

VEDTEKTER
FOR
ØVERTRØA BORETTSLAG AL
org. nr. 954136434

Vedtatt på generalforsamling 4. mai 1992, revidert på generalforsamling 27. mars 2001 og revidert på nytt på generalforsamling 20. april 2006. Sist endret 22.05.2018

§ 1 Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Øvertrøa Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Tingvoll kommune og har forretningskontor i Sunndal kommune

Borettslaget har Sunndal Boligbyggelag som forretningsfører.

§ 2 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på ett hundre kroner

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes § 3

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

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

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

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

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

§ 3 Boret og bruksoverlating

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealet til det de er beregnet eller vanlig bruk til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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.

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

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 brukene ev eiendommen.

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

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 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 ekteskapsloven § 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 borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 4 Vedlikehold

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 hovedsikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med hovedsikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, veggbekledning, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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.

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av varmtvannsberedere, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til boligen og reparasjon eventuell utskifting av takrenner, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør og ledninger inklusive varmekabler som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

§ 5 Pålegg om salg og fravikelse.

Mislighold

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

Pålegg om salg.

Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22 førsteledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mishold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 6 Felleskostnader og pantesikkerhet.

Felleskostnader

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gleddende Forsinkelsesrenter etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslagets pantsikkerhet.

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

§ 7 Styret og dets vedtak

Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og andre medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

Styrets oppgaver

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.

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

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styrets vedtak.

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.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- å øke antallet på andeler.
- salg eller kjøp av fast eiendom.
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- 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.

§ 7 Representasjon og fullmakt..

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

§ 8 Generalforsamlingen.

Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Tidspunkt for generalforsamling.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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.

Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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.

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 § 8.

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.

Møteledelse og protokoll

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

Stemmerett og fullmakt.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med 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.

Vedtak på generalforsamlingen.

Foruten saker som nevnt i § 8 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene 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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

Inhabilitet

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

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.

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.

Mindretallsvern.

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

§ 10 Vedtektsendringer og forhold til borettslovene.

Vedtektsendringer

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

Forhold til borettsloven.

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.

J. nr. $\frac{430}{00}$ 13/7

Tingvoll, 11.07.00

Øvertrøa Borettslag AL
6630 Tingvoll

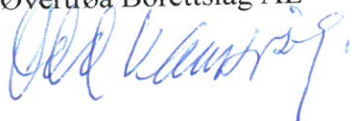
SUNNBO
6600 Sunndalsøra

Vedr. Endring av vedtektene

Vi viser til Deres brev av 07.07.00 og bekrefter at vedtektene vil bli endret ved neste generalforsamling slik at de blir i tråd med tidligere praksis. Dette betyr at leiligheter som blir solgt i fremtiden også selges til høystbydende, også leilighet nr. 8.

Vi gjør også oppmerksom på at vedtektene skal , etter avtale med Tingvoll Kommune, endres slik at kommunen ikke lengre har noe med borettslaget å gjøre.

Med vennlig hilsen
Øvertrøa Borettslag AL



Vedtektsendringer

Endring av vedtekter punkt 9-4, ihht. ny regnskapslov.

Godkjenning av årsberetning fra styret - går ut.

Endres til:

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

VEDTEKTER
FOR
ØVERTRØA BORETTSLAG AL
org. nr. 954136434

Vedtatt på generalforsamling 4. mai 1992, revidert på generalforsamling 27. mars 2001 og revidert på nytt på generalforsamling 20. april 2006. Sist endret 22.05.2018

§ 1 Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Øvertrøa Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Tingvoll kommune og har forretningskontor i Sunndal kommune

Borettslaget har Sunndal Boligbyggelag som forretningsfører.

§ 2 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på ett hundre kroner

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes § 3

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

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

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

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

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

§ 3 Boret og bruksoverlating

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealet til det de er beregnet eller vanlig bruk til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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.

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

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 brukene ev eiendommen.

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

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 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 ekteskapsloven § 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 borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 4 Vedlikehold

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 hovedsikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med hovedsikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, veggbekledning, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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.

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av varmtvannsberedere, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til boligen og reparasjon eventuell utskifting av takrenner, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør og ledninger inklusive varmekabler som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

§ 5 Pålegg om salg og fravikelse.

Mislighold

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

Pålegg om salg.

Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22 førsteledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mishold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 6 Felleskostnader og pantesikkerhet.

Felleskostnader

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gleddende Forsinkelsesrenter etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslagets pantsikkerhet.

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

§ 7 Styret og dets vedtak

Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og andre medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

Styrets oppgaver

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.

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

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styrets vedtak.

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.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- å øke antallet på andeler.
- salg eller kjøp av fast eiendom.
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- 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.

§ 7 Representasjon og fullmakt..

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

§ 8 Generalforsamlingen.

Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Tidspunkt for generalforsamling.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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.

Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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.

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 § 8.

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.

Møteledelse og protokoll

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

Stemmerett og fullmakt.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med 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.

Vedtak på generalforsamlingen.

Foruten saker som nevnt i § 8 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene 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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

Inhabilitet

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

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.

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.

Mindretallsvern.

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

§ 10 Vedtektsendringer og forhold til borettslovene.

Vedtektsendringer

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

Forhold til borettsloven.

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.

J. nr. $\frac{430}{00}$ 13/7

Tingvoll, 11.07.00

Øvertrøa Borettslag AL
6630 Tingvoll

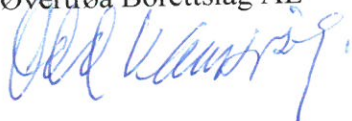
SUNNBO
6600 Sunndalsøra

Vedr. Endring av vedtektene

Vi viser til Deres brev av 07.07.00 og bekrefter at vedtektene vil bli endret ved neste generalforsamling slik at de blir i tråd med tidligere praksis. Dette betyr at leiligheter som blir solgt i fremtiden også selges til høystbydende, også leilighet nr. 8.

Vi gjør også oppmerksom på at vedtektene skal, etter avtale med Tingvoll Kommune, endres slik at kommunen ikke lengre har noe med borettslaget å gjøre.

Med vennlig hilsen
Øvertrøa Borettslag AL



Vedtektsendringer

Endring av vedtekter punkt 9-4, ihht. ny regnskapslov.

Godkjenning av årsberetning fra styret - går ut.

Endres til:

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

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



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 51 Bnr.: 158 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

Avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **avløpsanlegg**?

Nei Ja

Protokoll fra Generalforsamling i Øvertrøa Borettslag:

Sted: Tingvoll Fjordhotel

Tid: onsdag 1. april 2026, kl 12.00

Tilstede:

Arve Holmeide, Ottar Leivik, Siv Helset, Gerd Gjenstø
Wenche Wangen, Ute Hildebrand, Liv Astrid Bergslid

Antall borettsandeler/stemmeberettigede til stede: 7 (maksimalt 12)

Andre(uten stemmerett):

Magne Helset

Saker:

1. **Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og to andelshavere til tellekorps og medundertegne protokoll.**

Vedtak: møteleder Siv Helset referent Ute Hildebrand

to borettsshavere til tellekorps Arve Holmeide, Ottar Leivik

2. **Styrets årsmelding**

Vedtak: Styrets årsmelding for 2024 tas til orientering.

Antall stemmer for: 7

3. Årsregnskap 2025

Vedtak: : Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Overskuddet overføres til annen egenkapital. Revisors beretning tas til orientering.

Antall stemmer for: 7

4. **Valg av styre:** Styreleder Siv Helset og styremedlem Ute Hildebrand er på valg. I tillegg velges varamedlem årlig. Styremedlem Wenche Vangen er ikke på valg.

Vedtak: Følgende valg ble gjort Siv Helset, styreleder, Ute Hildebrand styremedlem og Waddah Raslan, varamedlem

Antall stemmer for: 7

5. **Eventuell styregodtgjørelse.** Det foreslås ikke styregodtgjørelse
Andelseierne takket styret for deres arbeid.

Vedtak: Det utbetales ikke styregodtgjørelse.

Antall stemmer for: 7

6. Øvrige saker

Ingen øvrige saker innmeldt.
Orientering fra styret.

Møtet avsluttet kl 12.40.



Ottar Seivick



Siv Helset



Tingvoll kommune

Økokommunen - bedre løsninger for
mennesker og miljø

Eiendomsopplysninger

Eiendom:

Gnr: 051 Bnr: 158 Fnr: 0 Snr: 0

Planstatus

Følgende **planer/planvedtak** gjelder for eiendommen:

1. **Kommuneplan**

Ifølge de overordnede planene er arealbruken for eiendommen fastsatt til:

Sentrumsformål

2. **Reguleringsplan**

Finnes det reguleringsplan(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?

Nei Ja

(Kartutsnitt og kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)

Eldreboliger, kommunale boliger/bygninger

3. **Mindre vesentlige endringer**

Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?

Nei Ja

Opplysninger om aktuelle planer:

4. **Planarbeid**

Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til?

Nei Ja

**ORDENSREGLER
FOR
Øvertrøa Borettslag**
SIST ENDRET VED 4.mai 2017

Formål

Disse reglene skal bidra til trivsel og gode naboforhold.

Ansvar

Alle beboere (andelseiere og eventuelle framleietakere) er ansvarlig for at de selv og besøkende følger disse reglene. Dersom reglene ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av andelsforholdet. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Sjenanse

Leiligheten må brukes slik at man ikke sjenerer andre, f.eks at med for høyt lydnivå på TV eller stereoanlegg m. m. Det skal uansett være ro i leilighetene etter kl 23.00.

Bruk av balkong

- Risting av tepper, matter eller sengetøy er ikke tillatt i fra balkongen, ei heller å kaste avfall fra balkongen
- Ta hensyn til naboene ved bruk av balkongen
- Ved grilling – kun elektrisk grill tillatt. Røyk og lukt må ikke sjenerer naboene
- Ved all bruk av elektrisk utstyr på balkongen, skal JORDET kontakt nyttes.
- Sørg for at søppel ikke lagres på balkongen

Uteområdet

Hver andelseier er ansvarlig for sin egen hage, med å holde det ryddig. Likeså er andelseieren ansvarlig for strøing ved behov.

Endringer på borettslagets eiendom

Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned/sette opp vegger o.l.) skal godkjennes av borettslagets styre før arbeidet igangsettes. Ved eventuell montering av pelletsovn eller varmpumpe, må dette være skriftlig godkjent av styret før montering foretas. Fremføring av ekstra strømkurs fra sikringsskap til leilighet skal skje i det eksisterende skjulte anlegg. Ann annen endring på borettslagets eiendom krever skriftlig godkjenning fra styret.

Skade på borettslagets eiendom

Andelseier er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelser av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. FORLATES leiligheten v/ferie eller ved salg – må der være varme i leiligheten slik at vannledninger/kloakk ikke fryser. VIFTA over komfyren og på badet skal alltid stå på for å sikre god ventilasjon og å hindre muggdannelse.

Sanitæranlegg

I klosettet må kun klosettpapir brukes. Ildsfarlig væske må ikke tømmes i klosettet.

Kabel TV og Brebånd

Dekoder tilhører leiligheten og MÅ IKKE fjernes ved fraflytting. *BRANN SLUKNINGSS APP.* Apparatet må kontrolleres. Pilen på apparatet må stå på det grønne feltet. Apparatet må snues opp-ned 3 ganger med jevne mellomrom. Røykvarsler må kontrolleres regelmessig, slik at den til enhver tid fungerer.

Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde dyr i borettslaget.

Bruksoverlating

Av leilighet må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før godkjenning av styret foreligger. Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig overfor borettslagets styre om forhold i leiligheten.

Henvendelser til styret i borettslaget.

