



aktiv.

Hovsvegen 33, 6600 SUNNDALSØRA

**Endeleilighet med sørvestvendt
veranda og heis i sentrum av
Sunndalsøra**



Eiendomsmegler

Christina Angvik Jensen

Mobil 919 98 110

E-post christina.angvik.jensen@aktiv.no

Aktiv Sunndal

Sunndalsvegen 15, 6600 SUNNDALSØRA. TLF.
400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 241 236,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 941 032,-
Felleskostn.: Kr 4 810,-
Selger: Jorunn Marie Jenstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 36/36 kvm
Tomtstr.: 933.3 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 177
Andelsnr.: 22
Oppdragsnr.: 1602260002

Endeleilighet med sørvestvendt veranda og heis i sentrum av Sunndalsøra

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christina A. Jensen ønsker velkommen til Hovsvegen 33, en liten og lettstelt leilighet i 2. etasje med heis, perfekt for deg som ønsker å skape ditt eget preg.

Planløsningen består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og sovealkove. Leiligheten er slitt og står foran omfattende renovering, men byr på gode muligheter og en romslig sørvestvendt veranda med flotte solforhold.

Beliggende i hjertet av Sunndalsøra sentrum, med kort vei til det meste man måtte trenge.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	66
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 36 kvm

BRA totalt: 36 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 36 kvm

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal for eksterne border er ikke oppgitt da de ikke var tilgjengelige ved befaringen. Anbefaler egen visuell kontroll og oppmåling av eventuelle boder, som tilhører leiligheten. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Vurderingen er begrenset til leilighetens areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

933.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert parkeringsareal og innkjørsel, plen og beplantning.

Beliggenhet

Bygget ligger fint til i Sunndal sentrum med lett tilgang til det meste av sentrumsfasiliteter.

Adkomst

Enkel adkomst via offentlig gate.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse med leilighets-/gårdsbebyggelse, eneboliger, småhus, offentlige bygg og næringsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til nærmeste barnehage. Ca halvannen km til barne-, ungdoms- og videregående skole. Man har også det meste av kultur- og fritidstilbud innenfor kort kjøreavstand fra boligen. Man har flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Skolekrets

Se sunndal.kommune.no eller ring sentralbordet til kommunen på 71 69 90 00

Offentlig kommunikasjon

Kort avstand til nærmeste bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leiligheten har malt hovedytterdør. Fra stuen til balkongen er det montert en hvitmalt balkongdør med glass. Balkongen er oppført med terrassebord, med rekkverk av glassfelt og stål/aluminiums profiler. Etasjeskille er kun besiktiget fra leilighetens overflater. Skille er av betong.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 2:

- Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflatene er eldre og bærer preg av alders-slitasje som skraper og sprekker i vinylet og strien/panelet. Konsekvens/tiltak: Vedlikehold av leilighetens overflater bør påregnes.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

- Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Avløpsrør

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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Ventilasjon

Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Det anbefales etablering av bedre ventilerings. Løsningen er fra byggeåret og tilfredsstiller datidens krav.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere forbedret ventilerings i leiligheten. Dagens løsning er fra byggeåret og er utført i henhold til krav og standarder som gjaldt på oppføringstidspunktet. Løsningen tilfredsstiller imidlertid ikke dagens anbefalte nivå for luftutskifting, inneklimate og energieffektivitet.

- Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 3:

- Bad - Generell

Basert på badets stil og generelle slitasje er det fra før teknisk forskrift 1997. Utstyret er ikke funksjons-testet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. Det er registrert sprekkdannelser på veggens overflate, bom på fliser (hullrom bak flisene) og avvik i fall-forholdet fra dør til sluk. Samt er det oppbygd en kant rundt dusjen. Dette gjør at eventuelt lekkasje vann fra servant/toalett ikke vil nå sluket. Badet har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier.

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

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

Konsekvens/tiltak: For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 20.02.26 av Runar Meek og Pål Rune Meek. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Eiendommen selges i forbindelse med dødsbo/arv. Jeg har ingen kjennskap til eiendommens tilstand.

