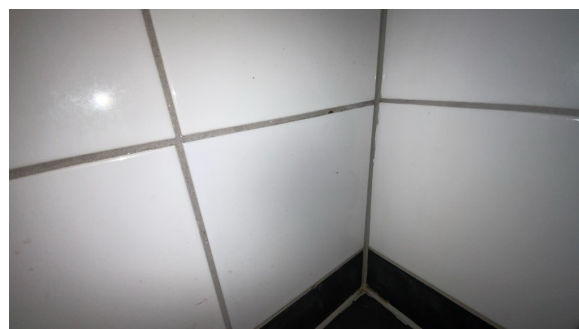
- Fuger bør skiftes ut.

- Fuger med riss og slitasje bør utbedres for å hindre vanninntrengning bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av fliser og fuger for å oppdage eventuelle forverringer tidlig.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Riss i flisfuger i dusj og det er noe slitasje på enkelte fuger.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM, HYBEL

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

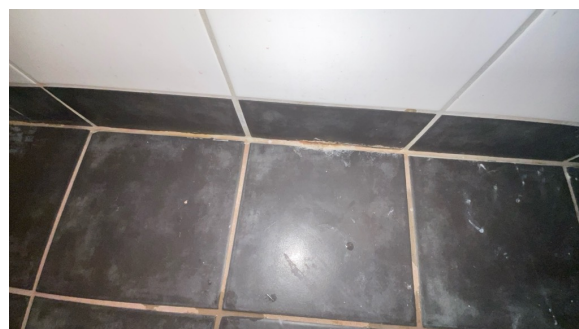
- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulvet, noe som medfører usikkerhet om utførelsen og eventuelle garantiforhold.
- Slitte mykfuger i overgang gulv og vegg
- Saltutslag i fuger rundt sluken

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende dersom dette er mulig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen og eventuelle garantiforhold, noe som kan gi økt risiko for feil eller mangler ved anlegget.
- Slitte mykfuger i overgang mellom gulv og vegg bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.
- Saltutslag i fuger rundt sluken bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan indikere fuktproblemer som over tid kan føre til skade på gulvet og underliggende konstruksjoner. Det bør rengjøres og overvåkes over tid for å vurdere om det er behov for ytterligere tiltak.



Saltutslag i fuger rundt sluken



Slitte mykfuger i overgang gulv og vegg

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM, HYBEL

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av den skjulte membranen. Dette medfører usikkerhet om løsnings oppbygning og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for feil eller skader over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
  - Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran dersom dette er mulig, for å redusere usikkerhet rundt løsnings oppbygning og utførelse.
- Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil eller skader over tid, da det ikke kan bekreftes at arbeidet er utført fagmessig.



Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM, HYBEL

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

60 cm vaskekum, speil, lysarmatur med stikkontakt, dusj med forheng, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannfordelingsskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er registrert svelleskade på siden av servantskapet i forbindelse med vannsprut fra dusjen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servants overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det bør etableres sikring for servantskapet mot vannsprut for å hindre ytterligere svelleskader og forringelse av innredningen.
- Selv om de sanitære installasjonene fungerer i dag, bør det påregnes at skader kan oppstå plutselig på grunn av alder, noe som kan medføre driftsstans eller lekkasjer.



Fuktskade/svelling på side av servantskap mot dusj



Riss i servant

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM, HYBEL

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Luftespalten under døren er for liten og ble målt til ca. 6 mm. Dette gir utilstrekkelig tilluftsventilering til våtrommet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Det bør etableres en større luftespalte under døren, minimum 10 mm, for å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet. Utilstrekkelig tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.



Mekanisk avtrekk på vegg



Luftespalte under dør er for liten. Målt til ca. 6 mm.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM, HYBEL

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk praktisk mulig grunnet rommets plassering. Badet grenser til leilighetsskillevegg mot nabo og to yttervegger. Mot den fjerde vegg er det vurdert høy risiko for å skade skjulte tekniske installasjoner (el-kabler og rør).

Det er foretatt fuktsøk på flisoverflater med fuktindikator uten at det ble registrert utslag eller tegn til avvik.

Da hulltaking ikke er mulig, settes tilstandsgrad ut fra visuelle observasjoner, fuktsøk og dokumentert alder på tettesjiktet. Membranen har oppnådd en alder der den nærmer seg forventet levetid. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre, skjulte tettesjikt kan få bruddskader uten forvarsel.



Fuktsøk er utført på gulv i dusj mot yttervegg . Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Noe forhøyet fuktverdier ved sluk, det er opplyst fra hybelboer at dusjen var i bruk kvelden før befaringen noe som påvirke målingen.



Fuktsøk er utført på vegg i dusj mot yttervegg under dusjbatteri. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2, LEILIGHET

### Generell

# Tilstandsrapport

Bad/vaskerom hovedleilighet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling

60 cm servantskap med heldekkende vask, gulvstående toalett, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2, LEILIGHET

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er observert riss i flisfuger i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

- Fuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig observasjon av området for å vurdere eventuell utvikling av skader.



Oversikt



Riss i flisfuge i dusj



Riss i flisfuge i dusj



Riss i flisfuge i dusj

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2, LEILIGHET

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulvet, noe som medfører usikkerhet om utførelsen og eventuelle garantiforhold.
- Det er noe slitasje på fuger i dusjområdet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende dersom dette er mulig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen og eventuelle garantiforhold, noe som kan gi økt risiko for feil eller mangler ved anlegget.
- Slitasje på fuger i dusjområdet bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.



Noe slitasje på fuger i dusj



Oversikt

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2, LEILIGHET

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av den skjulte membranen. Dette medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for feil eller skader over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran dersom dette er mulig, for å redusere usikkerhet rundt løsningens oppbygning og utførelse.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil eller skader over tid, da det ikke kan bekreftes at arbeidet er utført fagmessig.



Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2, LEILIGHET

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

60 cm servantskap med heldekkende vask, gulvstående toalett, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.
  - Dusjdørene er feiljustert, slik at pakningen mellom dørene ikke tetter tilstrekkelig.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
  - Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da sanitærinstallasjonene fungerer i dag, men på grunn av alder og slitasje bør det påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå plutselig.
  - Konsekvensen av ikke å utbedre eller følge opp kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller ytterligere skader på sanitærutstyret.
  - Dusjdørene bør justeres for å sikre tilstrekkelig tetting mellom dørene, slik at vann ikke trenger ut og forårsaker fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Oversikt



Riss i servant



Dusjdører bør justeres

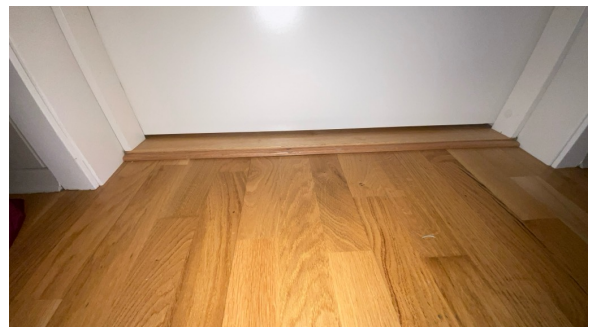
## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2, LEILIGHET

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert på kryploft. Tilluft via spalte under/over dør og ventil i vindu.



Mekanisk avtrekk i himling



Tilluftsspalte under dør

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2, LEILIGHET

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

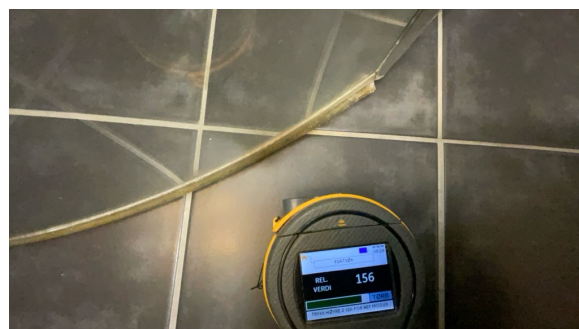
Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk praktisk mulig grunnet rommets plassering. Badet grenser til leilighetskillevegg mot nabo og mot hybel. Mot de to andre veggene er det vurdert høy risiko for å skade skjulte tekniske installasjoner (el-kabler og rør).

Det er foretatt fuktsøk på flisoverflater med fuktindikator uten at det ble registrert utslag eller tegn til avvik.

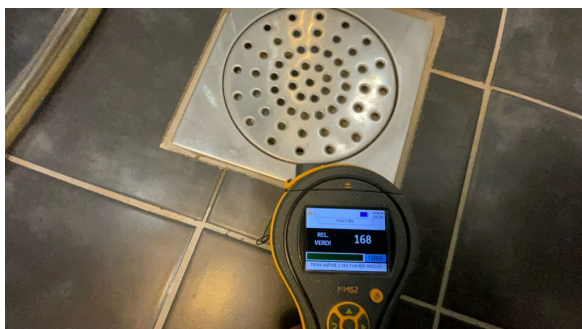
Da hulltaking ikke er mulig, settes tilstandsgrad ut fra visuelle observasjoner, fuktsøk og dokumentert alder på tettesjiktet. Membranen har oppnådd en alder der den nærmer seg forventet levetid. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre, skjulte tettesjikt kan få bruddskader uten forvarsel.



Fuktsøk er utført på gulv ved dør. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved dusjkabinett. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved sluk. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN, HYBEL

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken hybel.

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Egen inngang til stue/kjøkken fra felles gang. Panelovn på vegg.

Hvit slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt vask og avrenningsbeslag. Komfyr og kjøl/frysenskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.