Må skje skriftlig.
Styret har taushetsplikt i alle saker de behandler

Øvertrøvegen 29

Nabolaget Tingvollvågen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Offentlig transport

Reitgrenda 1 min 🚶
Linje 901 0.3 km

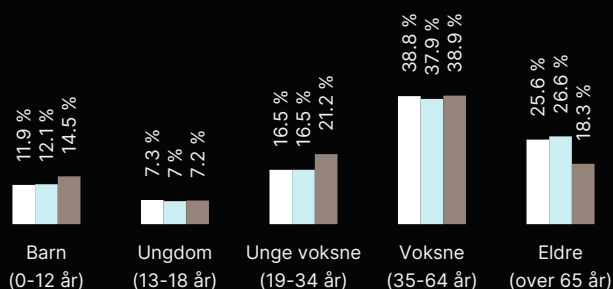
Kristiansund Kvernberget 43 min 🚶

Skoler

Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-... 6 min 🚶
171 elever, 14 klasser 0.6 km

Tingvoll vidaregåande skole 6 min 🚶
100 elever, 5 klasser 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tingvollvågen	1 096	622
Tingvoll kommune	2 960	1 636
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tingvoll barnehage (1-5 år) 10 min 🚶
63 barn 0.9 km

Dagligvare

Joker Tingvoll 15 min 🚶
PostNord 1.3 km

Coop Extra Tingvoll 18 min 🚶
Post i butikk 1.6 km



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

Øvertrøvegen 29

Nabolaget Tingvollvågen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Reitgrenda Linje 901	1 min 🚶 0.3 km
Kristiansund Kvernberget	43 min 🚶

Skoler

Tingvoll barne- og ungdomsskole (1-... 171 elever, 14 klasser	6 min 🚶 0.6 km
Tingvoll videregående skole 100 elever, 5 klasser	6 min 🚶 0.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

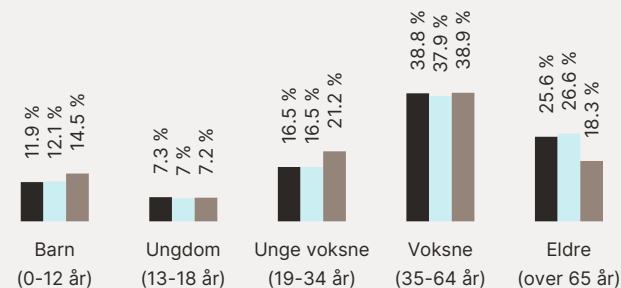


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tingvollvågen	1 096	622
Tingvoll kommune	2 960	1 636
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tingvoll barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 🚶 0.9 km
--	--------------------

Dagligvare

Joker Tingvoll PostNord	15 min 🚶 1.3 km
Coop Extra Tingvoll Post i butikk	18 min 🚶 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

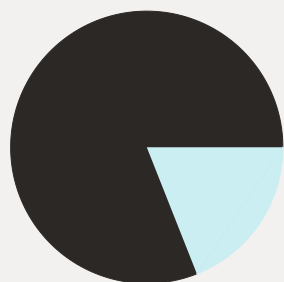
⊕ Tingvoll barne 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km

⊕ Tingvollhallen 6 min 🚶
Aktivitetshall 0.5 km

🚴 Fitnesspoint Aspøya 16 min 🚗

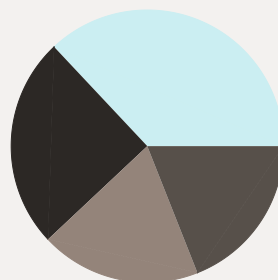
🚴 Treningssenter (Nordmørshallen) 18 min 🚗

Boligmasse



■ 81% enebolig
■ 19% annet

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

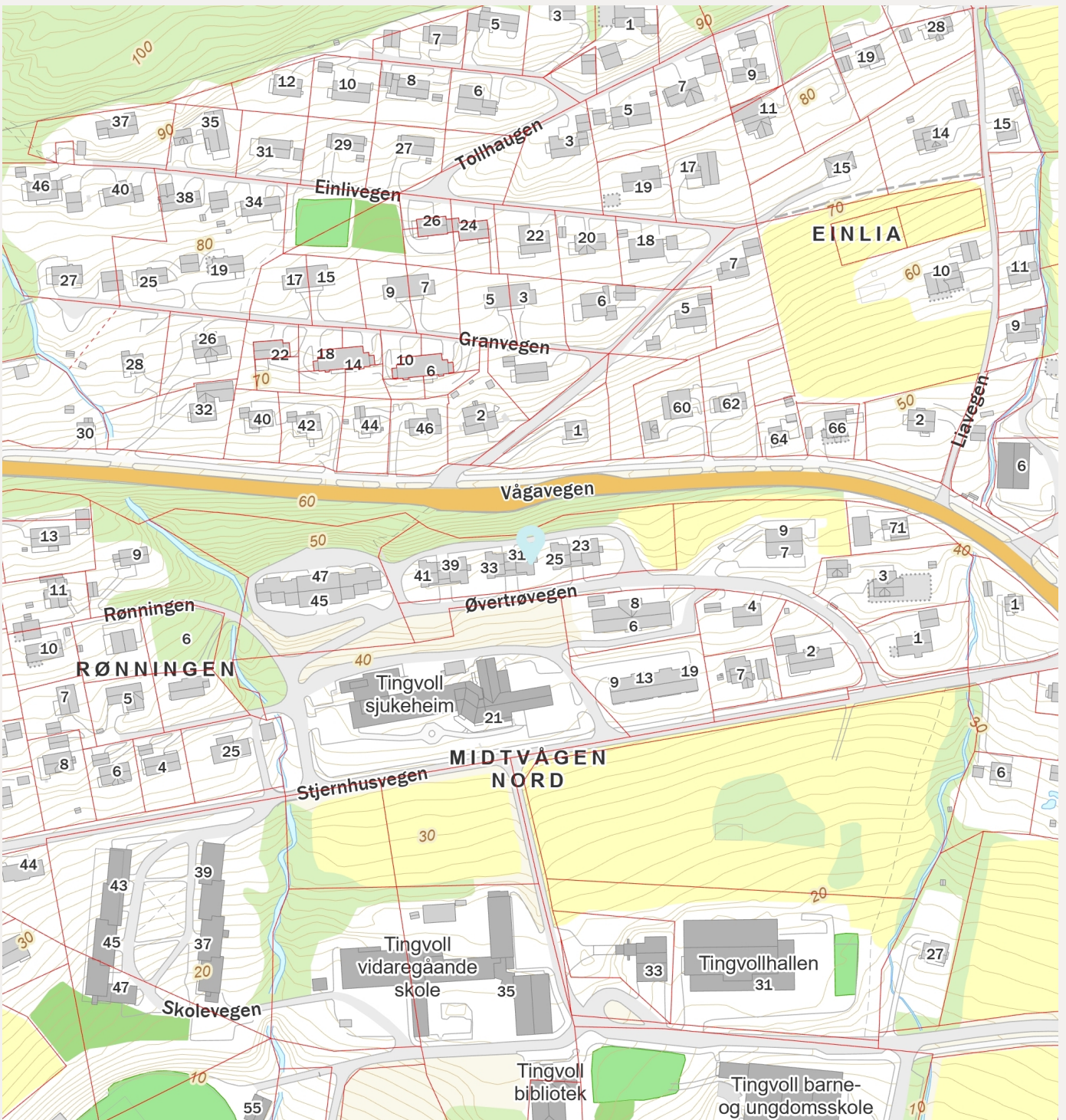
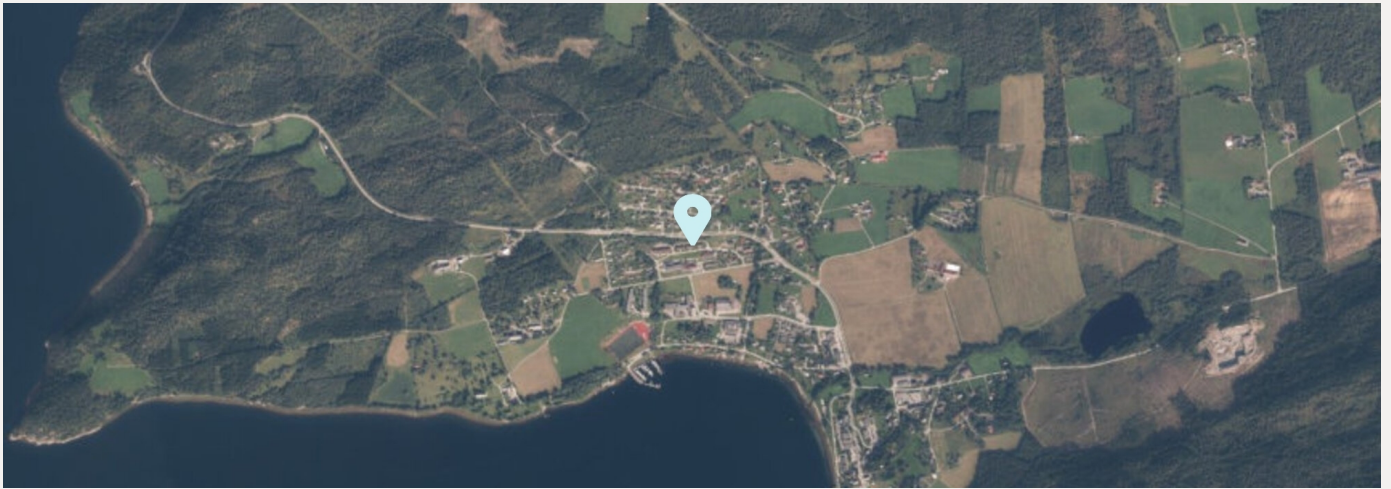


0% 48%

■ Tingvollvågen
■ Tingvoll kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Øvertrøa, 6630 TINGVOLL		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr Gnr.51 Bnr.158		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art 3 stk. firmannsboliger	Dato for søknad 10.06.91	Dato for vedtak 01.07.91	Sak nr. D-27
Byggherre Øvertrøa Borettslag ^v /Sunnbo		Adresse 6600 SUNNDALSØRA		Tlf.
Anmelder Block Watne a/s, ^v /John A. Lyngstad,		Adresse Storgt.26,		Tlf. 6400 MOLDE
Ansvarshavende John Arne Lyngstad		Adresse Storgt.26,		Tlf. 6400 MOLDE

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Generelt: fullføre hus nr.2 utvendig
montere rister over lysgravene
legge vindsperre over isolasjon på kaldt loft
innvendig pussing av piper ved feielukene

Leilighet nr.4: montere røykvarsler utenfor soverom (stue)
----"---- nr.5: montere røykvarsler i gang utenfor soverom
----"---- nr.7: ----"----"
----"---- nr.9: ----"----"
----"---- nr.12: røykvarsler i stua virket ikke

Arbeidet må være utført innen: 20.12.91

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Tingvoll	16.12.91	Stempel BYGNINGSSJEFEN I TINGVOLL <i>for</i>	Underskrift Per Bruseth
--------------------------	----------	---	----------------------------

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

Eiendomsnr: 1560 - 51/158/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	
Beregnet areal	4437.9	Arealmerknad	
Etablert dato	19.04.1991	Oppgitt areal	4441.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1060 Øvertrøvegen 21	
Vegadresse	1060 Øvertrøvegen 23	
Vegadresse	1060 Øvertrøvegen 25	
Vegadresse	1060 Øvertrøvegen 27	
Vegadresse	1060 Øvertrøvegen 29	
Vegadresse	1060 Øvertrøvegen 31	
Vegadresse	1060 Øvertrøvegen 33	
Vegadresse	1060 Øvertrøvegen 35	
Vegadresse	1060 Øvertrøvegen 37	
Vegadresse	1060 Øvertrøvegen 39	
Vegadresse	1060 Øvertrøvegen 41	
Vegadresse	1060 Øvertrøvegen 43	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
181482850		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	16.12.1991
181482869		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	16.12.1991
181482877		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	16.12.1991

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Annen forretningstype (AF)	Endre egenskaper	16.10.2008	16.10.2008			51/158	
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	19.04.1991				51/3 (-4441.0), 51/158 (4441.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
S-954136434	ØVERTRØA BORETTSLAG	Postboks 58	6601 SUNNDALSØRA
1/1	Hjemmelshaver (H)		

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	9/91

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6976577.8	459079.6	0.0	Ja	4437.9		



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 51 Bnr.: 158 Fnr.: Snr.:
Øvertrøa borettslag

8 Legalpant og andre økonomiske forhold

Ubetalte gebyr: Nei Ja Beløp: kr 51 297,60 Forfall: 20.04.26

Hvilken type gebyr: **Kommunale avgifter og eiendomsskatt for 1.termin 2026**

Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:

Nei Ja Beløp kr Er nota sendt? Nei Ja

Kommunal eiendomsskatt:

Nei Ja Årlig skatt¹ kr. 28 249 (12 leiligheter)

I år er skatten² kr . Forfalt, men ikkje betalt skatt: kr.