Innhold

Entrè/ gang, bad, stue med åpen løsning mot kjøkken og sovealkove. Utgang til sørvestvendt veranda fra stue.

Standard

Bad: Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med malt betong. Det innvendige taket er lagt med malt mur.

Badet har en veggmontert servant med ett armatur. Over er det montert et speilskap.

- Gulvmontert toalett
- Veggmontert dusj
- Panelovn

Stue/Kjøkken: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med maltstrie med brystningspanel. Det innvendige taket er lagt med malt mur.

Kjøkkenet har en hvit innredning som går over 2 vegger. Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kjøle/frysenskap, og oppvaskmaskin.

- Balkongdør til balkong
- Aircondition

Sovenisje: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med maltstrie med brystningspanel. Det innvendige taket er lagt med malt mur.

Gang Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med maltstrie med brystningspanel. Det innvendige taket er lagt med malt mur.:

For mer utfyllende informasjon om standard og tilstand, se vedlagte tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2018: Oppgradering av fasade

TV/Internett/Bredbånd

Sucom

Parkering

Flytende plasser på fellesareal og ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 89218769

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen moderat til lav forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggt tekniske foreskrifter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak, vil da slike eventuelle tiltak måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmepumpe montert på stue. Alder og tilstand på varmepumpen er ukjent.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima: 6 744 kWh pr. år

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 690 000

Omkostninger kjøper

690 000 (Prisantydning)

241 236 (Andel av fellesgjeld)

931 236 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

941 032 (Totalpris. inkl. omkostninger)

949 932 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

952 732 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 155 348 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 621 392 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, bygningsforsikring, renter og avdrag på andel fellesgjeld, renhold og strøm fellesarealer, felles vedlikehold, honorar til revisor, styre og forretningsfører, kabel-tv og andre felles driftskostnader.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom i fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene. Borettslaget kan endre felleskostnadene

med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 810

Andel Fellesgjeld

Kr 241 236

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

02.02.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 842

Rentekost. fellesgjeld

Kr 512

Andel fellesformue

Kr 51 338

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Forkjøpsfrist

2026-03-05T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hovsvegen Borettslag

Organisasjonsnummer

950896620

Andelsnummer

22

Om borettslaget

HOVSVEGEN BORETTSLAG i Sunndal kommune består av 33 andelsleiligheter.

Selskapet har organisasjonsnummer 950 896 620. Forretningsfører er AL SUNNDAL BOLIGBYGGELAG.

For fellesvaskeriet gjelder det at vaskemaskiner og tørketrommel skal behandles i samsvar med bruksanvisning. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for personer som ikke bor i borettslagets leiligheter.

Vedtatte saker:

- Styrets årsrapport tas til etterretning.
- Revisors beretning for 2024 tas til etterretning.
- Endring i disponible midler kr 81 814,- Overføres til fri egenkapital.

Pågående saker:

- Diskutert ny heis
- Lekkasjer på verandaer
- Oppgradering av ganger
- Låssystem av ytterdører
- Postkassestativ
- Styret, sammen med Sunnbo utreder ny heis/finansiering endeling bestemmelsen skjer på ekstraordinær generalforsamling til høst.
- HEIS - Undersøke pris
- undersøke pris Brannndører/oppussing av
- undersøke murer/sparkling/spyling vedgangen. av utside.

Årsmelding for 2024 er vedlagt salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 14637918 5, Husbanken

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 31-12-2024: 4.67% pa. Flytende rente

Antall terminer til innfrielse: 294 (siste termin 01-07-2049)

Saldo per 02-02-2026: kr 7 960 797

Andel av saldo: kr 241 236

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysing ble sendt boligbyggelaget, må

forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (183 342,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (212 983,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret, sammen med Sunnbo utreder ny heis/finansiering endeling bestemmelsen skjer på ekstraordinær generalforsamling til høst.