Oversikt

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN, HYBEL

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2, LEILIGHET

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken hovedleilighet.

Parkett på gulv, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Peisovn. Utgang til terrasse fra stue.

Malt slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt vask og avrenningsbeslag. Vannsikker plate på vegg over benkeplate. Kjøleskap, komfyr og 45 cm oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.



Oversikt

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2, LEILIGHET

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på bad/vaskerom. Det er ett skap til hovedleiligheten og ett skap til hybelen.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det mangler nøkkel for å stenge hovedkranen i fordelingskap på bad i hovedleiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Det må etableres nøkkel for å sikre mulighet for å stenge vanntilførselen til badet i hovedleiligheten. Manglende nøkkel medfører at vanntilførselen ikke kan stenges raskt ved behov, noe som kan føre til økt risiko for vannskader og unødvendig skadeomfang ved lekkasje eller vedlikeholdsarbeid. Slik det er i dag, må hovedleiligheten inn på badet til hybelen for å stenge vanntilførselen.



Fordelingsskap hybel er ikke merket



Hovedstoppekrane med redusjonsventil



Fordelingsskap i hovedleiligheten er ikke merket

## TE1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TE1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventil i vindu

## TE2 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2005

Plassering: Bad/vaskerom 2

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

- Det er observert noe rust på toppen av varmtvannstanken, samt varmemerker på siden av tanken ved den elektriske tilkoblingen til elementet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

# Tilstandsrapport

- Elektrisk tilkobling av tank bør kontrolleres av fagkyndig personale for å avdekke eventuelle feil eller brannfare.
- Videre bør det vurderes utskifting av varmtvannstanken grunnet alder, rust og varmemerker, da dette kan medføre økt risiko for lekkasje, funksjonssvikt eller elektriske feil.



Oversikt



Varmemerker i tank ved deksel til elektriske tilkoblinger



Rust rundt rør til blandeventil

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringskap er plassert i bod/garderobe med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2025 Det er skiftet 3 lamper i leiligheten og etablert ny tilførsel til stekeovn på hybel**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden februar 2025. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det ligger totalt 5 dokumenter på boligmappa.no fra 2025 som tilhører hybel og leilighet.

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no) når det er utført arbeider på det elektriske

# Tilstandsrapport

anlegget etter 01.01.1999.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

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

### ⚠ 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

# Tilstandsrapport

**Brann:** Det er montert brannmeldere i hybel og i hovedleiligheten. Det er brannslukker i hovedleiligheten.

**Radon:** Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

- Det foreligger ingen dokumentasjon på brannteknisk seksjonering eller oppbygging av skiller mellom leilighetene. Dette er spesielt relevant der det er etablert separate enheter/hybler. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt byggets brannsikkerhet, og det kan ikke utelukkes at det er behov for branntekniske oppgraderinger for å møte gjeldende forskriftskrav

## **Vurdering av avvik:**

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

- Det er etablert en dør i skilleveggen mellom hybel og hovedleilighet som er kledd igjen på én side. Dette bryter brannskillet og branncelleinndelingen mellom enhetene, noe som medfører økt risiko ved en eventuell brann.

## **Konsekvens/tiltak**

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
  - Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Veggen med dør mellom hybel og hovedleilighet må tilbakeføres i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet for å sikre korrekt branncelleinndeling og redusere risikoen for spredning av brann mellom enhetene.
- Det må monteres brannslukker på hybelen for å oppfylle krav til brannslukningsutstyr og ivareta sikkerheten ved branntilløp.
- For radon anbefales det å gjennomføre radonmålinger, spesielt dersom boligen leies ut, for å avdekke eventuelle helse- og sikkerhetsrisikoer knyttet til forhøyede radonnivåer. Måling bør utføres om vinteren, da radongass lettere samler seg innendørs i denne perioden.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

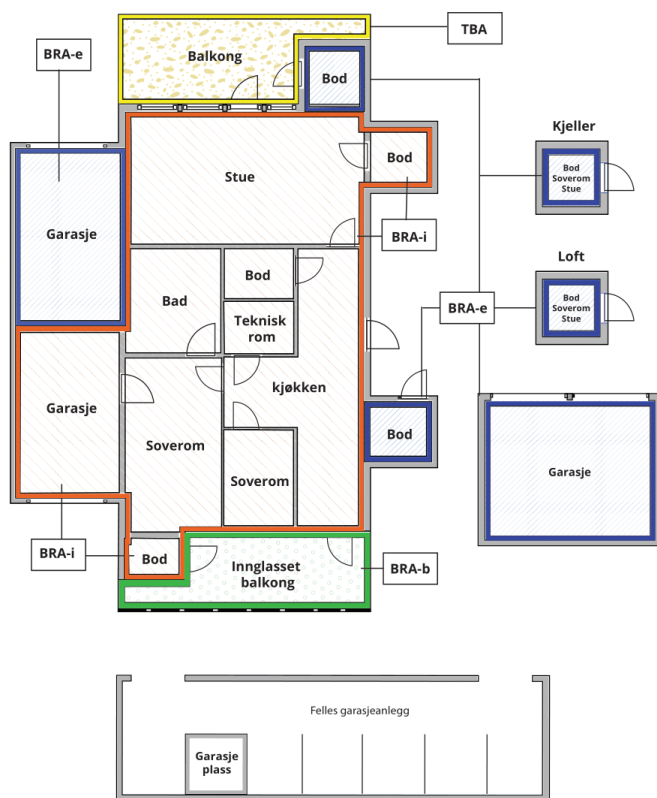
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65	4		69	6
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>4</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, hybel, bad/vaskerom, hybel, gang, leilighet, stue/kjøkken 2, leilighet, bad/vaskerom 2, leilighet, garderobe/bod , leilighet, soverom 2, leilighet	Bod 2	

## Kommentar

- Åpent areal (TBA): Terrasse

- 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert og godkjent 28.07.2004 hos Sunndal Kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	65	0

## Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

- Utover overnevnte areal er det 1 bod som tilhører leiligheten med utvendig tilgang. Bodens areal er ca. 4,0 m<sup>2</sup>  
- Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.  
- P-rom  
- 1. etasje: Stue/kjøkken, hybel. Bad/vaskerom, hybel. Gang, leilighet. Stue/kjøkken 2, leilighet. Bad/vaskerom 2, leilighet. Garderobe/bod , leilighet, Soverom 2, leilighet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Katrine Silseth Naas	Kunde
	Hybelboer	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	50	138		0	1529.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hagavegen 12 A

### Hjemmelshaver

Hagavegen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAGAVEGEN BORETTSLAG	988095893			Naas Katrine Silseth

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

3

### Kommentar

Ikke fremlagt informasjon fra forretningsfører og punktet er ikke videre vurdert.

## Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

### Kommentar

Ikke fremlagt informasjon fra forretningsfører og punktet er ikke videre vurdert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.12.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	7	Nei
Byggetegninger	28.07.2004	Tilsendt av megler	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	10.05.2005	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Forenklet energiattest	19.01.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	Godkjent av selger pr. epost 25.01.2026
2	12.02.2026	Rapport oppdatert etter info gitt av Sunndal Kommune pr. epost til megler vedrørende lovlighet og oppdeling av enheter. Info tilsendt av megler

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, kryptofte og balkong/veranda/terrasse som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten.
- Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt.

# Egenerklæring

Hagavegen 12A, 6600 SUNNDALSØRA

23 Dec 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hagavegen 12A	Hagavegen 12A	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

22. februar

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

Selger

Naas, Katrine Silseth

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Satt inn ny kurs til komfyr på minikjøkkenet på utleiedel

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bratseth

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

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

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?  
 Ja  Nei  Vet ikke
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95739706**

# Egenerklærings skjema

Name

Naas, Katrine Silseth

Date

2025-12-23

Identification

 **bankID** Naas, Katrine Silseth



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

## Egenerklærings skjema

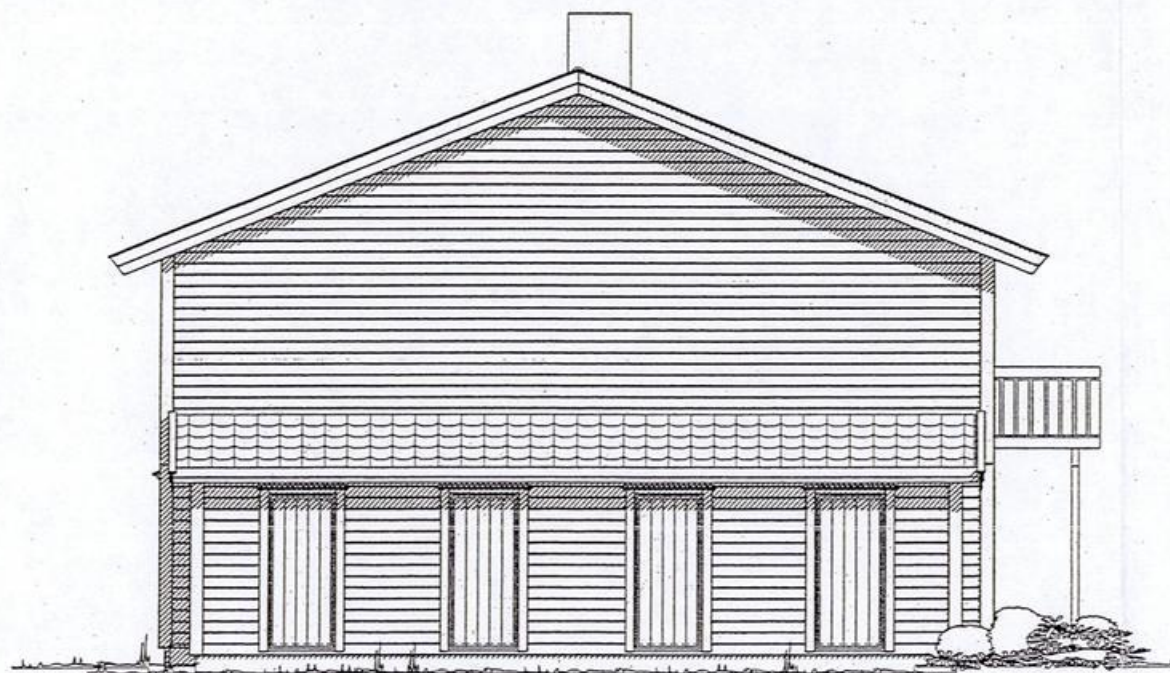
---

Signed by:

Naas, Katrine Silseth


23/12-2025  
15:11:52

BANKID




**Sunndal kommune**  
 Planutvaln, byggesaksavd.

Godkjent dato: 28/7-04  
 Sign.: *rs*

 Sunndal kommune	
Ark.kode	
22 JUNI 2004	
Eta/Avd.	Saksnr.
Saksbeh.	L.nr.