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:

Nei Ja

Dersom ja, hvilke krav, beløp og forfallsdato:

¹Full skatt

²Blir fylt ut der det av ulike årsaker gjelder redusert promille i forhold til full skatt etter loven



TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 51 Bnr.: 158 Fnr.: Snr.:

Kommunale avgifter og gebyr

Avgiftene er oppgitt pr. år, inkl. mva.

Tjeneste	Avgift/gebyr
Renovasjon	
Vann	7 084
Kloakk	6 668
Slamtømming	
Feie- og tilsynsgebyr	917
SUM*	14 669

***Pr. leilighet**

Øvertrøa borettslag blir fakturert for 12 leiligheter.

ORDENSREGLER FOR Øvertrøa Borettslag

SIST ENDRET VED 4.mai 2017

Formål

Disse reglene skal bidra til trivsel og gode naboforhold.

Ansvar

Alle beboere (andelseiere og eventuelle framleietakere) er ansvarlig for at de selv og besøkende følger disse reglene. Dersom reglene ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av andelsforholdet. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Sjenanse

Leiligheten må brukes slik at man ikke sjenerer andre, f.eks at med for høyt lydnivå på TV eller stereoanlegg m. m. Det skal uansett være ro i leilighetene etter kl 23.00.

Bruk av balkong

- Risting av tepper, matter eller sengetøy er ikke tillatt i fra balkongen, ei heller å kaste avfall fra balkongen
- Ta hensyn til naboene ved bruk av balkongen
- Ved grilling – kun elektrisk grill tillatt. Røyk og lukt må ikke sjenerer naboene
- Ved all bruk av elektrisk utstyr på balkongen, skal JORDET kontakt nyttes.
- Sørg for at søppel ikke lagres på balkongen

Uteområdet

Hver andelseier er ansvarlig for sin egen hage, med å holde det ryddig. Likeså er andelseieren ansvarlig for strøing ved behov.

Endringer på borettslagets eiendom

Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned/sette opp vegger o.l.) skal godkjennes av borettslagets styre før arbeidet igangsettes. Ved eventuell montering av pelletsovn eller varmpumpe, må dette være skriftlig godkjent av styret før montering foretas. Fremføring av ekstra strømkurs fra sikringssskap til leilighet skal skje i det eksisterende skjulte anlegg. Ann annen endring på borettslagets eiendom krever skriftlig godkjenning fra styret.

Skade på borettslagets eiendom

Andelseier er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelser av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. FORLATES leiligheten v/ferie eller ved salg – må der være varme i leiligheten slik at vannledninger/kloakk ikke fryser. VIFTA over komfyren og på badet skal alltid stå på for å sikre god ventilasjon og å hindre muggdannelse.

Sanitæranlegg

I klosettet må kun klosettpapir brukes. Ildsfarlig væske må ikke tømmes i klosettet.

Kabel TV og Brebånd

Dekoder tilhører leiligheten og MÅ IKKE fjernes ved fraflytting. Apparatet må kontrolleres. Pilen på apparatet må stå på det grønne feltet. Apparatet må snues opp-ned 3 ganger med jevne mellomrom. Røykvarsler må kontrolleres regelmessig, slik at den til enhver tid fungerer.

Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde dyr i borettslaget.

Bruksoverlating

Av leilighet må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før godkjenning av styret foreligger. Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig overfor borettslagets styre om forhold i leiligheten.

Henvendelser til styret i borettslaget.

Må skje skriftlig.
Styret har taushetsplikt i alle saker de behandler

Tilstandsrapport

MIDT NORSK
TAKST AS

 Rekkehus

 Øvertrøvegen 29, 6630 TINGVOLL

 TINGVOLL kommune

gnr. 51, bnr. 158

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 20704-1685

Eiendomsverdi ref nr: XM1321

Foretak: Midt Norsk Takst AS

Takstingenør: 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

Svenn Marius Skålvik

Svenn 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Bygningen er oppført som en flermannsbolig over to plan med totalt fire boenheter. Den aktuelle leiligheten er beliggende i 1. etasje med tilhørende garasje og bod.

Boligen er fundamentert med støpt betonggulv direkte på grunn. Grunnmur og vegger mot terreng er utført i betongkonstruksjon, og etasjeskiller er av betong. Øvrige yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk med utvendig kledning av liggende trekledning. Vinduer er montert med 2-lags isolerglass. I front av leiligheten er det etablert en terrasse med rekkverk utført i trevirke med liggende kledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak, teknet med betongtakstein. Takflaten er utstyrt med doble vindskier og tilhørende beslagsløsninger. Overvannshåndtering skjer via sorte takrenner med nedløp ført direkte til terreng.

Rekkehus - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sort betongtakstein med betongstein over vindskier. Doble vindskibord. Forenklet undertak. Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Det er tilgang til kryploft via loftsluke med integrert stige, plassert i gang i overliggende boenhet. Lufting av konstruksjonen er ivaretatt med synlige ventiler/spalter i raftekasser ved overgangen mellom vegg og tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Markterrasse etablert i ca. 2024, fundamentert direkte på terreng. Konstruksjonen er oppført med royalimpregnert terrassedekke og er delvis overbygget. Overbygget har integrert avrenningssystem med takrenner og nedløp som fører vannet til terreng. Rekkverket er utført som en tett konstruksjon med håndløper i royalimpregnert trevirke. Det er montert integrert port med slagretning ut fra arealet. For fleksibel solskjerming er det installert elektrisk drevet markise som dekker deler av terrasseflaten.

Garasje og bod

Garasjeplass med tilhørende bod, oppført med gulvflater av henholdsvis asfalt i biloppstillingsplass og betongdekke i bodareal. Bærende konstruksjoner, bakvegg og skillevegg mot boenhet er utført i betong, med himling av betongelementer. Innvendig skillevegg mot bod er oppført i bindingsverk med liggende trekledning, og det er etablert dørforbindelse mellom garasjerom og bod. Seksjoneringsskille mot naboplass er utført med netting på stenderverk. Garasjen er utstyrt med vippeport i trevirke med tilhørende elektrisk portåpner, og det er installert fast elektrisk opplegg med belysning og stikkontakter i enheten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvflater består av parkett og beleg, med integrert gulvvarme i alle rom med unntak av teknisk rom. Veggoverflater er

utført med folierte plater, og himlinger er kledd med himlingsplater. Parkettgulv i stue og kjøkken er opplyst lagt i ca. 2010. Gulv av betong på grunn.

Rom under terreng:

Gulvkonstruksjonen er utført i betong, belagt med parkett og vinylbelegg. Yttervegger mot terreng er oppført i betong/mur. Samtlige yttervegger i boenheten er innforet, mens bærekonstruksjoner i utvendig bod består av eksponert betong. Innforede vegger er konstruert med dampsperre direkte mot betongvegg, etterfulgt av luftspalte, isolert bindingsverk, ytterligere en dampsperre og overflater av folierte sponplater. Det er foretatt hulltaking i innforet yttervegg på soverom for kontroll av konstruksjonen. Kontrollpunktet ble etablert i øvre hjørne ved utvendig taknedløp. Ved fuktmåling i trevirke ble det registrert en fuktkvote på 16,8 %. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv med gulvvarme, folierte plater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. Servant, speil, lysarmatur, overskap, høyskap, gulvstående toalett, dusjkabinett, vaskekum, opplegg for vaskemaskin og veggmontert hylle. Det er målt 0 mm høydeforskjell på gulv fra skyvedører til gulv foran dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken. Gulvflater er belagt med parkett og har integrert gulvvarme som hovedoppvarmingskilde. Veggoverflater består av folierte plater, mens himlinger er kledd med hvite himlingsplater. Som supplerende oppvarming er det montert elektriske panelovner samt vedovn for fast brensel. Kjøkkeninnredningen er utført med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt dobbel vaskekum. Det er installert integrerte hvitevarer i form av komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over kokesonen er det montert mekanisk avtrekksvifte og komfyrvakt. Kjøkkenet ble utvidet i ca. 2015 med ytterligere under- og overskap fra IKEA samt benkeplate i heltre. Oppvaskmaskin er av nyere dato, installert i 2025. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert ved varmtvannsberederen, i tillegg er det montert vannstoppventil på teknisk rom som sikring ved evt. lekkasje. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk sentralavtrekk. Tilluft via ventiler i vindu. Avtrekksvifte styres fra kjøkkenventilator. Høix varmtvannstank som er på ca. 200 liter. Produksjonsår: 2006. Plassering: Teknisk rom. Etablert avrenning fra sikkerhetsventil via rør til avløp på kjøkkenvask. I tillegg er det montert vannstoppventil som sikrer rommet. Elektrisk tilkobling: Fast med bryter.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Åpent og skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1991. Ikke opplyst at det er utført tiltak etter byggeår
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong med takoverbygg til hovedinngangen. Pulttak med betongtakstein og takrenne med nedløp i terreng.
Eiendommen har en skrånende tomt som er opparbeidet i to nivåer tilpasset boligens etasjeplan. Utearealene er beplantet med gressplen og busker. Adkomstparti og parkeringsareal er asfaltert, mens det ved hovedinngangen og langs gangveier er lagt betongheller.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Brann: Det er montert brannmeldere på alle rom i leiligheten i etasjen som er seriekoblede og brannslukker fra 2020 i vindfang.
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

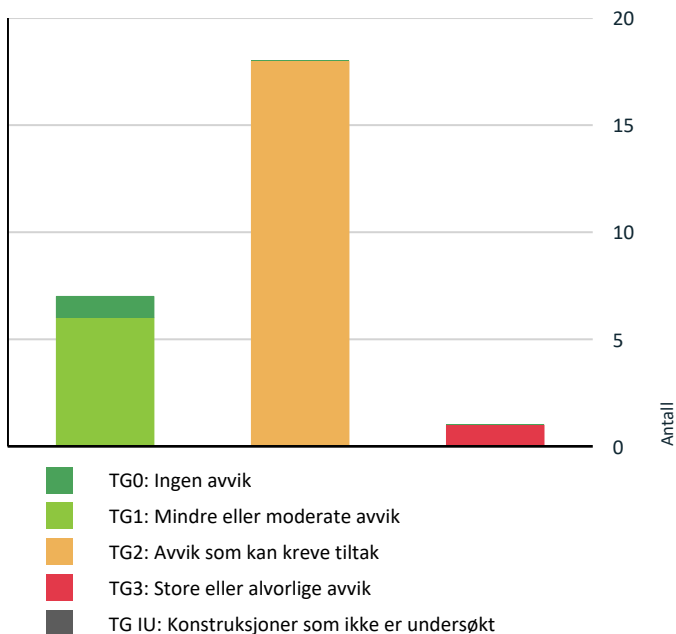
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Dagens bruk samsvarer med godkjente byggetegninger, basert på tegninger datert 10.02.1990 signert av Block Watne.
- I følge opplysninger fra matrikkelen ble rammetillatelse gitt 03.04.1991, og igangsettingstillatelse forelå 01.07.1991. Eiendommen er registrert som tatt i bruk (GAB) den 16.12.1991. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.12.1991, men det foreligger ingen ferdigattest i kommunens arkiver.
- For tiltak omsøkt før 1. januar 1998 utstedes det ikke lenger ferdigattest. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Det presiseres imidlertid at eventuelle ulovlige byggetiltak ikke automatisk blir godkjent i slike saker; det er tegningene som lå til grunn for den opprinnelige tillatelsen som er gjeldende. Eier er selv ansvarlig for at bygget er utført i tråd med gitt tillatelse.