KBBL - Rømningsvei

HEIS - Undersøke pris

undersøke pris Brannrør/oppussing av edgangen.

undersøke murer/sparkling/spyling av utside.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Ihht. borettslagets husordensregler er det ikke tillatt å holde hund i leilighetene. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i borettslagets vedtekter, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier er ansvarlig for å holde boligen og tilhørende rom i god stand. Dette omfatter vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer, rør, sikringsskap fra første hovedsikring, elektriske ledninger, varmekabler, inventar og utstyr som toalett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og alle innvendige flater. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Plikten inkluderer også reparasjoner og utskifting av innvendige materialer som gulv, vegger, himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører. Andelseier er videre ansvarlig for rensing av sluk og avløpsrør frem til borettslagets hovedledning, og for å holde boligen fri for insekter og skadedyr. Skader, inkludert skader etter uvær eller innbrudd, må utbedres av andelseier. Skader som er borettslagets ansvar skal meldes umiddelbart.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sunddal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 177 i Sunddal kommune. Andelsnr. 22 i Hovsvegen
Borettslag med orgnr. 950896620

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1563/51/177:

28.03.1957 - Dokumentnr: 669 - Erklæring/avtale
vedr. div. grunnrettigheter for drift og vedlikehold av
telefon- og kraftledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1976 - Dokumentnr: 4778 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Gnr. 51 bnr. 109,110 og 178
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1977 - Dokumentnr: 682 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:1563 Gnr:51 Bnr:178 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1563 Gnr:51 Bnr:178 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1563 Gnr:51 Bnr:178 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:1563 Gnr:51 Bnr:178 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:1563 Gnr:51 Bnr:178 Snr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "fasadeendring av balkonger" på Hovsvegen 33, datert 19.12.2018.

Det foreligger ferdigattest for "våningshus av betong i 3 etasjer med utbygg i 1 etasje" på Hovsvegen 33, datert 19.08.1965.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 3. etasje i Hovsvegen 31 og 33 (Hybelhuset), datert 11.09.1964.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bygg eller dagens planløsning av leiligheten. Megler har konferert kommunen med avvikene, men kommunen har ikke mer dokumenter å vise til.

Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig gate.

Tilknyttet off. vannverk og offentlig kloakk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan.

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan for Sunndalsøra, ikrafttredelse 02.09.2015.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Andelseier er ansvarlig for at husleia blir betalt og at hans framleier følger husordensreglene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 500 Fotograf

17 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
1 000 Utlegg kommunale opplysninger
3 774 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 113 189

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Christina Angvik Jensen
Eiendomsmegler
christina.angvik.jensen@aktiv.no
Tlf: 919 98 110

Ansvarlig megler bistås av

Christina Angvik Jensen
Eiendomsmegler
christina.angvik.jensen@aktiv.no
Tlf: 919 98 110

Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, avdeling Sunndal, organisasjonsnummer 923171614
Sunndalsvegen 15,