Unqdoms-leiligheter; 12 enheter

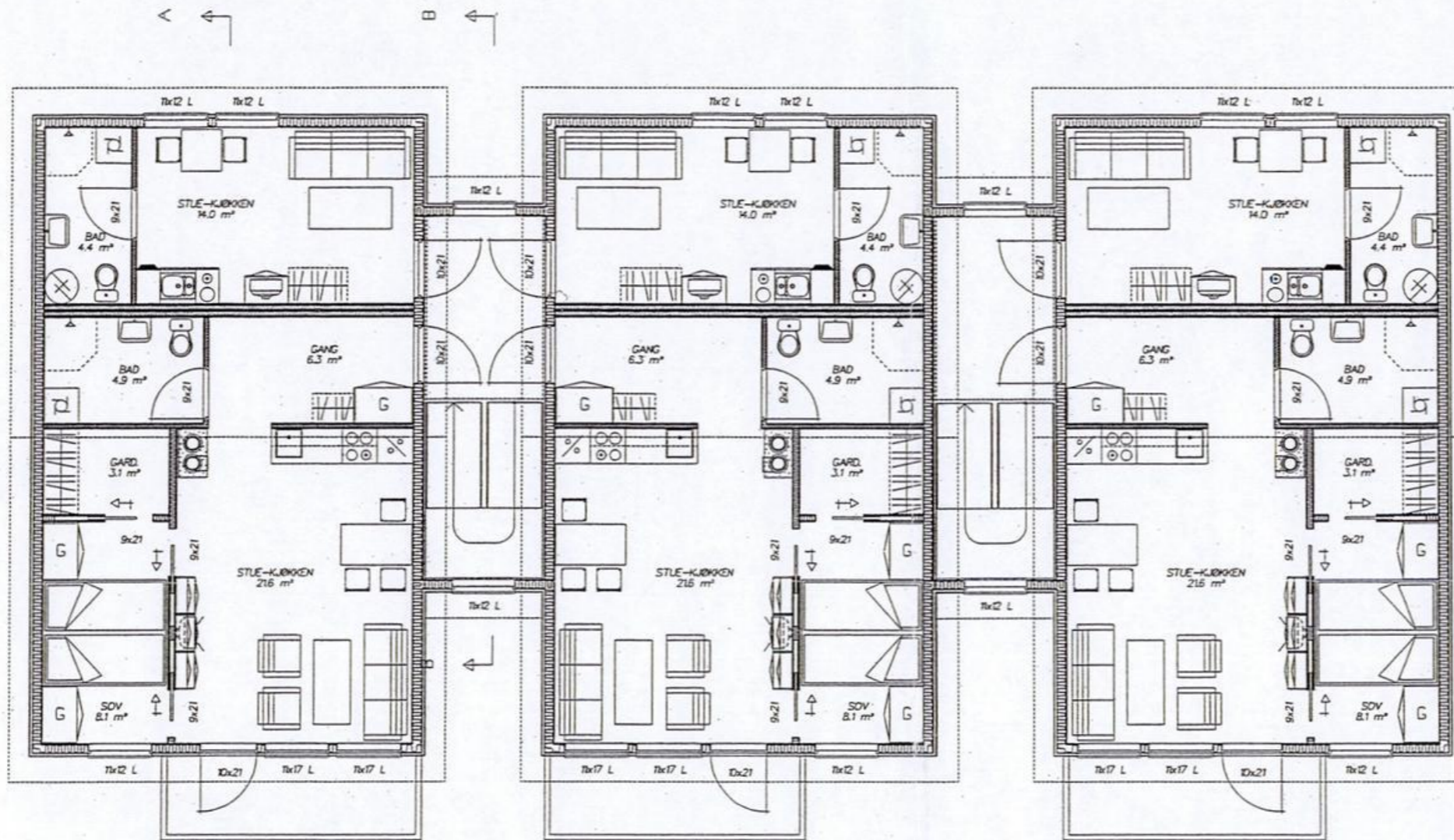
DATA DESIGN SYSTEM


**Nerland**  
 Prosjektutvikling

Tiltakshaver: PULS Eiendom AS  
 Byggeplass: Hagavegen 12  
 Kommune: Sunndalsøra  
 Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100  
 Fasader

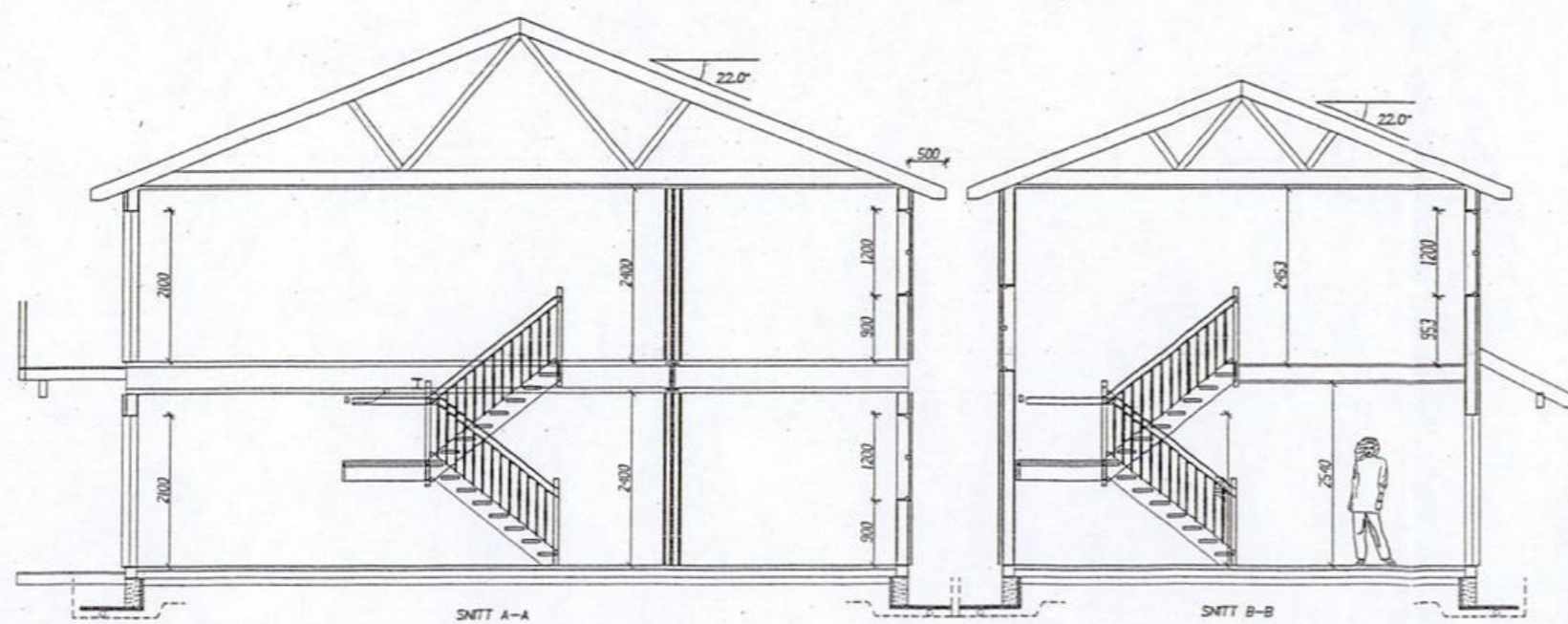
Dato: 06.05.2004  
 Tegner: KS  
 Prosjekt: Haga  
 Tegnr.: 502

© Tegning er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.