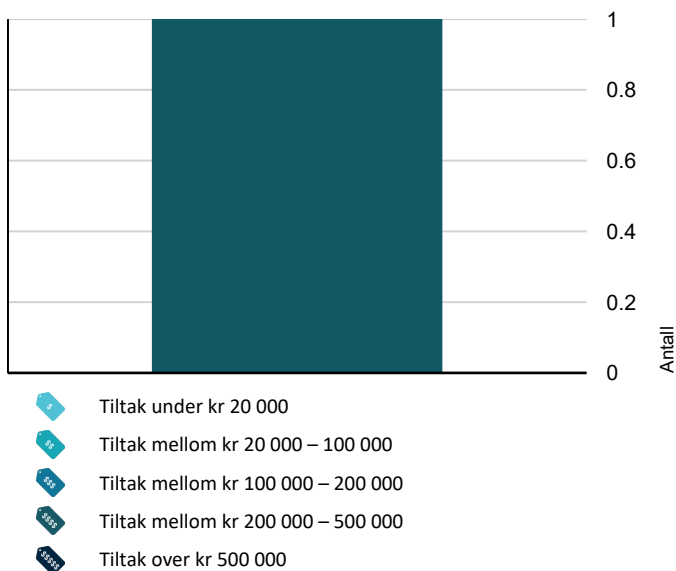
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Takteking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1991

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Midlertidig brukstillatelse er gitt 16.12.1991

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.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Utvivelse av terrasse. Utført i regi av borettslaget
2024	Modernisering	Montert elektrisk terrassemarkise.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Sort betongtakstein med betongstein over vindskier. Doble vindskibord. Forenklet undertak.

- Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Taket og undertaket bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Skjulte skader kan forekomme, og det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader dersom tilstanden forverres uten at tiltak iverksettes.



Oversikt



Oversikt

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

- Takstigen er ikke montert i henhold til gjeldende krav. Det er montert trinn på annenhver takstein, noe som medfører at trinnene ikke er festet til bærende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Takstigen må monteres i henhold til gjeldende krav, slik at trinnene festes til bærende konstruksjon. Dette bør utbedres for å sikre trygg adkomst for feier og redusere risiko for personskade ved bruk av takstigen.
- Takrenner og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende oppfølging kan føre til lekkasjer og skader på bygningens konstruksjon.



Taknedløp er ført til avløp i terreng



Takstigen er ikke montert i henhold til gjeldende krav



Pipebeslag med topphatt



Luftehatt

TE 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svertesopp er observert på deler av kledningen.
- Det er registrert noen sprekker i kledningen på framveggen ved soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør utføres vask og overflatebehandling av kledningen for å beskytte mot videre skade. Sprekker i kledningen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og redusere risiko for råte og ytterligere forringelse av fasaden.

Tilstandsrapport



Oversikt vegg mot garasje



Noe svertesopp og sprekker i kledning på framvegg soverom.



Oversikt forside



Oversikt gavelvegg

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Det er tilgang til kryp loft via loftsluke med integrert stige, plassert i gang i overliggende boenhet. Lufting av konstruksjonen er ivarettatt med synlige ventil/spalter i raftekasser ved overgangen mellom vegg og tak.

- Da det ikke var tilgang til leiligheten over på befaringstidspunktet, er loftet ikke inspisert innvendig. Takkonstruksjonen er kun kontrollert visuelt fra bakkenivå/utsiden uten åpning av konstruksjonen. Spesifikasjoner vedrørende takstoler og oppbygging er derfor basert på observasjoner og dokumentasjon fra tidligere befaringer i samme borettslag.



Synlig luftespalte i raftekasse ved overgang tak/vegg

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- 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

- Det må foretas lokal utbedring.

- Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitte karmen og sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for punktering av glass.

Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dette føre til økte skader, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting av vinduer på sikt.



Vindu på bad



Vindu på soverom



Vindu på soverom



Vindu på stue

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

- Hoveddør bør justeres for å sikre normal funksjon. Selger opplyser at det vil bli utført før visning/overtakelse

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje på dør og beslag, samt redusert sikkerhet og energieffektivitet.



Hoveddør, tar i terskel.



Balkongdør blir brukt som hoveddør.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse etablert i ca. 2024, fundamentert direkte på terreng.

Konstruksjonen er oppført med royalimpregneret terrassedekke og er delvis overbygget. Overbygget har integrert avrenningssystem med takrenner og nedløp som fører vannet til terreng.

Rekkverket er utført som en tett konstruksjon med håndløper i royalimpregneret trevirke. Det er montert integrert port med slagretning ut fra arealet. For fleksibel solskjerming er det installert elektrisk drevet markise som dekker deler av terrasseflaten.

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Garasje og utvendig bod

Beskrivelse

Garasje og bod

Garasjeplass med tilhørende bod, oppført med gulvflater av henholdsvis asfalt i biloppstillingsplass og betongdekke i bodareal. Bærende konstruksjoner, bakvegg og skillevegg mot boenhet er utført i betong, med himling av betongelementer. Innvendig skillevegg mot bod er oppført i bindingsverk med liggende trekledning, og det er etablert dørforbindelse mellom garasjerom og bod. Seksjoneringskille mot naboplass er utført med netting på stenderverk. Garasjen er utstyrt med vippeport i trevirke med tilhørende elektrisk portåpner, og det er installert fast elektrisk opplegg med belysning og stikkontakter i enheten.

Tilstandsrapport



Garasje



Bod



Garasjeport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater består av parkett og belegg, med integrert gulvvarme i alle rom med unntak av teknisk rom. Veggoverflater er utført med folierte plater, og himlinger er kledd med himlingsplater. Parkettgulv i stue og kjøkken er opplyst lagt i ca. 2010

Vurdering av avvik:

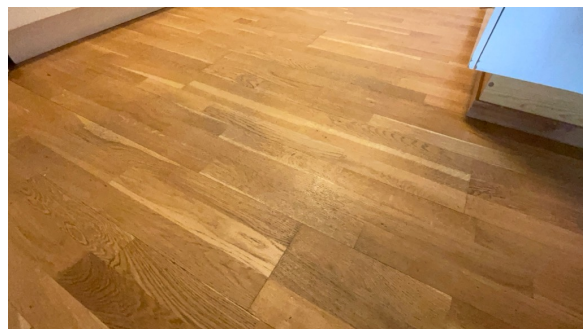
- Det er avvik:
 - Parkettgulvet ved kjøkkenet har noe slitasje.
 - Det er fargeforskjell på parketten i stuen som følge av bruk av gulvmatte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men utbedringer kan vurderes ut fra behov og egne ønsker. Noe flikking eller utbedring må påregnes dersom inventar tas ned og flyttes ut. Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men økt slitasje kan over tid føre til behov for større tiltak.



Det er fargeforskjell på parketten i stuen



Slitasje på parkett ved kjøkkenet

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

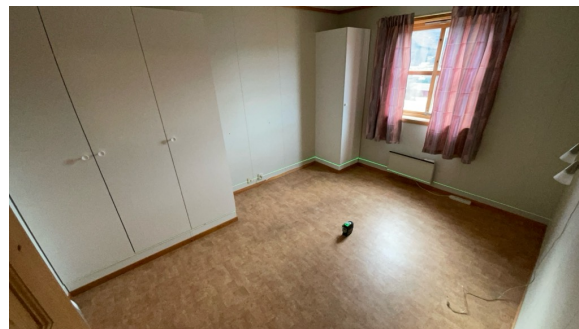
Gulv av betong på grunn.

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



Underetasje.

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



Underetasje.

Plassering av laser ved kontroll av soverom ved stue. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har dobbel elementpipe med ett pipeløp tilhørende denne leiligheten. Vedovn på stue.

- Det er opplyst at ildstedet nesten ikke har vært i bruk de senere årene, siden behovet ikke har vært til stede.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert en sprekke i pipen ved røykrøret. Dette kan medføre økt risiko for røyklekkasje og bør utbedres for å ivareta sikkerheten ved bruk av ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas utbedring av sprekken i pipen for å redusere risikoen for røyklekkasje og ivareta brannsikkerheten ved bruk av ildstedet.

- Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Vedovn



Sprekk i pipe rundt røykrør



Etter befaringen har selger fått lagt på plass 2 fliser som sikring evt. glør fra sotluke i henhold til krav.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:

Gulvkonstruksjonen er utført i betong, belagt med parkett og vinylbelegg. Yttervegger mot terreng er oppført i betong/mur. Samtlige yttervegger i boenheten er innforet, mens bærekonstruksjoner i utvendig bod består av eksponert betong. Innforede vegger er konstruert med dampsperre direkte mot betongvegg, etterfulgt av luftspalte, isolert bindingsverk, ytterligere en dampsperre og overflater av folierte sponplater.

Det er foretatt hulltaking i innforet yttervegg på soverom for kontroll av konstruksjonen. Kontrollpunktet ble etablert i øvre hjørne ved utvendig taknedløp. Ved fuktmåling i trevirke ble det registrert en fuktkvotepå 16,8 %.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Veggkonstruksjonen med plastfolie (dampsperre) gir økt risiko for kondens i kombinasjon med isolasjonsmengden. Dette er en vanlig byggetype for byggeåret.

- Fuktmåling i trevirke viser en verdi på 16,8 %, som ligger nær faregrensen. Det anbefales å overvåke fuktforholdene over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å overvåke fuktforholdene i veggkonstruksjonen jevnlig, da målt fuktnivå ligger nær faregrensen.

Ved manglende oppfølging kan det oppstå økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer og redusert inneklimate.

Tilstandsrapport



Innforet vegg mot terreng på kjøkken



Innforet vegg mot terreng på teknisk rom/bod



Innforet vegg mot terreng på soverom



Kontroll av innforet yttervegg på soverom opp mot øvre hjørne med utvendig taknedløp. Det er målt 16,8% noe som ligger helt opp mot risikonivå. Veggen er bygget opp med betong, dampsperre, luftespalte for trevirke, utlekting/stavline, hullrom fylt opp med isolasjon, dampsperre og foliert sponplate.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

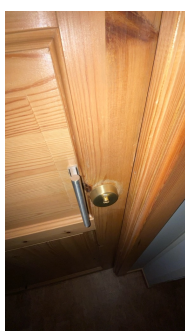
Tilstandsrapport



Dør til teknisk rom og vindfang sett fra stue



Skyvedør til bad, dør til stue/kjøkken og soverom sett fra vindfang.



Ettermontert håndtak og løser på skyvedører medfører noe redusert fri dørpassasje grunnet løsning med lås og håndtak. Om døråpningen ønskes bredere bør det byttes lås.



Dør til stue og skyvedør til bad sett fra soverom.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvvarme, folierte plater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg.

Servant, speil, lysarmatur, overskap, høyskap, gulvstående toalett, dusjkabinett, vaskekum, opplegg for vaskemaskin og veggmontert hylle. Det er målt 0 mm høydeforskjell på gulv fra skyvedører til gulv foran dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Overflater har nådd forventet levetid og tetthet for rommet er usikker.

- Veggplater i våtsoner er ikke godkjent for våtrom.

- Gulvet er flatt og har ikke tilfredsstillende vannsikkerhet mot tilstøtende konstruksjoner.

- Innvendige sanitære installasjoner har nådd over halvparten av forventet levetid.

- Vindu er plassert i våtsone ved dusj

- Små sprekker i skjøt på på gulvbelegg.

- Dusjkabinett er ikke mulig å flytte som følge av fastmontert høyskap noe som medfører at tilgang til sluk er veldig begrenset.

- Avrenning fra dusjkabinettet er løsnet slik at alt vann renner direkte ned på gulvet og ikke direkte til sluk noe som medfører større risiko for skade og tilsussing under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Badet har TG 3 på grunn av alder, påviste punkter og usikker rest levetid på vinylbelegg. Ved fortsatt bruk av dusjkabinett og ingen direkte vannbelastning på overflater, kan badet fortsatt benyttes på eget ansvar. Anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannfølger.

- I tillegg bør det foretas tiltak med enklere tilgang til sluk og utbedre avrenning fra dusjkabinett.