Salgsoppgavedato

27.02.2026









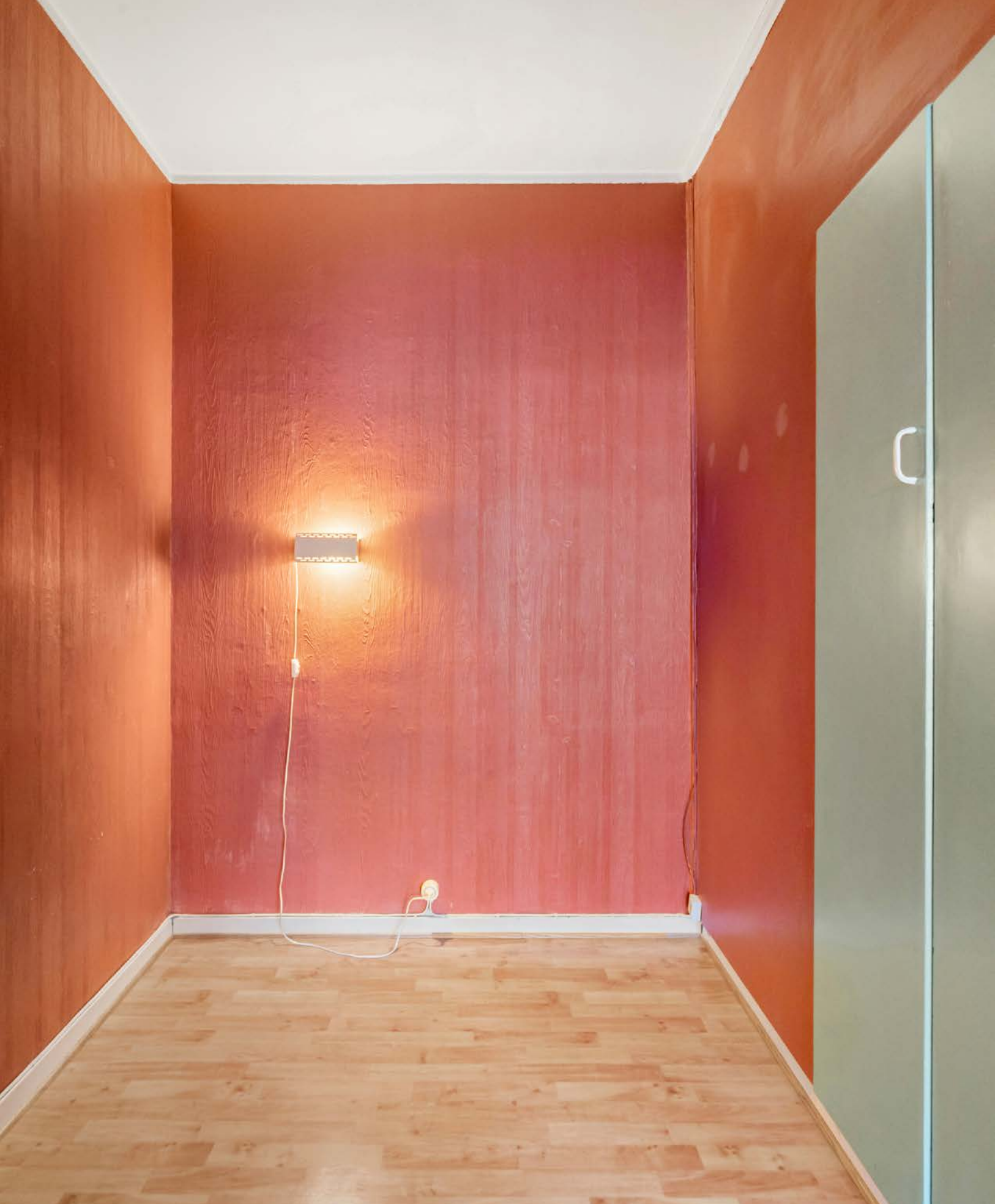
























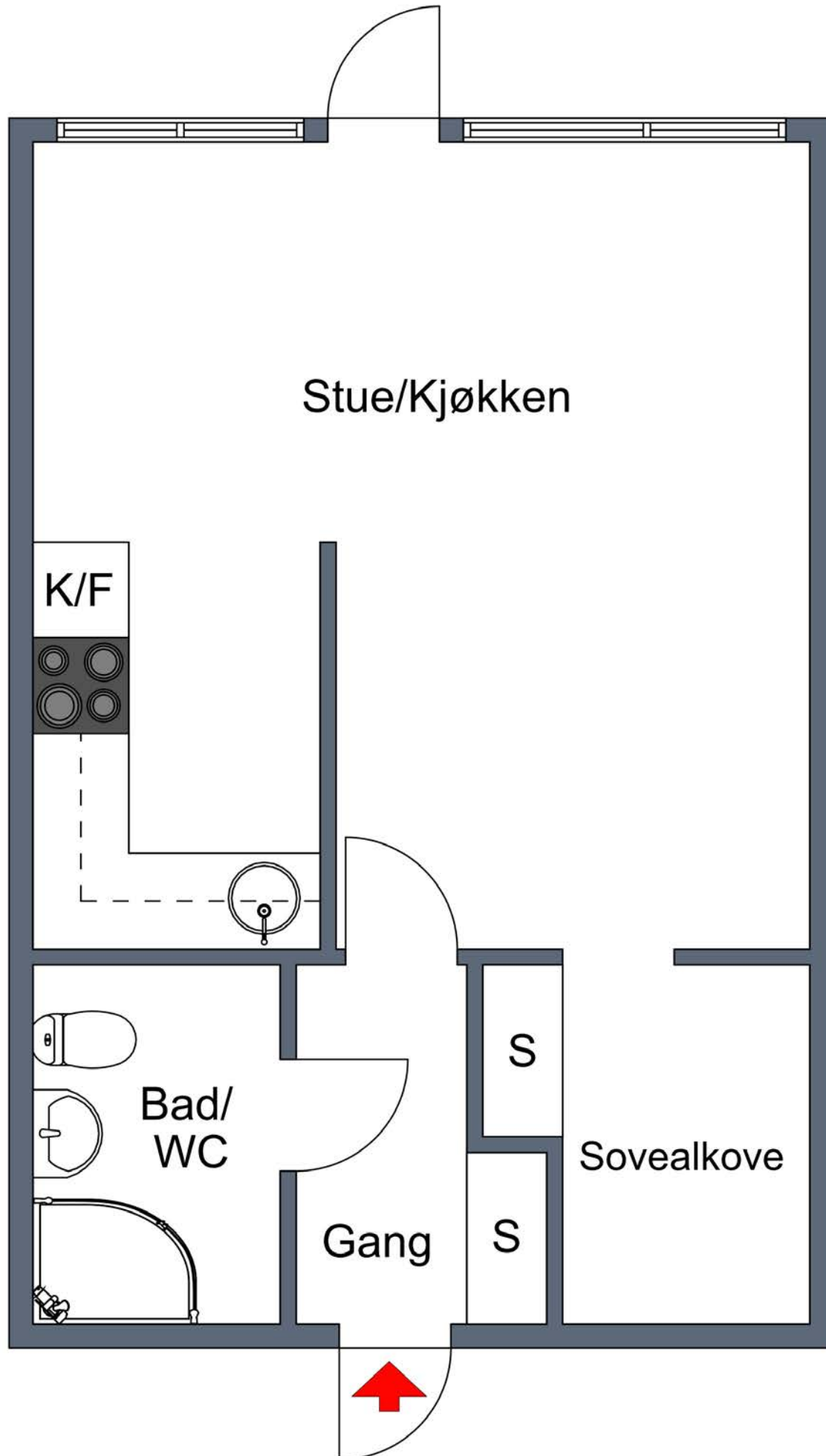












Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Hovsvegen 33 , 6600 SUNNDALSØRA
-  SUNNDAL kommune
-  # gnr. 51, bnr. 177
-  # Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 22028-1118

Referansenummer: X03377

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek



Råd
Eiendomstakst



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 2 Takstingeniører MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer



Rapportansvarlig

Runar Meek
Uavhengig Takstingeniør
runar@raadeiendomstakst.no
952 34 014

Medansvarlig

Pål Rune Meek
Uavhengig Takstingeniør
paal@raadeiendomstakst.no
473 12 312



Råd
Eiendomstakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk i Sunndalsøra kommune. Leiligheten ligger en kort kjøre avstand fra barnehage, skole, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen. Parkering er på område opparbeidet med asfalt. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av vinylbelagt gulv. Veggene er kledd med malt strie og brystningspanel. Det innvendige taket er av malt mur. Badet er preget av flisbelagt gulv, med malte vegger. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leiligheten har malt hovedytterdør. Fra stuen til balkongen er det montert en hvitmalt balkongdør med glass. Leiligheten er utført med en balkong på en side av bygget. Balkongen er oppført med terrassebord, med rekkverk av glassfelt og stål/aluminiums profiler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av vinylbelagt gulv. Veggene er