**Sunndal kommune**  
 Planstaten, byggesaksavd.  
 Godkjent dato: 28/7-04  
 Sign.: HB

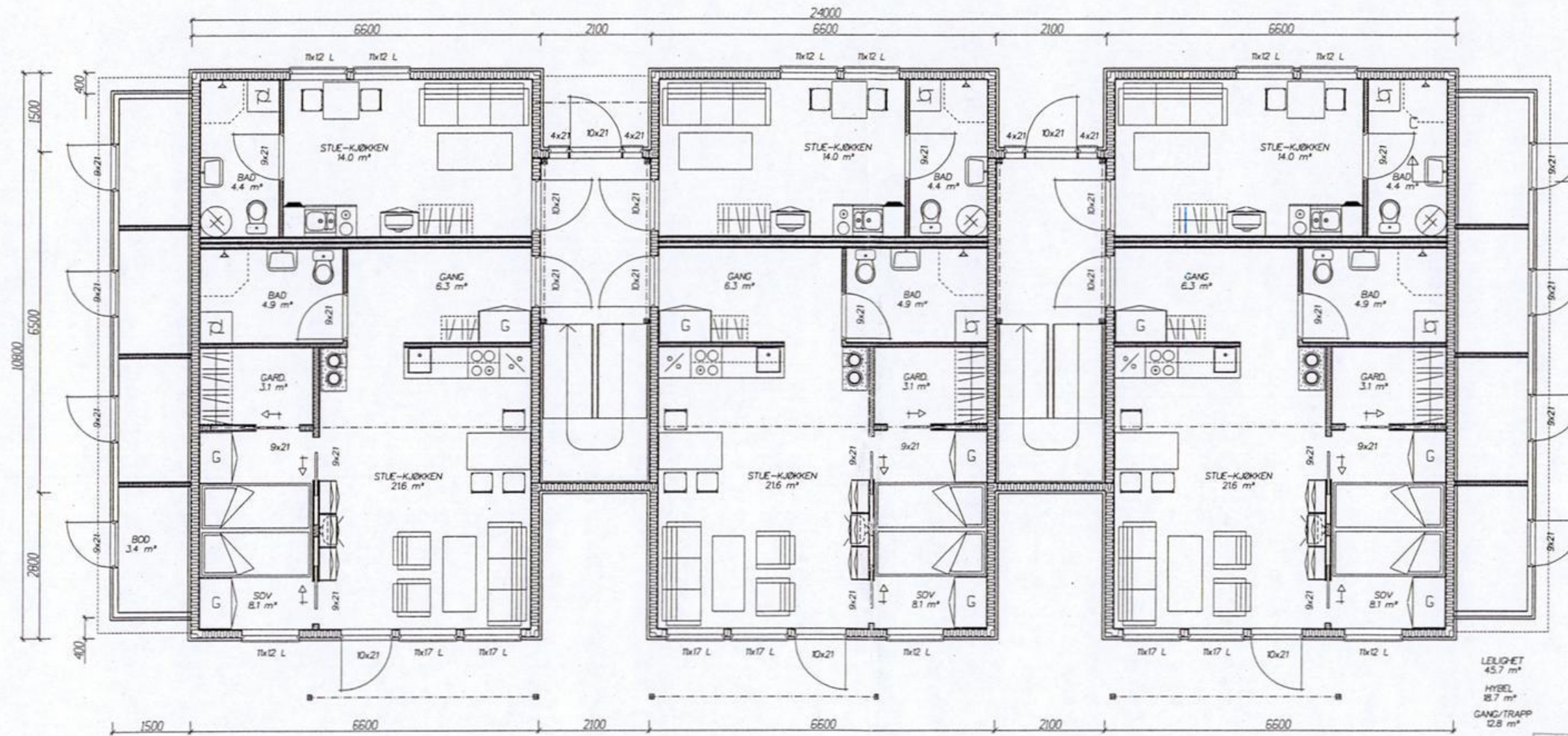
BRA Leiligheter: 45,7 m<sup>2</sup> + felles gang: 12,8 m<sup>2</sup>  
 BRA Hybel - del: 18,8 m<sup>2</sup>  
 Bebygd areal: 295,6 m<sup>2</sup>




Sunndal kommune	
Ark.kode	
22 JUNI 2004	
Etat/Avd.	Saksnr.
Saksbeh.	Lnr.


Ungdoms-leiligheter: 12 enheter

<b>Nerland</b> Prosjektutvikling	Tiltakshaver: PULS Eiendom AS	Dato: 06.05.2004
	Byggeslett: Hagavegen 12	Tegn: KS
	Kommune: Sunndalsøra	Prosjekt: Haga
	Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100	Tegn.nr: 504
	Plan 2. etg. og snitt	© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



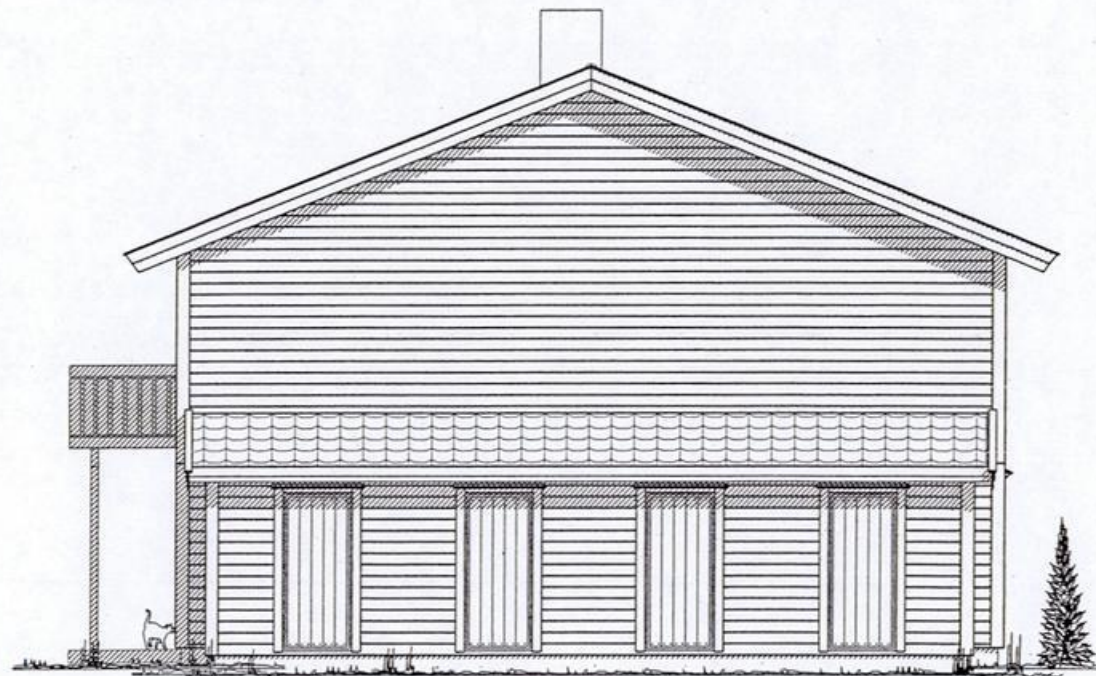
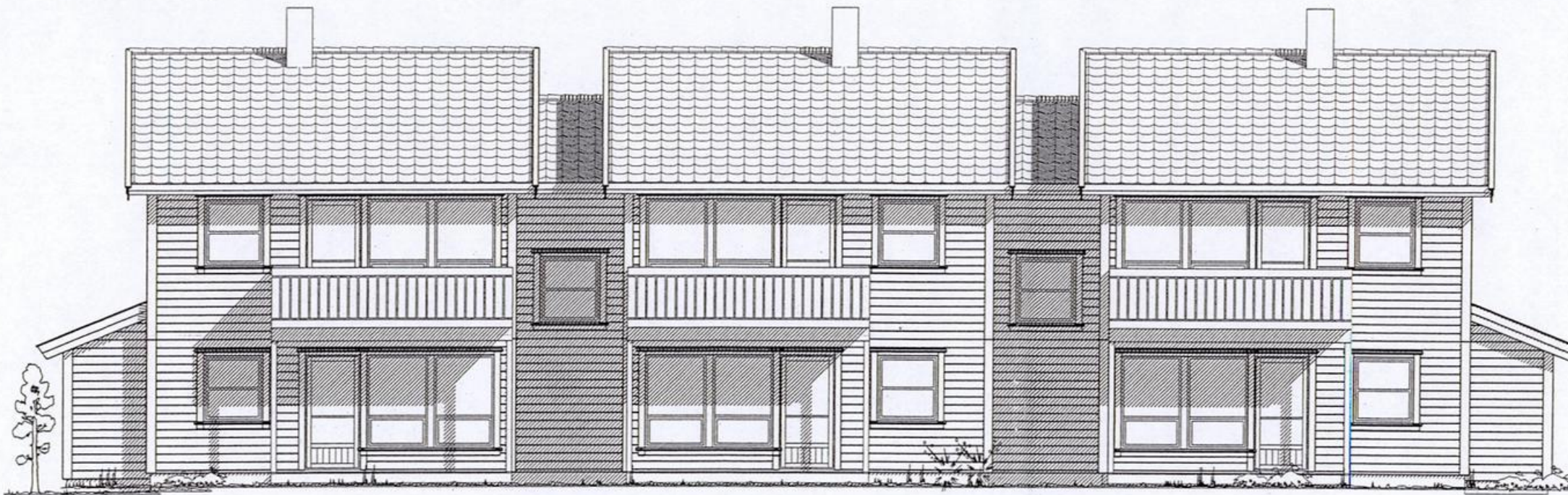

**Sunndal kommune**  
 Planetat, byggesaksavd.  
 Godkjent dato: 28/7-04  
 Sign.: HB

LEILIGHET  
 45.7 m<sup>2</sup>  
 HYBEL  
 18.7 m<sup>2</sup>  
 GANG/TRAPP  
 12.8 m<sup>2</sup>

 Sunndal kommune	
Ark.kode	
22 JUNI 2004	
Etol/Avd.	Saksnr.
Saksbeh.	Lnr.