- Tiltakskostnad er satt ut fra full reovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgt løsning ved reovering kan påvirke kostnaden. Manglende oppgradering og dokumentasjon av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Sprekk i skjøt på gulvbelegg



Sprekk i skjøt på gulvbelegg

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden det var mulighet for kontroll av bunnsvill bad/vaskerom via luke til stakepunkt i gang. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill bad/vaskerom via luke til stakepunkt i gang. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken. Gulvflater er belagt med parkett og har integrert gulvvarme som hovedoppvarmingskilde. Veggoverflater består av folierte plater, mens himlinger er kledd med hvite himlingsplater. Som supplerende oppvarming er det montert elektriske panelovner samt vedovn for fast brensel.

Kjøkkeninnredningen er utført med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt dobbel vaskekom. Det er installert integrerte hvitevarer i form av komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over kokesonen er det montert mekanisk avtrekksvifte og komfyrvakt. Kjøkkenet ble utvidet i ca. 2015 med ytterligere under- og overskap fra IKEA samt benkeplate i heltre. Oppvaskmaskin er av nyere dato, installert i 2025.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe overflateslitasje på eldre fronter fra byggeåret.
- Listen rundt vinduet på kjøkkenet er misfarget og slitt.
- Benkeplaten fra IKEA er noe ujevn i overflaten og har enkelte merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring bør gjennomføres for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av overflater og innredning. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres over tid og medføre økte vedlikeholdskostnader.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Benkeplaten fra IKEA er noe ujevn i overflaten og har enkelte merker

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG.2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet funksjonstid for ventilator/avtrekksvifte er passert. Dette medfører økt behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å følge opp med jevnlig vedlikehold og vurdere utskifting av ventilator/avtrekksvifte ved behov, da over halvparten av forventet funksjonstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for funksjonssvikt og redusert effekt på avtrekket.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert ved varmtvannsberederen, i tillegg er det montert vannstoppventil på teknisk rom som sikring ved evt. lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

- Synlig irr på rør ved varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Irr på rør ved varmtvannsbereder bør kontrolleres av fagkyndig personell og eventuelt utbedres eller byttes ut.

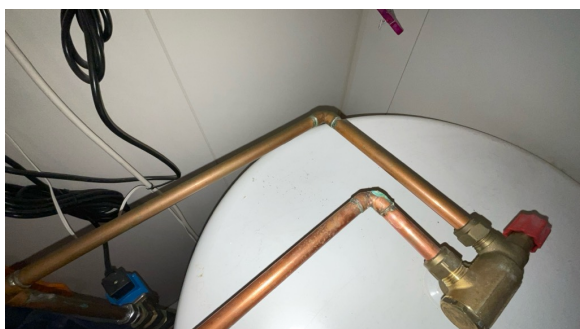
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være lekkasjer og vannskader, samt at rørene har begrenset gjenværende brukstid.



Hovedstoppekrane



Vannstoppventil



Synlig irr på rør ved varmtvannsbereder.

TE 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk sentralavtrekk. Tilluft via ventiler i vindu. Avtrekksvifte styres fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet funksjonstid for avtrekksviften er passert. Dette medfører økt behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men på grunn av anleggets alder må vedlikehold og eventuelle oppgraderinger påregnes. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert funksjon eller driftsstans, noe som kan føre til dårligere innneklima.



Ventiler i vindu

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2006

Plassering: Teknisk rom. Etablert avrenning fra sikkerhetsventil via rør til avløp på kjøkkenvask. I tillegg er det montert vannstoppventil som sikrer rommet.

Elektrisk tilkobling: Fast med bryter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/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 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 bygningsakkyndig 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.

Beskrivelse

Sikringskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 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.
2017 Montert AMS Strømmåler av Bratseth AS 31.05.2017, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringskap. Ikke kjent om det er foretatt andre større oppgraderinger.

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.

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 2 dokumenter på boligmappe.no fra 2024.

- Samsvarserklæringer viser at det gjelder installasjon av markise datert 14.07.2024 og bytte av termostat 09.09.2024

- 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?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

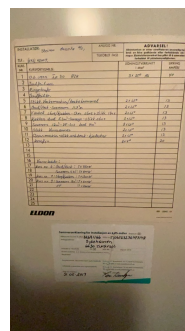
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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.

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



Sikringskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1991. Ikke opplyst at det er utført tiltak etter byggeår

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Tilstandsrapport



Synlig grunnmursplast



Synlig grunnmursplast

TE1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.



Oversikt



Oversikt

TE2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong med takoverbygg til hovedinngangen. Pulttak med betongtakstein og takrenne med nedløp til avløp i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avskalling av overflatebehandling på støttemur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflatebehandlingen på støttemuren bør utbedres for å hindre videre avskalling og for å beskytte betongen mot fukt og forvitring. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert levetid og økt risiko for skader på muren.

Tilstandsrapport



Det bør etableres sikring på toppen av støttemuren for å sikre mot personfall siden terrenget går helt inntil muren. Høyde på mur til betongheller er 82 cm.



Avskalling av overflatebehandling på støttemur

⚠ TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Eiendommen har en skrånende tomt som er opparbeidet i to nivåer tilpasset boligens etasjeplan. Utearealene er beplantet med gressplen og busker. Adkomstparti og parkeringsareal er asfaltert, mens det ved hovedinngangen og langs gangveier er lagt betongheller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere terrengjusteringer for å sikre tilfredsstillende fall fra boligen og ut fra grunnmur, slik at overflatevann ledes bort fra bygningsmassen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå risiko for fuktskader på grunnmur og inntrenging av vann i konstruksjonen, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert innneklima.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



⚠ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Dette punkt 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere på alle rom i leiligheten i etasjen som er seriekoblede og brannslukker fra 2020 i vindfang.

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

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
 - Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helseisiko ved forhøyede verdier. Det er ikke krav til å gjennomføre kontroll i egen bolig/leilighet.
- Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten i henhold til gjeldende krav.

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

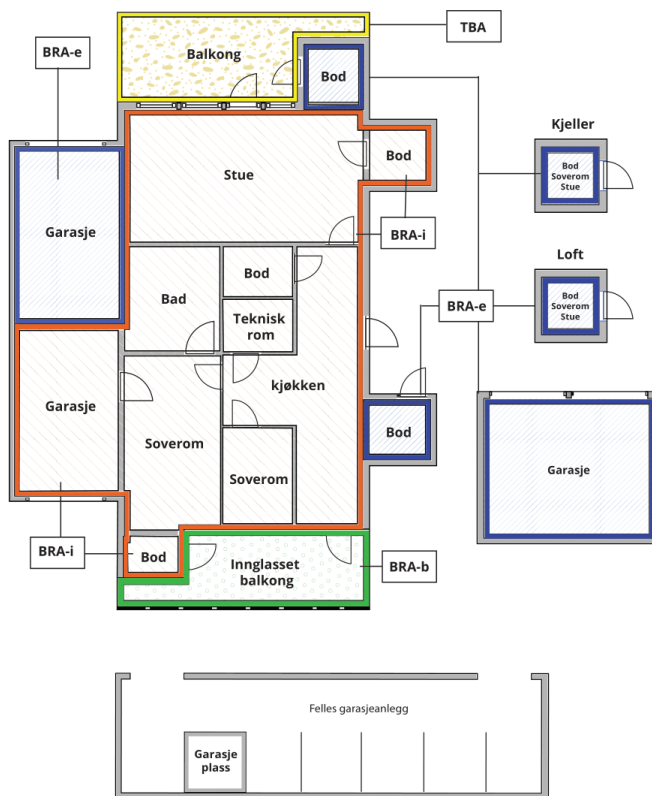
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	76	22		98	14
SUM	76	22			14
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, stue/kjøkken, teknisk rom	Garasje, bod	

Kommentar

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Terrasse med utgang fra stue

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Dagens bruk samsvarer med godkjente byggetegninger, basert på tegninger datert 10.02.1990 signert av Block Watne.

- I følge opplysninger fra matrikkelen ble rammetillatelse gitt 03.04.1991, og igangsettingstillatelse forelå 01.07.1991.

Eiendommen er registrert som tatt i bruk (GAB) den 16.12.1991. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.12.1991, men det foreligger ingen ferdigattest i kommunens arkiver.

- For tiltak omsøkt før 1. januar 1998 utstedes det ikke lenger ferdigattest. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Det presiseres imidlertid at eventuelle ulovlige byggetiltak ikke automatisk blir godkjent i slike saker; det er tegningene som lå til grunn for den opprinnelige tillatelsen som er gjeldende. Eier er selv ansvarlig for at bygget er utført i tråd med gitt tillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Svenn Marius Skålvik. Nøkkelbefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1560 TINGVOLL	51	158		0	4437.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvertrøvegen 29

Hjemmelshaver

Øvertrøa Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVERTRØA BORETTSLAG	954136434			Hanem Målfrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

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	15.03.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	7	Nei
Utskrift av matrikkel fra Norges Eiendommer	30.03.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Nei
Forenklet energiattest	30.03.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Kommunepakke med offentlig informasjon	26.03.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	12	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	Bekreftet av selger pr. epost 31.03.2026

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](#)

- Det er foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler som er direkte tilknyttet enheten selv om dette er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leilighet/boenhet. Ikke kontrollert tilstøtende boenheter/leiligheter.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.



Adresse

Øvertrøvegen 29, 6630 TINGVOLL

Dato for energimerking

30.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276416

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181482877

Gårdsnummer

51

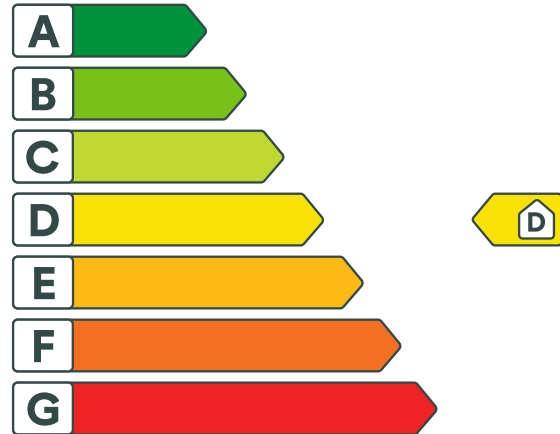
Bruksnummer

158

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

U0102


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

1991

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

197,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

215,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 369 kWh



Øvertrøvegen 29, 6630 TINGVOLL



Detaljering

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



Øvertrøvegen 29, 6630 TINGVOLL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



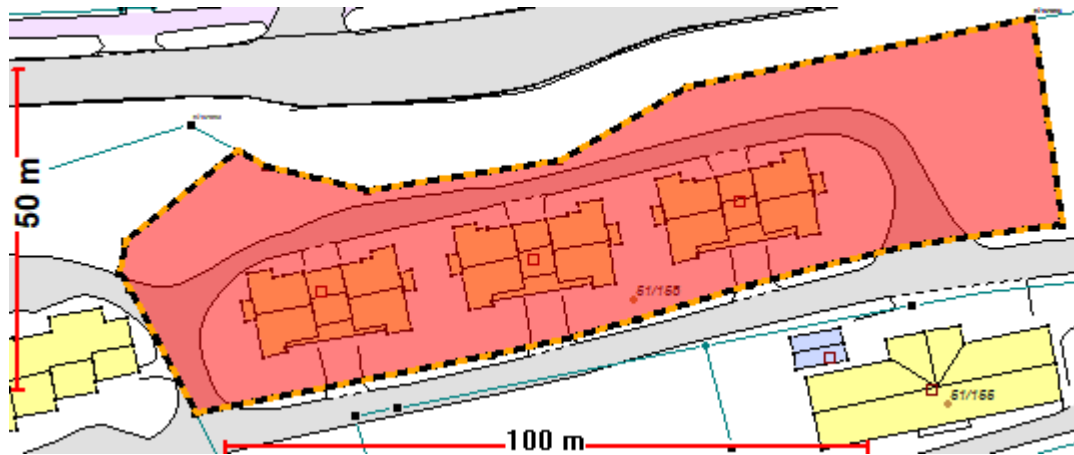
TINGVOLL KOMMUNE tlf.: 71532400

EIENDOMSOPPLYSNINGER.