kledd med malt strie og brystningspanel. Det innvendige taket er av malt mur. Etasjeskille er kun besiktiget fra leilighetens overflater. Skille er av betong. Innvendig har leiligheten glatte dører. Det er opplyst om at det har vært en vannskade på leiligheten i sammenheng med vannrør. Skaden er utbedret ifølge selger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bassett på badets stil og generelle slitasje er det fra før teknisk forskrift 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet. Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med malt betong. Det innvendige taket er lagt med malt mur. Badet har en veggmontert servant med ett armatur. Over er det montert et speilskap.
- Gulvmontert toalett
- Veggmontert dusj
Utstyret er ikke funksjons-testet. Fuktmålingen er utført. Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen er tilgjengelig under kjøkkeninnredningen. Ved bruk av fuktindikator gis det ikke tegn på unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med maltstrie med brystningspanel. Det innvendige taket er lagt med malt mur. Kjøkkenet har en hvit innredning som går over 2 vegger. Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kjøle/fryseskap, og oppvaskmaskin. Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator er ikke funksjonstestet. Anbefaler egen test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Leiligheten har naturlig ventilering med periodisk avtrekk fra kjøkken ventilatoren. Leiligheten er utstyrt med en AC modell. Det er plassert en varmtvannsbereder under kjøkkeninnredningen. VVB rommer ca. 120 liter. Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet.