Ungdoms-leiligheter; 12 enheter

<h1>Nerland</h1> <p>Prosjektutvikling</p>	Tiltakshaver: PULS Eiendom AS	Date: 06.05.2004
	Byggeplass: Hagavegen 12	Tegn: KS
	Kommune: Sunndalsøra	Prosjekt: Haga
	Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100	Tegn.nr: 503
	Plan 1. etg.	© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Sunndal kommune  
Planstaden, byggesaksavd.

Godkjent dato: 28/7-04

Sign.: HB

Sunndal kommune	
Ark.kode	
22 JUNI 2004	
Elat/Åvd.	Saksnr.
Saksbeh.	L.nr.

Ungdoms-leiligheter; 12 enheter

**Nerland**  
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: PULS Eiendom AS

Byggeplass: Hagavegen 12

Kommune: Sunndalsøra

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

Fasader

DATA DESIGN SYSTEM

Dato: 06.05.2004

Tegn: KS

Prosjekt: Haga

Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



SUNNDAL KOMMUNE  
Plan-, miljø- og næringstjenesten

**Byggmester Per O. Moen**  
Industrivegen Røtet  
6650 SURNADAL

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Tlf.	Deres ref.	Sunnalsøra,
J 04/00161-059 TMK-B 0025/05	004346/05	GNR 50/138	Halvor Bakke	71 69 92 44	Per Moen	10.05.2005

### **Gnr. 50, bnr. 138, Hagavegen 12 a-b - nybygg boliger Ferdigattest**

Bygningsmyndighetene har mottatt kontrollbekreftelse, sist med ettersendte dokumenter den 06.05.2005, som viser at tiltaket er utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen og bekrefter med dette at bygget kan tas i bruk til de formål som fremgikk av søknad og byggetillatelse slik det fremgår av vedlagte ferdigattest datert 10.05.2005.

For ordens skyld gjør vi ansvarlige søker oppmerksom på at det inngår i hans ansvarsområde å forestå samlet innsending av anmodning om ferdigattest med all tilhørende dokumentasjon.

Halvor Bakke  
byggesaksrådgiver

**Kopi:**

Ketil Skogholt, Gildheimsvegen 3 7044 TRONDHEIM  
Magne Nærum AS, Boks 214 6601 SUNNDALSØRA  
PULS Eiendom AS, Beddingen 14 7014 TRONDHEIM  
SURNADAL VARME & SANITÆR AS, Øraveien 10 6650 SURNADAL

---

Postadresse:	Postboks 94	Telefon servicekontoret:	71 69 90 00	Bankgiro:	8642.06.10353
	6601 Sunndalsøra	Faks servicekontor:	71 69 90 01	Org. nr.:	964 981 604
Besøksadresse:	Rådhuset	Faks tjenesteenh:	71 69 92 11	E-post:	post@sunndal.kommune.no

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hagavegen 12A	H0102	50/138	46	2	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NAAS KATRINE SILSETH 160893*****	Eiendomsrett 1/1	Hagavegen 12A 6600	Bosatt

### Vegadresse: Hagavegen 12 A

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	6600 SUNNDALSØRA	Kirkesogn	08070201 Hov
Grunnkrets	201 Presthagen syd-øst	Tettsted	6283 Sunndalsøra
Valgkrets	13 Sunndalsøra og Furu		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16286974		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	10.05.2005

### 1: Bygning 16286974: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 10.05.2005

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	306
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	306
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	173
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	8

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.07.2004	06.08.2004
Igangsettingstillatelse	13.10.2004	25.10.2004
Tatt i bruk	10.05.2005	27.05.2005

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	145	0	145	0	0	0
H01	4	161	0	161	0	0	0

## Borettslag

Navn	HAGAVEGEN BORETTSLAG	Org.nr	988095893
Adresse	Postboks 58, 6601 SUNNDALSØRA	Ant. andeler	2

### *Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget*

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	50/138	1529.3	

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eva Janne Bjørnbakk

Dato utkjørt: 23.12.25 Side 1 av 3

HAGAVEGEN BORETTSLAG	<b>Vår ref.:</b> 58/3	<b>Fødselsdato eier:</b> 16.08.1993
Hagavegen 12	<b>Type:</b> BORETTSLAG	
6600 SUNNDALSØRA	<b>Eiere:</b> Katrine Silseth Naas	
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 095 893	<b>Andelsnr:</b> 03	

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned: 8 768**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kapitalkostnader	129
	TV/Internett	653
	Kapitalkostnader	259
	Kapitalkostnader	3 369
	Fellesutgifter	2 915
	Kapitalkostnader	887
Tilleggsytelser:	Inkl. hybel Redusert med nabodeling	556

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

<b>Neste endring:</b>	<b>01.01.2026</b>	<b>Tot. utg. i kr.:</b>	<b>8 866</b>
Felleskostnader:	Kapitalkostnader		129
	TV/Internett		743
	Kapitalkostnader		232
	Kapitalkostnader		3 528
	Fellesutgifter		2 930
	Kapitalkostnader		664
Tilleggsytelser:	Inkl. hybel Redusert med nabodeling		640
<b>Neste endring:</b>	<b>01.12.2026</b>	<b>Tot. utg. i kr.:</b>	<b>8 886</b>
Felleskostnader:	Kapitalkostnader		149
	TV/Internett		743
	Kapitalkostnader		232
	Kapitalkostnader		3 528
	Fellesutgifter		2 930
	Kapitalkostnader		664
Tilleggsytelser:	Inkl. hybel Redusert med nabodeling		640

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	239 829	Gjeld siste årsoppg.:	298 475
Klient ajourf. lån:	1 438 976,93	Klient gj. s. årsoppg.:	1 790 851

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 146282025, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.12.2025: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 23.12.2025: 1 238 533

Andel av saldo: 206 422

Første termin/første avdrag: 12.09.2017 ( siste termin 12.06.2030 )

Lånenummer: 40352045855, Tinde Sunndal Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.12.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 217

Saldo per 23.12.2025: 200 444

Andel av saldo: 33 407

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eva Janne Bjørnbakk

Dato utkjørt: 23.12.25 Side 2 av 3

HAGAVEGEN BORETTSLAG	<b>Vår ref.:</b> 58/3	<b>Fødselsdato eier:</b> 16.08.1993
Hagavegen 12	<b>Type:</b> BORETTSLAG	
6600 SUNNDALSØRA	<b>Eiere:</b> Katrine Silseth Naas	
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 095 893		

## 3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.11.2021 ( siste termin 31.12.2043 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ingrid Marie Ellevset

Adresse: Hagavegen 12 B

Postnr/-sted: 6600 SUNNDALSØRA

Telefon: Mob.: 47024151

E-post: ingridellevset@icloud.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 23.12.2025

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2024

Annen formue:	55 900	Gjeld:	298 475	Andre inntekter:	130
		Utgifter:	15 430		

## 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	340 000
Andelsnr:	03	Partialobligasjonsnr:	03

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2005

Gårds/bruksnr: 50/138

Bygningstype: 6-mannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89218255
--------------	------------	-----------	----------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.05.2005	Første innflytting:	01.05.2005	SSBnr:	H0102
Etasje:	1.	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	67		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms m. hybel		

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eva Janne Bjørnbakk

Dato utkjørt: 23.12.25 Side 3 av 3

HAGAVEGEN BORETTSLAG	<b>Vår ref.:</b> 58/3	<b>Fødselsdato eier:</b> 16.08.1993
Hagavegen 12	<b>Type:</b> BORETTSLAG	
6600 SUNNDALSØRA	<b>Eiere:</b> Katrine Silseth Naas	
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 095 893		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

---

Katrine Silseth Naas  
Andelseiers underskrift

# Vedtekter

for HAGAVEIEN borettslag org nr 988 095 893

tilknyttet  
SUNNDAL boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4. 4. 2005 sist endret den 17.8.2006.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

HAGAVEIEN ...borettslag 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 SUNNDAL kommune og har forretningskontor i SUNNDAL kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet SUNNDAL boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens 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 karmen.

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

(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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

### **Vedtektsendring**

Endring vedtatt på generalforsamling 27.06.2018 sak 6:

**Endring av vedtekter pkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling, ihht ny regnskapslov.**

- Godkjenning av årsberetning til styret, tas ut tas ut.

### **Endres til:**

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

# Informasjon fra styret

## HAGAVEGEN BORETTSLAG

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder, Ingrid Marie Ellevset, Hagavegen 12 B  
Styremedlem, May Britt Reitan Valsset, Hagavegen 12  
Styremedlem, Arild Mæhle, Hagavn. 12  
Varamedlem, Inger Hilde Wullum, Midtvn 5a

## Generelle opplysninger om HAGAVEGEN BORETTSLAG

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av AL SUNNDAL BOLIGBYGGELAG.  
Revisor er BDO AS

### HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret i boligselskapet ivaretar kontrollsystem på oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyr i fellesareal til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre oppmerksom på det ansvar som eier og/eller bruker har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

### FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos Hovedpolise:89218255 Gjensidige. Egenandel ved skade er kr 12.000,-. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til SUNNDAL BOLIGBYGGELAG(SUNNBØ) tlf nr 71 68 90 40 som har oppfølging av forsikringssaker.

### EIENDOMMEN

Borettslaget består av til sammen 6 andelsleiligheter og ligger i Sunndal kommune kommune.

### EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

Andelseierne får tilsendt oppgave med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Omsetning av leiligheter skjer til markedspris.

## Styrets arbeid

### MØTEVIRKSOMHET

Siden forrige ordinære generalforsamling, har det vært avholdt \_\_\_3\_ styremøter, Hvor \_\_\_12\_\_ protokollerte saker har vært behandlet.

## STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

Generell info om renhold og vedlikehold

Salg av leilighet. Kjøper ville leie ut. Styret satte spørsmålstegn ved lovligheten.

Leiligheten er nå solgt videre så saken er avsluttet.

Skifte av verandadører. Utsatt.

Utvidelse av parkeringsplass.

## Økonomi

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap i borettslag og god regnskapsskikk.

Styret mener at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

# RESULTATREGNSKAP HAGAVEGEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25
<b>INNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		291 168	288 096	291 168	296 928
Innkrevde kapitalkostnader		329 256	309 960	329 256	334 368
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>620 424</b>	<b>598 056</b>	<b>620 424</b>	<b>631 296</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Revisjonshonorar	2	7 725	7 339	7 706	8 111
Honorar til styret	3	0	0	2 000	0
Forretningsførerhonorar		41 028	39 072	41 028	43 079
Arbg.avg, sos kost	4	0	0	212	0
Avskrivninger/nedskrivning		6 818	1 136	0	0
Vedlikehold	5	3 354	2 109	35 000	185 000
Kabel-Tv		24 294	39 708	41 688	47 016
Forsikring		23 184	20 451	23 669	26 461
Kommunale avgifter		110 059	106 900	110 417	101 117
Verktøy og driftsmateriale ol.		0	23 980	20 000	0
Kontorrekvisita og trykksaker		368	480	500	500
Internett, Telefon og porto		46	0	200	100
Drift maskiner		3 697	518	0	3 697
Andre driftskostnader	6	10 134	6 621	7 650	8 290
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>230 707</b>	<b>248 314</b>	<b>290 070</b>	<b>423 371</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>389 717</b>	<b>349 742</b>	<b>330 354</b>	<b>207 925</b>
<b>FINANSINNEKTER OG KOSTN.</b>					
Renteinntekter		812	701	0	0
Aksjeutbytte fra andre		2 074	1 892	0	0
Rentekostnader	9	92 590	71 057	85 484	83 079
<b>RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN</b>		<b>89 704</b>	<b>68 464</b>	<b>85 484</b>	<b>83 079</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>300 013</b>	<b>281 278</b>	<b>244 870</b>	<b>124 846</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	1	<b>300 013</b>	<b>281 278</b>	<b>244 870</b>	<b>124 846</b>

## BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7	6 540 000	6 540 000
Andre driftsmidler	8	12 500	19 319
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 552 500</b>	<b>6 559 319</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 617	8 343
<b>Bankinnskudd</b>			
Innestående bank		335 401	261 032
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>344 018</b>	<b>269 375</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 896 519</b>	<b>6 828 694</b>

# BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital		3 043 643	2 743 630
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 044 243</b>	<b>2 744 230</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	9	1 481 623	1 713 154
Pant-og gjeldsbrev lån	9	309 229	318 027
Borettsinnskudd	10	2 040 000	2 040 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 830 852</b>	<b>4 071 181</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 457	8 617
Leverandørgjeld		0	867
Påløpne renter		3 967	3 799
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 424</b>	<b>13 283</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 852 276</b>	<b>4 084 464</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 896 519</b>	<b>6 828 694</b>

Pantestillelse 11 3 830 852 4 071 181

Sunndalsøra 31.03.25  
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ingrid Marie Ellevset  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
May Britt Reitan Valset  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arild Mæhle  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Viderefakturerte felleskostnader inntektsføres løpende gjennom året.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Aksjer og andeler:

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

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

Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

## Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler:</b>	<b>256 092</b>	<b>237 927</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	300 013	281 278
Tilbakeført avskrivninger	6 818	1 136
Avdrag langsiktig lån	-240 329	-243 794
Kjøp/salg av anleggsmidler	0	-20 455
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>66 502</b>	<b>18 165</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>322 594</b>	<b>256 092</b>

**Note 2 - Revisjonshonorar**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6700 REVISJON	7 725	7 339
<b>Sum</b>	<b>7 725</b>	<b>7 339</b>

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 3 - Godtgjørelse til styret**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>

**Note 4 - Personalkostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 5 - Vedlikehold**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	2 109
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	3 354	0
<b>Sum</b>	<b>3 354</b>	<b>2 109</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Det er i budsjettet avsatt sparing til framtidig vedlikehold

**Note 6 - Andre driftskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	4 337	1 027
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	1 650	1 650
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	4 147	3 944
<b>Sum</b>	<b>10 134</b>	<b>6 621</b>

## Note 7 - Bygninger

Anskaffet år:	2005
Kostpris 2005	6 540 000
Rehabilitering	
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>6 540 000</b>

Bygningene er ikke avskrevet. Gjennomført vedlikehold er utført ut fra borettslagets økonomi.

## Note 8 - Driftsmiddel

Anskaffet år:	Snøfreser 2023	Totalt
Kostpris 01.01		
+ Nyanskaffet i året		
- Salg/utrangering av anskaffelseskost		
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>20 455</b>	<b>20 455</b>
Samlede avskrivninger pr 01.01	1136	1136
+ Avskrivninger i år	6814,40	6814,40
- Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost		
<b>Samlede avskrivninger pr 31.12</b>	<b>7950,40</b>	<b>7950,40</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>12500,45</b>	<b>12500,45</b>

## Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Sundal Sparebank	Husbanken
Formål:	Oppussing	
<b>Lånenummer:</b>	<b>40352045855</b>	<b>146282025</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2005
Rentesats:	5.75 %	4.687 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	12.06.2030
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	4 500 000
Lånesaldo 01.01:	318 027	1 713 154
Avdrag i perioden:	8 798	231 531
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>309 229</b>	<b>1 481 623</b>
Saldo 5 år frem i tid:	257 229	150 887

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146282025	6	246 937	1 481 622
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40352045855	6	51 538	309 228

## Note 10 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUDD	2 040 000	2 040 000
<b>Sum</b>	<b>2 040 000</b>	<b>2 040 000</b>

## Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr.3.830.852,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 6 540 000,-.

## Resultat og balanse med noter for HAGAVEGEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For HAGAVEGEN BORETTSLAG**

Styreleder	Ingrid Marie Ellevset (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Arild Mæhle (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	May Britt Reitan Valset (sign.)	25.03.2025

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Hagavegen BRL

07.05.2025 kl. 19.00

MØTESTED: Nuten, Sunndal Kulturhus

**TILSTEDE:**

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 5

ANTALL FULLMAKTER: 0

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: Eiranne Bjørndal

**SAKLISTE:**

**GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN**

**FORSLAG :** Generalforsamlingen godkjenner innkalling og dagsorden som rettidig er sendt den enkelte andelseier.

**VEDTAK :** Godkjent

**MØTELEDEREN ERKLÆRER ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 FOR ÅPNET.**

**SAK NR. 1 :** **KONSTITUERING**

**1A :** **VALG AV MØTELEDER**

I følge vedtektene paragraf 9-5 skal borettslagets leder lede generalforsamlingen. I hans/hennes fravær velges som møteleder:

**FORSLAG :** Ingrid Ellewset

**VEDTAK :** Godkjent

**1B :** **VALG AV MØTESEKRETÆR**

**FORSLAG :** Eiranne Bjørndal

**VEDTAK :** Godkjent

1C : VALG AV TO BORETTSHAVERE TIL Å VÆRE STEMMESTYRE OG TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLLEN.

FORSLAG : Inger Hilde Wullum, May Britt Valsset

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 2 : Styrets årsrapport 2024

Styrets årsrapport leses opp.

FORSLAG : Styrets beretning for 2024 tas til etterretning.

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 3 : REGNSKAP/REVISJONSBERETNING

Revisors beretning leses opp.

3A : GODKJENNING AV REGNSKAP FOR 2024

FORSLAG : Regnskap med noter for 2024 godkjennes.  
Revisors beretning for 2024 tas til etterretning.

VEDTAK : Godkjent

3B : DISPONERING AV ENDRING I DISPONIBLE MIDLER FOR 2024

FORSLAG : Endring i disponible midler kr. 66.502, -.  
Overføres til fri egenkapital.

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 4 : VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

4A : VALG AV NYTT STYRE

Styret: sett inn navna på alle styremedlemmer, sett inn info. for valgt periode,  
sett X bak de som er på valg.

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Ingrid Marie Ellevset	leder	2 år i 2023	X
May Britt Reitan	styremedlem	2 år i 2023	X
Arild Mæhle	styremedlem	2 år i 2024	

**Innstilling / forslag til nye styremedlemmer:**

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Ingrid Marie Elluset	leder	2 år i 2025	godkjent
May Britt Reitan Valsø	styremedlem	2 år i 2025	-4-
	styremedlem	år i	

**4 B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET**

Varamedlemmer for perioden 2021-2022 har vært følgende:

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Inger Hilde Wullum	varamedlem	1 år i 2024	X

**Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for 2022-2023:**

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Katrine Silseth Naas	varamedlem	1 år i 2025	godkjent

**4 C VALG AV VALGKOMITE MED VARAMEDLEMMER FOR 2025-2026**

Valgkomite : Styret

---

**4 D VALG AV DELEGERTE TIL SUNNBO'S GENERALFORSAMLING**

Det skal velges 1 delegerte til Sunnbo's generalforsamling

FORSLAG: Inger Hilde Wullum

VEDTAK: Godkjent

**SAK 5 : EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET:**

**FORSLAG :** Det foreslås at det gis en godtgjørelse til styret for 2024:

kr. 0 til borettslagets \_\_\_\_\_

kr. \_\_\_\_\_ til borettslagets \_\_\_\_\_

kr. \_\_\_\_\_ til borettslagets \_\_\_\_\_

**VEDTAK:** \_\_\_\_\_

Ordinær generalforsamling 2025 erklært avsluttet kl. 1940

Sted: Sunnalshøg 7/5-2025

Ingrid Marie Elleset  
Møteleder

Inger-Hilde D. Willem  
Borettslshaver

Erlend Bjørnsdal  
Møtesekretær

Ray-Britt A. Vaka  
Borettslshaver

Originalen limes inn i protokollen

Kopi til : AL Sunndal Boligbyggelag og andelseierne i laget.