Eiendom: Gnr.: 51 Bnr.: 158 Fnr.: Snr.:

Eiendomskart

(Ikke målestokkriktig)



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Egenerklæring

Øvertrøvegen 29, 6630 TINGVOLL

15 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Øvertrøvegen 29

Postadresse

Øvertrøvegen 29

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

November 2008

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

Hanem, Ingjerd

Selger

Hanem, Jens Ståle

Selger

Tømmervåg, Kjersti Hanem

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 egenerklæringskjemaet. 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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utvidelse av veranda.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har 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

Ny termostat på gulvvarme

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tingvoll Elektro

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

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse 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 k per, 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 28169094

Egenerklærings skjema

Name
Ingjerd Hanem

Date
2026-03-15

Identification

 Ingjerd Hanem

Name
Jens Ståle Hanem

Date
2026-03-15


Identification

 Jens Ståle Hanem

Name
Kjersti Hanem Tømmervåg

Date
2026-03-15

Identification

 Kjersti Hanem Tømmervåg

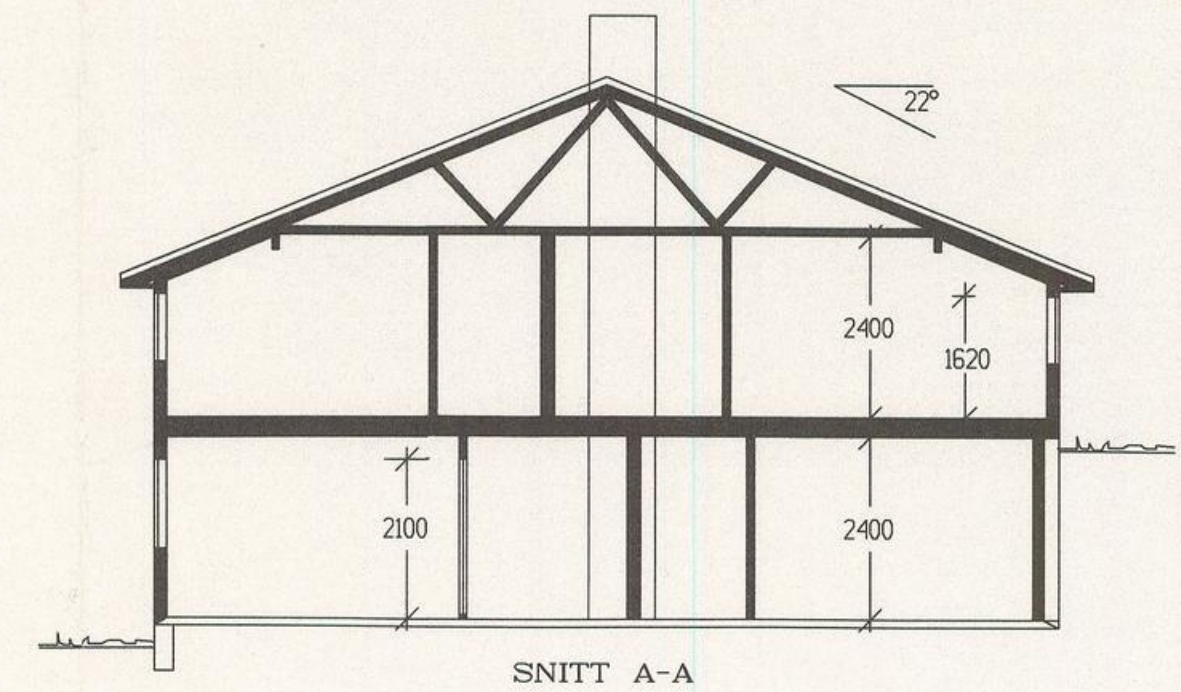
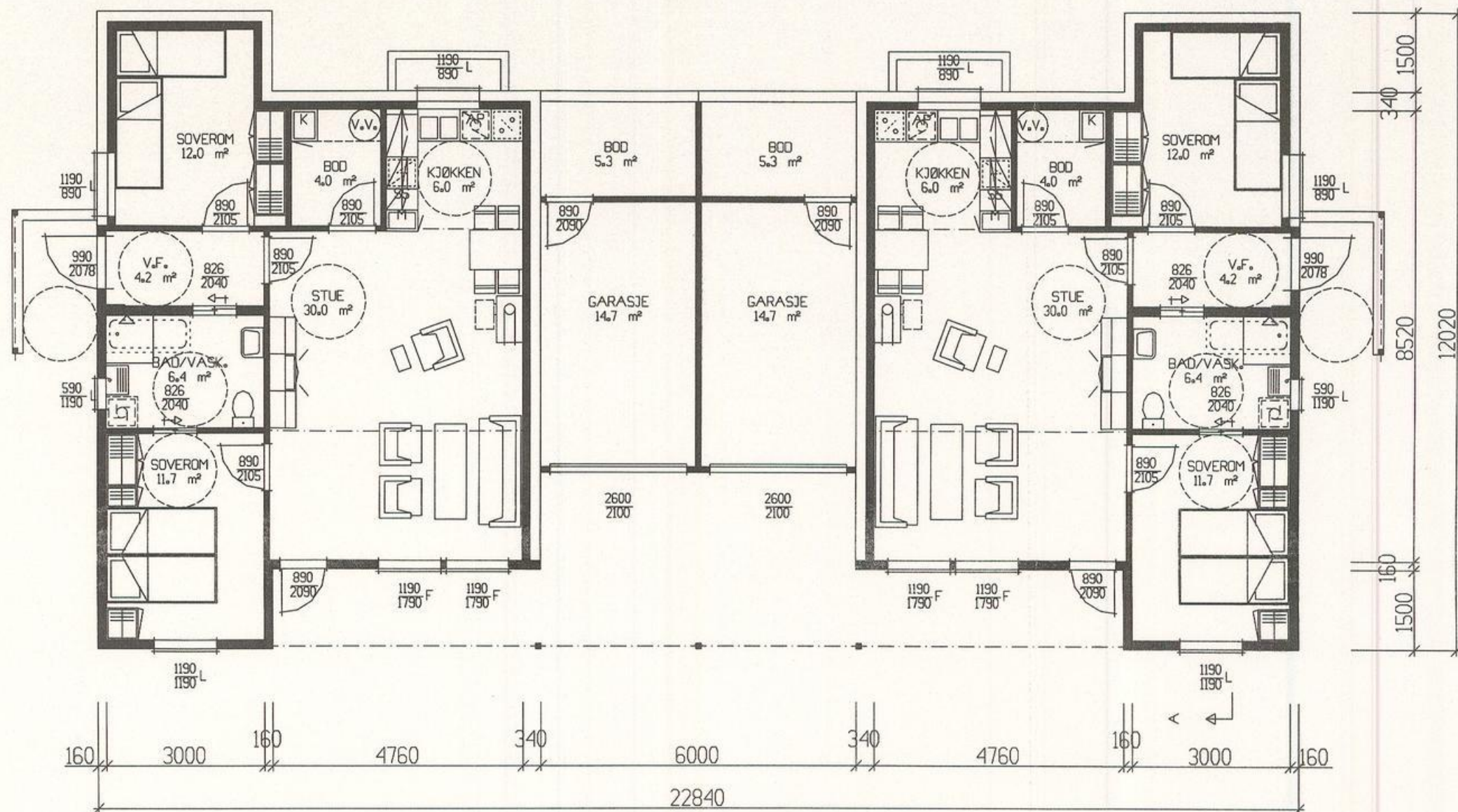
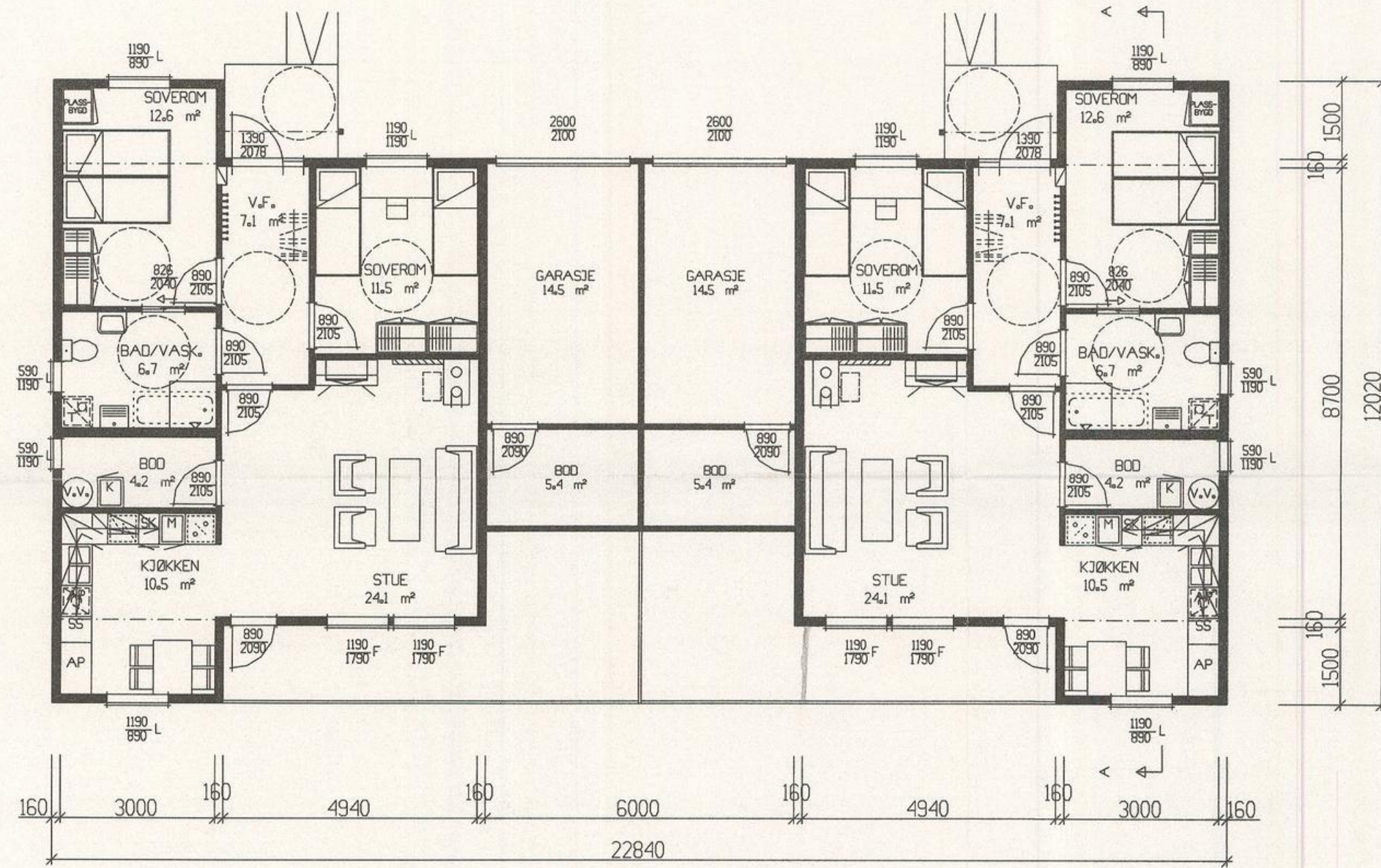