Sunndal kommune

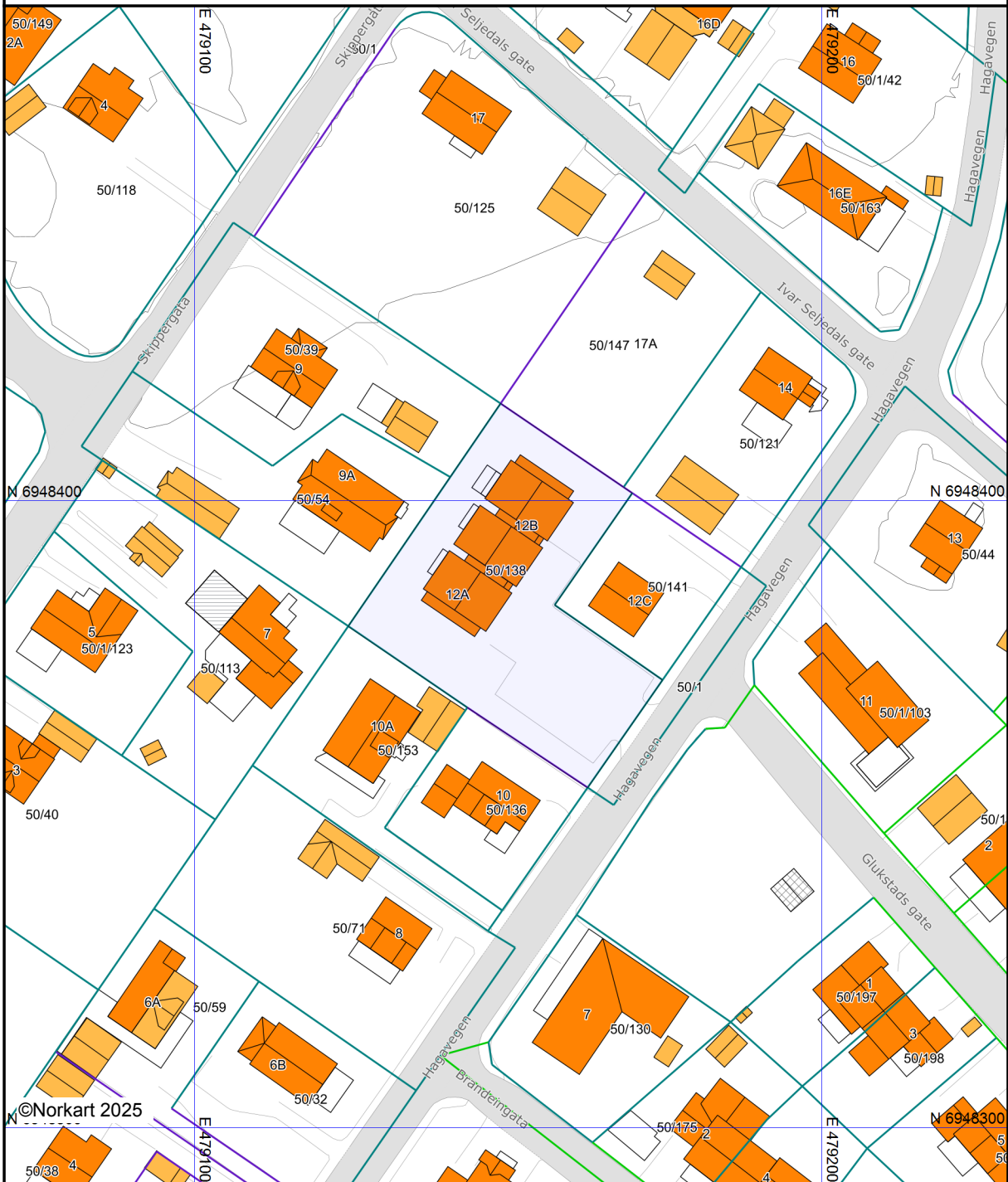
# Grunnkart

Eiendom: 50/138  
Adresse: Hagavegen 12A  
Dato: 22.12.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	

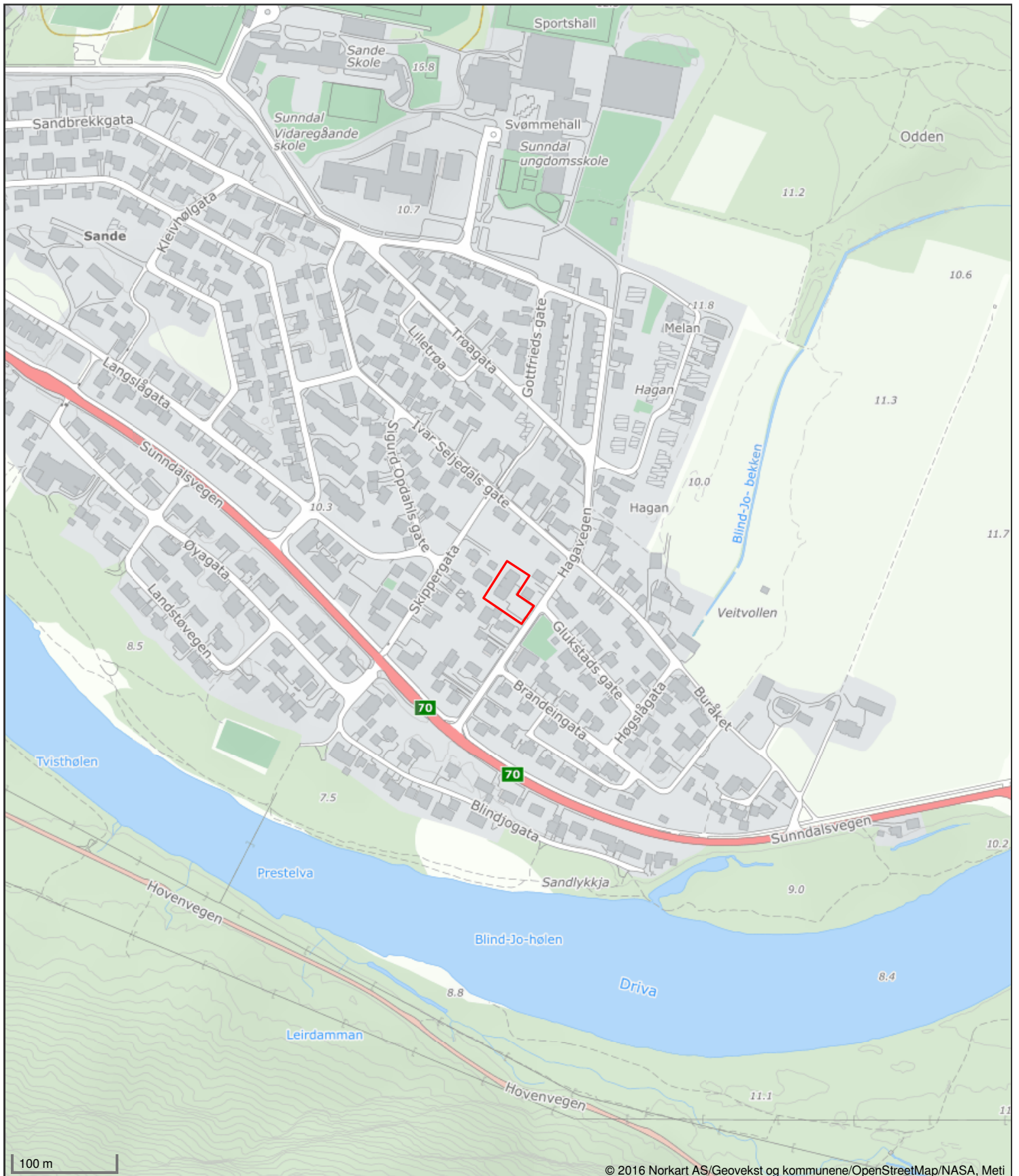


©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Oversiktskart for eiendom 1563 - 50/138//