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

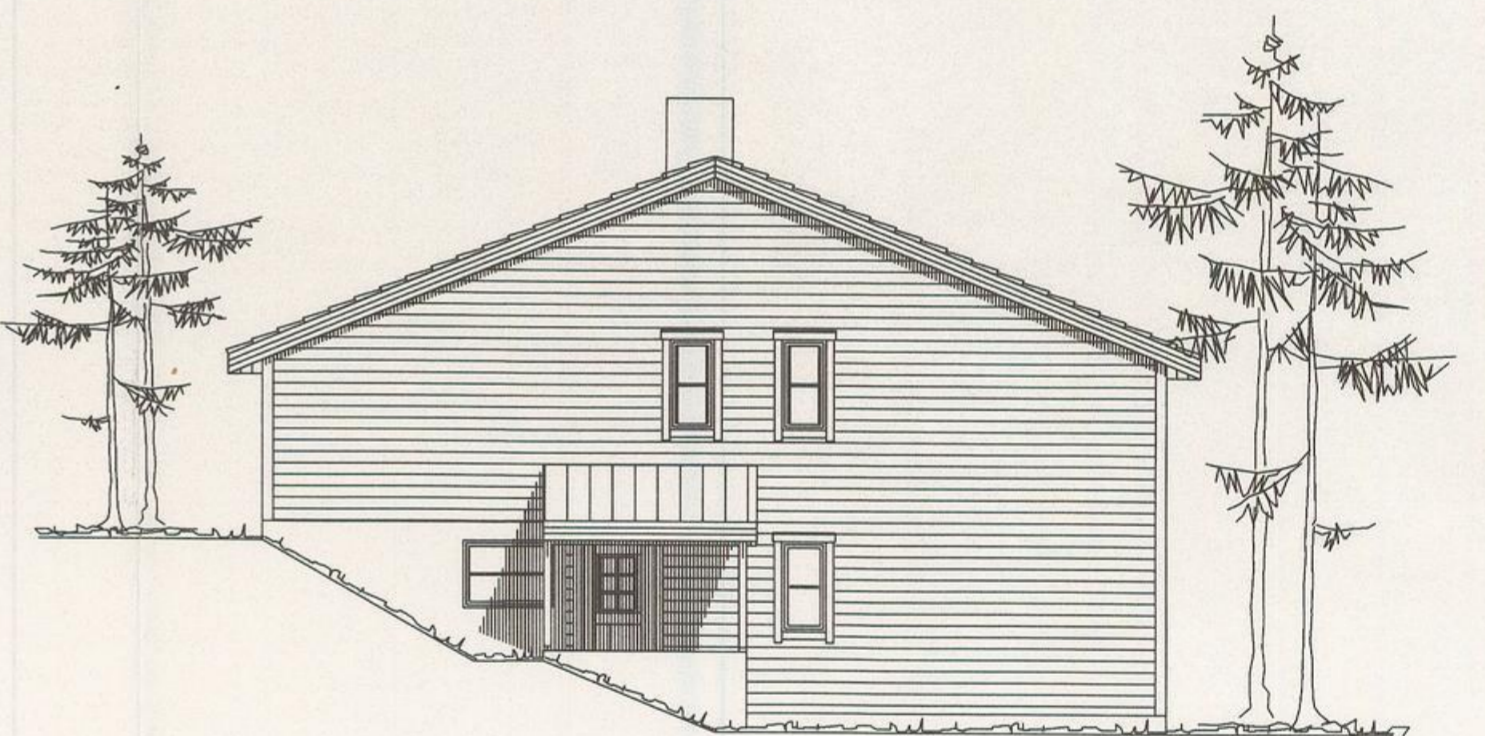
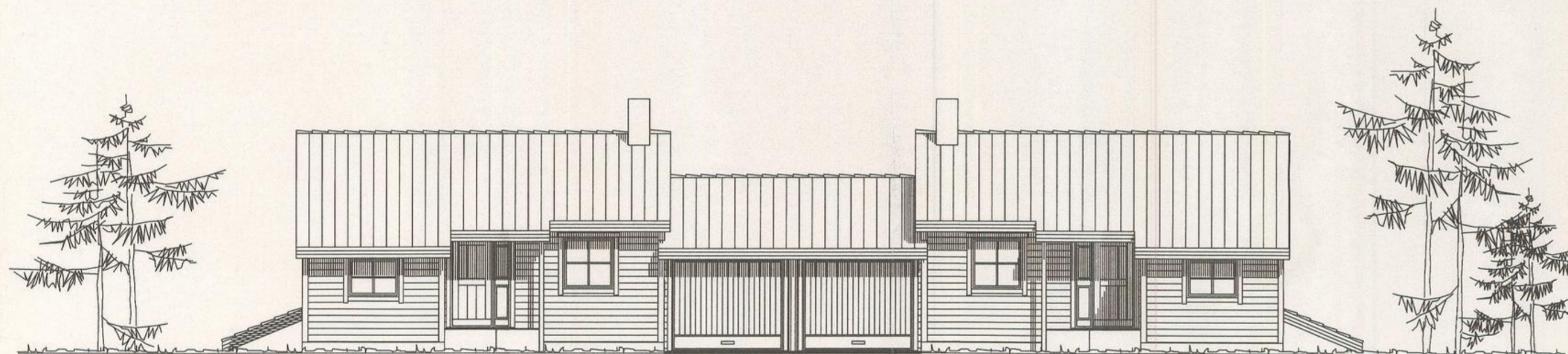
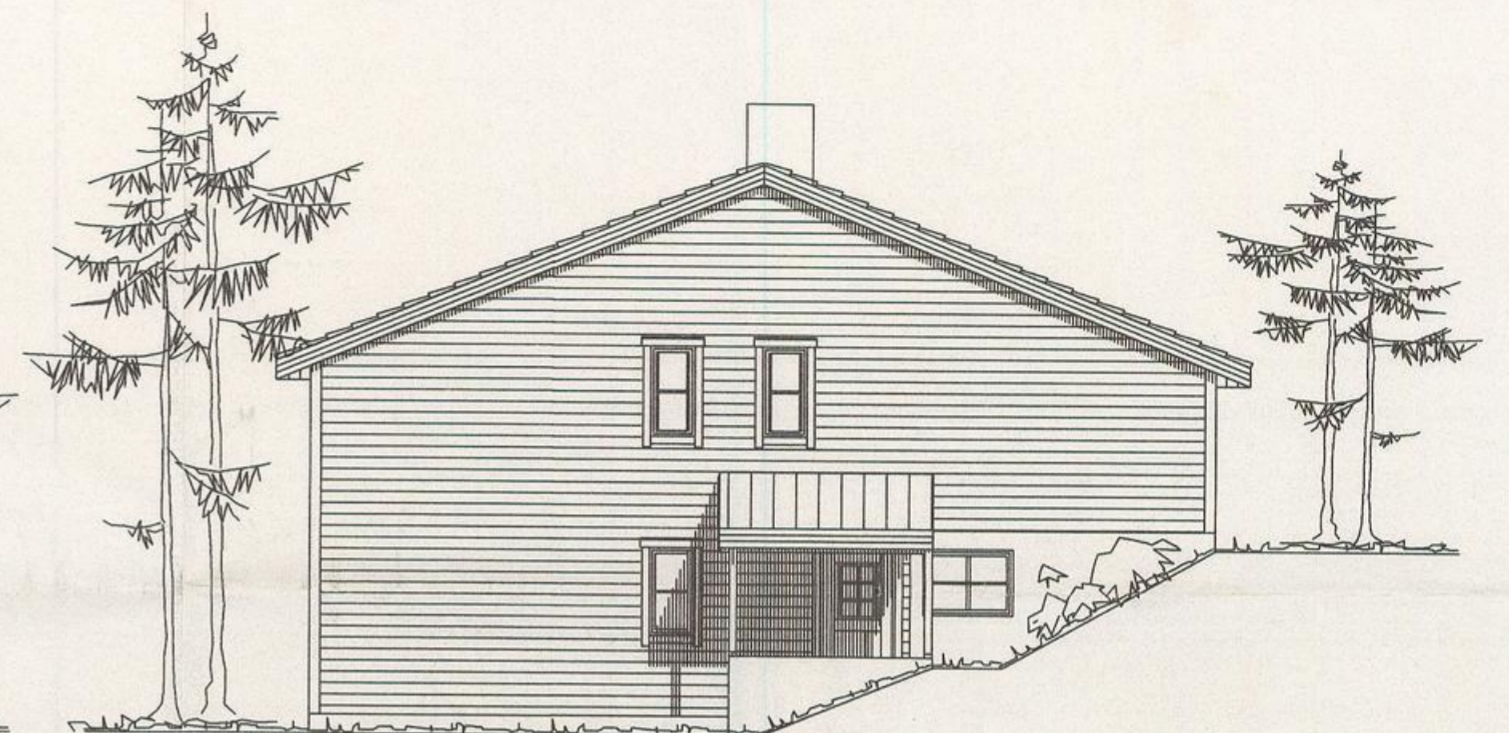
Signed by:

Ingjerd Hanem	15/03-2026	BankID OIDC
Jens Ståle Hanem	10:38:39	High
Kjersti Hanem Tømmervåg	15/03-2026	BankID OIDC
	10:45:22	High
	15/03-2026	BankID OIDC
	10:43:05	High



1. ETASJE:	BRA	84,9 m²
	BA	83
	BRA K	79,5 m²
U. ETASJE:	BRA	81,0 m²
	BA	78
	BRA K	75,5 m²

ØVERTRØA BORETTLAG		TINGVOLL KOMMUNE	
PLANER/SNITT		A/L SUNNDAL BOLIGBYGGELAG	
	TEGN.	JJ	TEGNINGS NR.
	GODKJ.		A-28406
	MAL	1:100	PROSJEKTNR.
	DATO	10.02.90	04031
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.			



B FLYTTET PIPE. 30.05.91 JJ
 A LIGGENDE KLEDNING. 01.03.91 JJ

ØVERTRØA BORETTSLAG TINGVOLL KOMMUNE

FASADER A/L SUNNDAL BOLIGBYGGELAG

W
 Block Watne

TEGN.	JJ	TEGNINGS NR.	A-28407
GOOKJ.			
MAL	1:100	PROSJ.NR.	04031
DATO	10.02.90		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eva Janne Bjørnbakk

Dato utført: 10.04.2026 Side 1 av 2

ØVERTRØA BORETTSLAG	Vår ref.:	14/7	Fødselsdato eier:	11.09.1940
Øvertrøvegen 29	Type:	FRITTSTÅENDE BRL		
6630 TINGVOLL	Eiere:	Målfrid Hanem		
Organisasjonsnr: 954 136 434	Andelsnr:	007		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 050

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	49
	Fellesutgifter	550
	Kabel-TV/bredbånd	627
	Fellesutgifter	4 753
	Avdrag	1 071

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	15 385	Gjeld siste årsoppg.: 17 580
Klient ajourf. lån:	184 628	Klient gj. s. årsoppg.: 196 397

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 40357409790, Tinde Sunndal Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.04.2026: 4.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 10.04.2026: 184 628

Andel av saldo: 15 386

Første termin/første avdrag: 03.08.2023 (siste termin 03.04.2027)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler: GARASJE, 14,7 KVM.

Styreleder: Siv Irene Helset

Adresse: Markavegen 57

Postnr/-sted: 3947 LANGANGEN

Telefon: Mob.: 41916781

E-post: siv.helset@langangen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	7 050
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	48 448	Gjeld:	17 580	Andre inntekter:	632
		Utgifter:	1 345		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	90 000
Andelsnr: 007		Partialobligasjonsnr: 007	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1991

Gårds/bruksnr: 51/158

Bygningstype: S

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89218076
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1991	Første innflytting:	16.12.1991
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eva Janne Bjørnbakk

Dato utkjørt: 10.04.26 Side 2 av 2

ØVERTRØA BORETTSLAG	Vår ref.: 14/7	Fødselsdato eier: 11.09.1940
Øvertrøvegen 29	Type: FRITTSTÅENDE BRL	
6630 TINGVOLL	Eiere: Målfrid Hanem	
Organisasjonsnr: 954 136 434		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-ROMS LEILIGHET

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:** _____

Målfrid Hanem
Andelseiers underskrift

RESULTATREGNSKAP ØVERTRØA BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.25	Regnskap Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25	Budsjett Pr 31.12.26
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		804 720	808 032	804 721	0
Innkrevde kapitalkostnader		157 680	154 368	150 717	0
SUM INNTEKTER		962 400	962 400	955 438	0
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	10 815	8 111	8 517	0
Forretningsførerhonorar		64 872	61 782	64 871	0
Lønnskostnader	3	5 700	0	0	0
Arbg.avg, sos kost	3	604	-1 934	0	0
Vedlikehold	4	74 556	249 089	150 000	0
Kabel-Tv		90 692	90 696	92 881	0
Forsikring		50 099	43 712	50 136	0
Kommunale avgifter		271 017	229 654	279 023	0
Energi og strøm		5 290	6 477	15 000	0
Kontorrekvisita og trykksaker		0	56	0	0
Internett, Telefon og porto		0	46	0	0
Andre driftskostnader	5	23 988	7 243	8 000	0
SUM KOSTNADER		597 633	694 932	668 428	0
DRIFTSRESULTAT		364 767	267 468	287 010	0
FINANSINNTEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		7 411	3 525	0	0
Aksjeutbytte fra andre		4 622	4 288	0	0
Rentekostnader	8	15 034	22 215	15 311	0
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		3 000	14 402	15 311	0
ORDINÆRT RESULTAT		361 767	253 066	271 699	0
ÅRSRESULTAT	1	361 767	253 066	271 699	0

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	313 963	313 963
Bygninger	7	6 221 237	6 221 237
Sum anleggsmidler		6 535 200	6 535 200
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Bankinnskudd			
Innestående bank		541 234	309 289
Sum omløpsmidler		541 234	309 289
SUM EIENDELER		7 076 434	6 844 489

BALANSE

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		5 643 094	5 281 327
Sum opptjent egenkapital		5 644 294	5 282 527
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	196 397	333 188
Borettsinnskudd	9	1 170 000	1 170 000
Sum langsiktig gjeld		1 366 397	1 503 188
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 747	58 689
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		-4	84
Sum kortsiktig gjeld		65 743	58 773
Sum gjeld		1 432 140	1 561 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 076 434	6 844 489
Pantestillelse	10	1 366 397	1 503 188

Sunndalsøra 31.03.26

SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Siv Irene Helset
Styreleder

Wenche B. L. Vangen
Styremedlem

Ute Hildebrand
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 renteendringer.

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.

Akser og andeler:

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

Art og virksomhet

Borettslaget er et boligselskap organisert etter borettslagsloven. Formålet er å gi andelseierne bruksrett til bolig, samt drifte og vedlikeholde eiendommen.

Virksomheten ligger i Tingvoll kommune.

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

Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler:	250 515	127 067
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	361 767	253 066
Avdrag langsiktig lån	-136 791	-129 618
B. Årets endring disponible midler	224 976	123 448
C. Disponible midler	475 491	250 515

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 REVISJON	10 815	8 111
Sum	10 815	8 111

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	5 700	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	604	0
5990 ANDRE PERSONALKOSTNADER	0	-1 934
Sum	6 304	-1 934

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

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	699	0
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	1 046	0
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	72 811	153 981
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	0	95 108
Sum	74 556	249 089

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7720 GENERALFORSAMLING	3 155	2 175
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	4 450	5 068
7790 ANDRE KOSTNADER	16 384	0
Sum	23 988	7 243

Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1991 for kr. 313 963,-.

Note 7 - Bygninger

Anskaffet år: 1991

Kostpris 1991	6 221 237
Rehabilitering	0
Bokført verdi 31.12	6 221 237

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

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Tinde Sunndal Sparebank 40357409790
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2023
Opptaksår:	4.80 %
Rentesats:	03.04.2027
Beregnet innfridd:	767 000
Opprinnelig lånebeløp:	333 188
Lånesaldo 01.01:	136 791
Avdrag i perioden:	196 397
Lånesaldo 31.12:	196 397

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40357409790	12	16 366	196 392

Note 9 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	1 170 000	1 170 000
Sum	1 170 000	1 170 000

Note 10 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr. 196.397,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 6 535 200,-.

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557574049444

Dokument

Øvertrøa BRL årsregnskap pr 31.12.2025
Hoveddokument
7 sider
Initiert 2026-03-29 14:39:40 CEST (+0200) av Siv Helset (SH)
Ferdigstilt 2026-03-29 18:42:12 CEST (+0200)

Underskriverne

Siv Helset (SH)
Langangen & Helset Advokatfirma AS
Organisasjonsnr. 988373575
siv.helset@langangen.no
+4741916781
Signert 2026-03-29 14:39:40 CEST (+0200)

Ute Hildebrand (UH)
styremedlem
ute.hilde@web.de
+4792052589 bekreftet via PIN per SMS for å signere.
Signert 2026-03-29 18:42:12 CEST (+0200)

Wenche Vangen (WV)
styremedlem
wvangen@gmail.com
+4792229370 bekreftet via PIN per SMS for å signere.
Signert 2026-03-29 16:35:01 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på:
<https://scrive.com/verify>



ÅRSBERETNING 2025

ØVERTRØA BORETTSLAG A/L

(954136434)

1. Generell informasjon om borettslaget

Øvertrøa Borettslag eier tre bygninger, hver med 4 borettslagsleiligheter beliggende på en tomt på 4438 m², gbnr 51/158 i Tingvoll kommune. Totalt har borettslaget 12 leiligheter/andeler.

Omsetning av borettslagseiendeler skjer til markedspris. Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget. Nye andelshavere godkjennes av styret. Andelseierne får årlig tilsendt oppgave over den enkeltes andel av borettslagets formue og gjeld.

Forretningsførsel utføres av Sunnbo (AL Sunndal Boligbyggelag). Revisor er DBO AS (Sunndalsøra).

Borettslagets bygninger og eiendom er forsikret hos Gjensidige, polisnr 89218076. Egenandel ved skade er kr 10.000. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha egen forsikring for innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret og Sunnbo (tel 71689040). Sunnbo følger opp skadesaken med Gjensidige.

Borettslaget er underlagt lov om internkontroll. Dette innebærer at borettslaget skal vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholdes og dokumentere forhold knyttet til HMS (Helse, miljø og sikkerhet). Styret har ansvar for kontroll og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-og anleggsarbeid, lekeplasser. For elektrisk anlegg og elektrisk utstyr er styret ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyr i fellesareal 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.

2. Styret og styrets arbeid

Styret 2025 har bestått av:

- Siv Helset, (styreleder)
- Ute Hildebrand (styremedlem)
- Wenche B Vangen (styremedlem)
- Waddah Raslan (varamedlem)

Styret har hatt 4 møter: 12. mars (kun årsregnskap), 28. juni , 2. okt, og 29. nov, hvorav noen er avholdt digitalt på Teams. Varamedlem møter fast på styremøtene. Styrereferat er løpende distribuert ut til andelseierne som har epost. Noen av sakene som er behandlet er :

- Innhenting av takster for skatteverdier knyttet til eiendomsskatt

- Vedlikeholdsprosjekter for 2026: inngangsramper oppe, utskifting av 10 vinduer og eventuelt skifte av ytterdører/verandadører
- Årlig gjennomgang av alle avtaler, forsikringsavtale, forretningsføreravtale,
- Kartlegging av risiko og handlingsplan for å minimere risiko, herunder brannforebyggende tiltak
- Godkjenning av andelsoverdragelser
- Årsregnskap og budsjett

Borettslaget har ikke ansatte. Styret i borettslaget har derfor ikke gjennomført obligatorisk krav for arbeidsgivere i HMS-arbeid (krav fra 2022). Styret anser det som uhensiktsmessig for Øvertrøa Borettslag å ha ansatte i arbeid. Øvertrøa Borettslag er et lite borettslag med hovedvekt på eldre andelshavere. Borettslaget engasjerer *kun* selvstendige oppdragstakere eller firma til å utføre tjenester for borettslaget. Disse har ansvar for egen HMS.

Økonomi

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

Årsregnskapet viser et overskudd på	kr 361.767
Herav nedbetalt på lån:	-kr. 136.791
Overført til annen egenkapital	kr. 224.976

Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av virksomhetens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Borettslaget har ingen ansatte. Ut fra de faktiske forhold er likestilling i virksomheten godt ivaretatt.

Virksomhetens art medfører verken forurensing eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Tingvoll, 23. mars 2026

Styret i Øvertrøa Borettslag A/L

Siv Helset

Wenche Bolgen Vangen

Ute Hildebrand

(signert digitalt via Scrive)

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557573491816

Dokument

ÅRSBERETNING 2025 Øvertrøa Borettslag

Hoveddokument

2 sider

Initiert 2026-03-23 21:44:38 CET (+0100) av Siv Helset (SH)

Ferdigstilt 2026-03-23 21:51:23 CET (+0100)

Underskriverne

Siv Helset (SH)

Øvertrøa BRL , styreleder

Organisasjonsnr. 988373575

siv.helset@langangen.no

+4741916781

Signert 2026-03-23 21:44:38 CET (+0100)

Ute Hildebrand (UH)

styremedlem

ute.hilde@web.de

+4792052589

Signert 2026-03-23 21:50:33 CET (+0100)

Wenche Vangen (WV)

styremedlem

wvangen@gmail.com

+4792229370

Signert 2026-03-23 21:51:23 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Protokoll fra Generalforsamling i Øvertrøa Borettslag:

Sted: Tingvoll Fjordhotel

Tid: fredag, 28. mars 2025, kl 12.00

Tilstede: Waddah Raslan, Ingvill Bru Fløystad, Ute Hildebrand, Arve Holmeide, Målfrid Hanem, Ottar Leirvik, Turid Leirvik, Maria Reitan, Siv Helset,

Antall borettsandeler/stemmeberettigede til stede: 8 (maksimalt 12)

Andre: Annegret Hildebrand(beboer), Sigrun Helset(beboer), Wenche B Vangen(beboer/styremedlem)

Saker:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, sekretær og to andelshavere til tellekorps og medundertegne protokoll.

Vedtak: møteleder Siv Helset; sekretær Ute Hildebrand, to borettsshavere til tellekorps Wenche Vangen, Ottar Leirvik

2. Styrets årsmelding

Vedtak: Styrets årsmelding for 2024 tas til orientering.

Antall stemmer for: 8

3. Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

Vedtak: : Årsregnskapet for 2024 godkjennes. Overskuddet overføres til annen egenkapital. Revisors beretning tas til orientering.

Antall stemmer for: 8

4. Valg av styre: Styreleder Siv Helset og styremedlem Ute Hildebrand er ikke på valg. På valg er varamedlem Wenche Vangen. Ingvill Bruu Fløystad har bedt om avløsning pga helse. Styret foreslår at Wenche Vangen velges som nytt styremedlem og Waddah Raslan som varamedlem. Varamedlem møter fast i styret.

Vedtak: Wenche Vangen velges som styremedlem, Waddah Raslan velges som varamedlem

Antall stemmer for: 8

5. Eventuell styregodtgjørelse. Det foreslås ikke styregodtgjørelse
Andelseierne takket styret for deres arbeid.

Vedtak: Det utbetales ikke styregodtgjørelse.

Antall stemmer for: 8

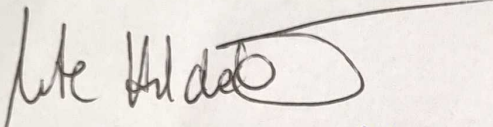
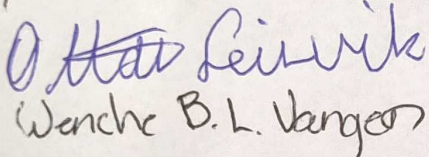
6. Øvrige saker

Ingen øvrige saker innmeldt.

Styreleder orienterte om eventuelle vedlikeholdsprosjekter som styret vil vurderer; ramper til inngangsparti oppe og inngangsdører/låser. Andelseierne kom med diverse innspill knyttet til fugleskremsel på taket, kjøkkenvindusgraver til leilighetene i underetasjen burde renskes og males og etablere stengsel for fugler og dyr.

Det ble gjort oppmerksom på at i skattemeldingene til noen har det kommet en alt for høy taksering av bolig. Det medfører høre eiendomsskatt for borettslaget. Styre skal undersøke om det kan gjøres noe på generell basis, fordi det er vanskelig for de fleste beboere å rette det selv i skattemelding.

Møtet avsluttet kl 13.00


Arne Alder

Wenche B.L. Vanger