## Gjeldende planstatus

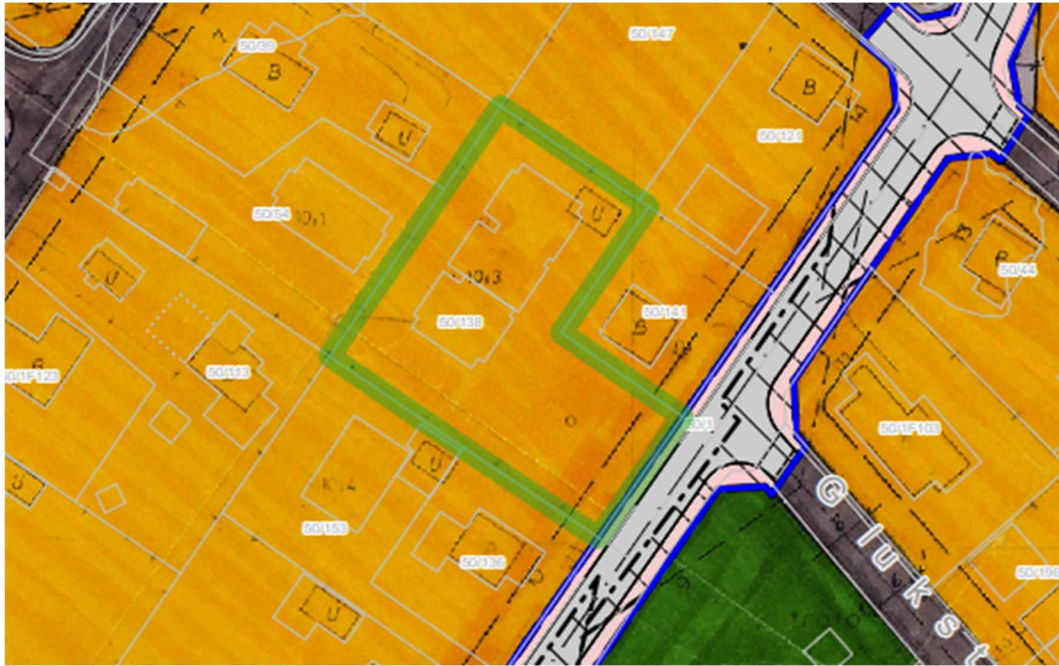
Matrikkel 1563/50/138

Hagavegen 12A

## Gjeldende reguleringsplan

Tomta er regulert til bolig i reguleringsplan for Sande planid. 19820400 med tilhørende bestemmelser revidert 30.09.2021 som gjelder.

Utsnitt av reguleringsplan:

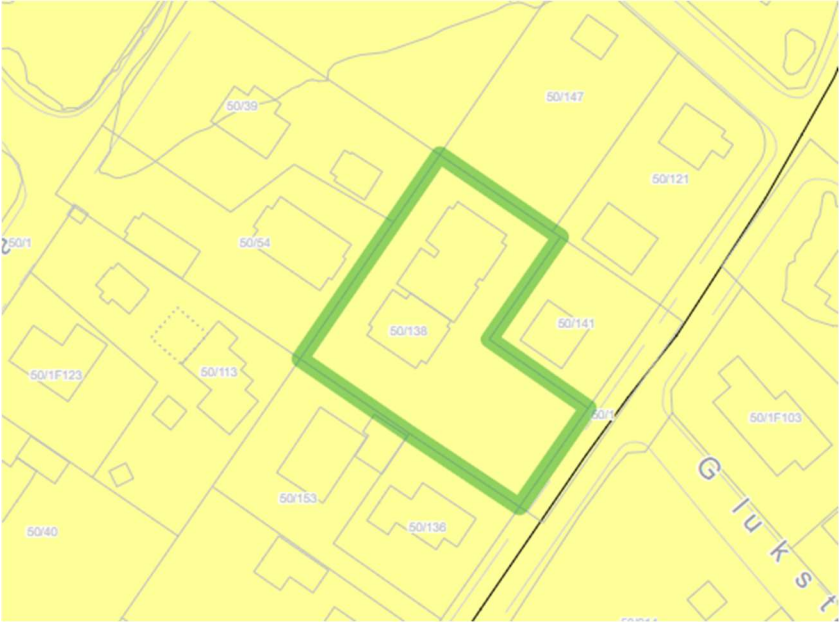


## Gjeldende kommunedelplan

Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplana inneholder generelle bestemmelser som gjelder for alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

I kommunedelplana er tomta vist som eksisterende boligbebyggelse (gul farge) med bestemmelser nr. 1.1.1 , samt generelle bestemmelser nr. 0.1-0.5.

Utsnitt av kommunedelplan:





Adresse

**Hagavegen 12A, 6600 SUNNDALSØRA**

Dato for energimerking

**19.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-247524**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**16286974**

Gårdsnummer

**50**

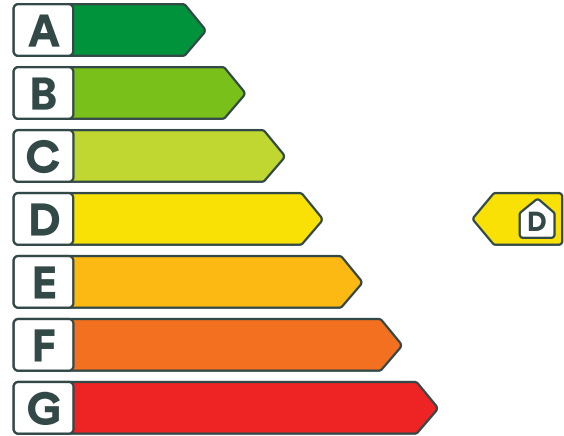
Bruksnummer

**138**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0102**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2005**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**69,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**65,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**163,54 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**147,53 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**9 988 kWh**



# Hagavegen 12A, 6600 SUNNDALSØRA



## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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. Kjøøl- 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 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: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: 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 utskifting 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

# Hagavegen 12A

Nabolaget Presthagen - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶 Prestehagen	2 min
Linje 901	0.2 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	1 t 15 min

## Skoler

Sande skole (1-7 kl.)	9 min
256 elever, 20 klasser	0.8 km
Sunddal ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
238 elever, 20 klasser	0.7 km
Sunddal vidaregåande skole	9 min
300 elever	0.8 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

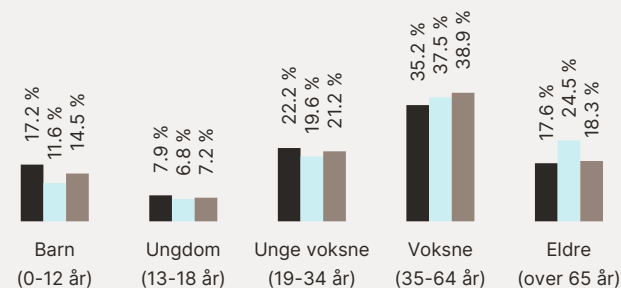


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Presthagen	977	431
Sunndalsøra	3 886	2 273
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Holten barnehage (1-5 år)	14 min
93 barn	1.3 km
Holssand barnehage (0-5 år)	4 min
88 barn	2.9 km
Tredal barnehage (1-5 år)	7 min
41 barn	4.5 km


## Dagligvare

Rema 1000 Sunndalsøra	19 min
Coop Extra Sunndalsøra	20 min
Post i butikk	1.8 km

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået  
Lite støynivå 93/100

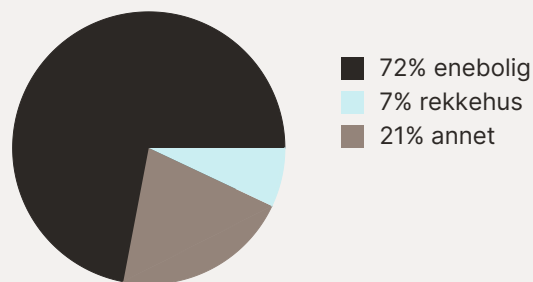
 Trafikk  
Lite trafikk 91/100

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 88/100





## Sport

-  Frank stadion 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Sunndal sportshall 6 min   
Aktivitetshall 0.6 km
-  Fitnesspoint Sunndalsøra 20 min 

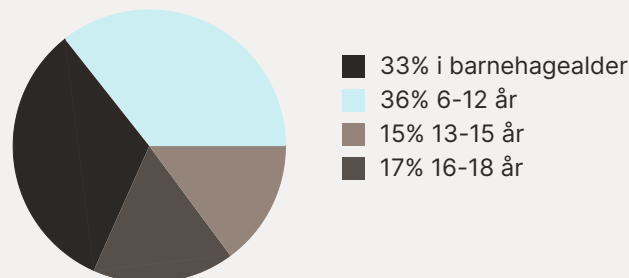
## Boligmasse



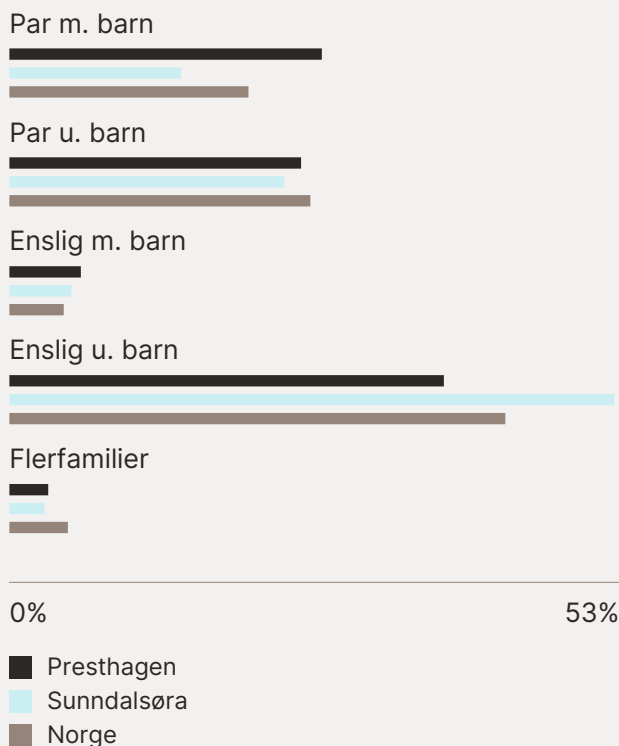
## Varer/Tjenester

-  ALTI Sunndal 19 min 
-  Apotek 1 Sunndal 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