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

[Gå til side](#)

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

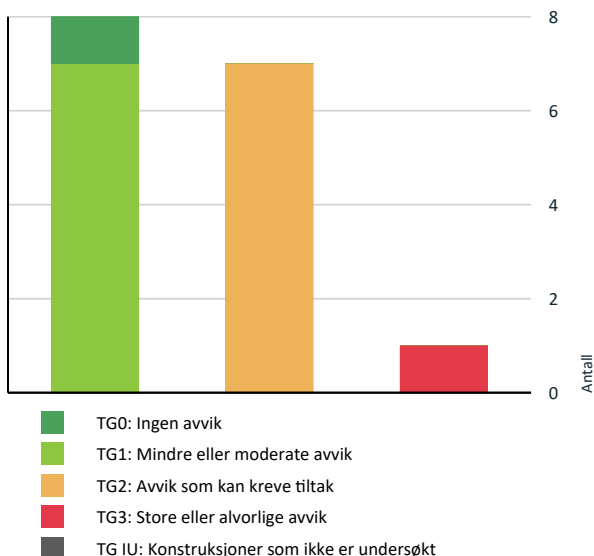
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vurderingen er begrenset til leilighetens areal. Det foreligger oppdaterte tegninger fra 2018 med endringer av fasader. Det er ikke fremlagt oppdaterte planskisser fra byggeåret. Det er avvik på de originale planskissene i forhold til dagens løsning med ny balkong.

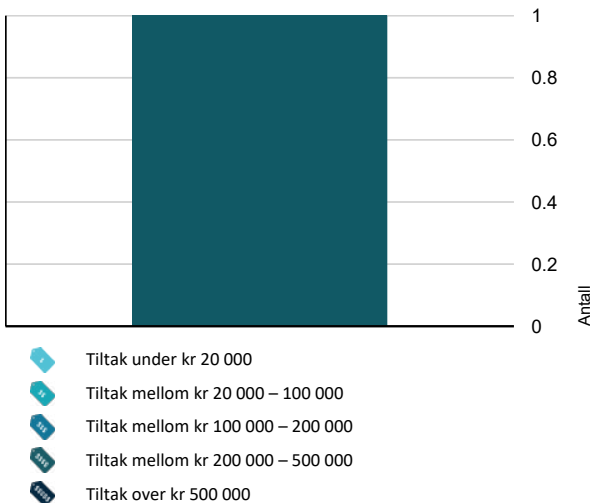
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[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](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.

[Gå til side](#)

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. For nærmere beskrivelse se rapporten.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

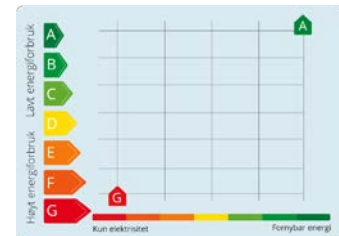
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1965

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av vinylbelagt gulv. Veggene er kledd med malt strie og brystningspanel. Det innvendige taket er av malt mur. Badet er preget av flisbelagt gulv, med malte vegger. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

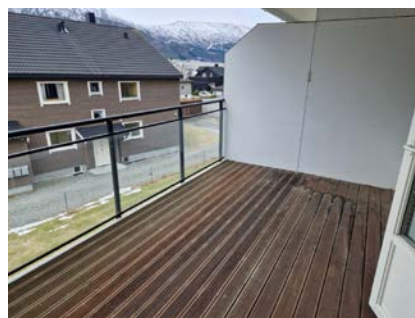
Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten er utført med en balkong på en side av bygget. Balkongen er oppført med terrassebord, med rekkverk av glassfelt og stål/aluminiums profiler.



UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør. Fra stuen til balkongen er det montert en hvitmalt balkongdør med glass.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av vinylbelagt gulv. Veggene er kledd med malt strie og brystningspanel. Det innvendige taket er av malt mur.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene er eldre og bærer preg av alders-slitasje som skraper og sprekker i vinylet og strien/panelet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av leilighetens overflater bør påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er kun besiktiget fra leilighetens overflater. Skille er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er opplyst om at det har vært en vannskade på leiligheten i sammenheng med vannrør. Skaden er utbedret ifølge selger.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bassert på badets stil og generelle slitasje er det fra før teknisk forskrift 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet. Gulvet er belagt med flis. Veggene er kledd med malt betong. Det innvendige taket er lagt med malt mur. Badet har en veggmontert servant med ett armatur. Over er det montert et speilskap.
- Gulvmontert toalett
- Veggmontert dusj
Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Avvik:

Det er registrert sprekke-dannelser på veggens overflate.
Det er påvist bom på fliser (hullrom bak flisene).
Mer en halvparten av forventet brukstid er passer på sluk og membran løsningen.
Det er påvist avvik i fall-forholdet fra dør til sluk. Samt er det oppbygd en kant rundt dusjen. Dette gjør at eventuelt lekkasje vann fra servant/toalett ikke vil nå sluket.
Badet har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet av sprekke-dannelser i hjørnet i dusjens våtsone.



Slukristen lot seg ikke åpnes og derfor lot seg ikke besiktigets.

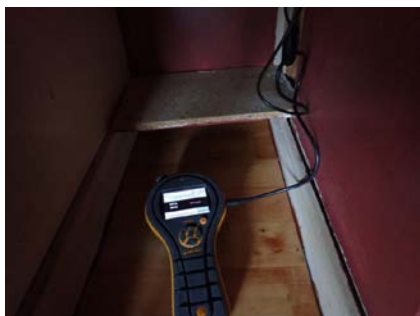


2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålingen er utført. Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen er tilgjengelig under kjøkkeninnredningen. Ved bruk av fuktindikator gis det ikke tegn på unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med maltstrie med brystningspanel. Det innvendige taket er lagt med malt mur. Kjøkkenet har en hvit innredning som går over 2 vegger. Innredningen er av skap og skuffer med profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kjøle/fryseskap, og oppvaskmaskin. Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator er ikke funksjonstestet. Anbefaler egen test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilering med periodisk avtrekk fra kjøkken ventilatoren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det anbefales etablering av bedre ventilering. Løsningen er fra byggeåret og tilfredsstiller datidens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forbedret ventilering i leiligheten. Dagens løsning er fra byggeåret og er utført i henhold til krav og standarder som gjaldt på oppføringstidspunktet. Løsningen tilfredsstiller imidlertid ikke dagens anbefalte nivå for luftutskifting, innneklima og energieffektivitet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Leiligheten er utstyrt med en AC modell.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Det er plassert en varmtvannsbereder under kjøkkeninnredningen. VVB rommer ca. 120 liter.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet.

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.
2000 EL anlegget er oppgradert siden byggeåret, men det nøyaktige årstallet er ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
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 Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om varmgang i el anlegget.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automatsikringer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon rundt arbeid utført på el anlegget. Det er opplyst av fullmektig at det vurderte skapet kan være feil. Ved befaring ble EL skapet nærmest leiligheten vurdert. Skapene er ikke merket. Det anbefales at en kjøper gjør seg kjent med dette punktet og klarer opp i forholdet rundt EL-skapet.

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generell grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

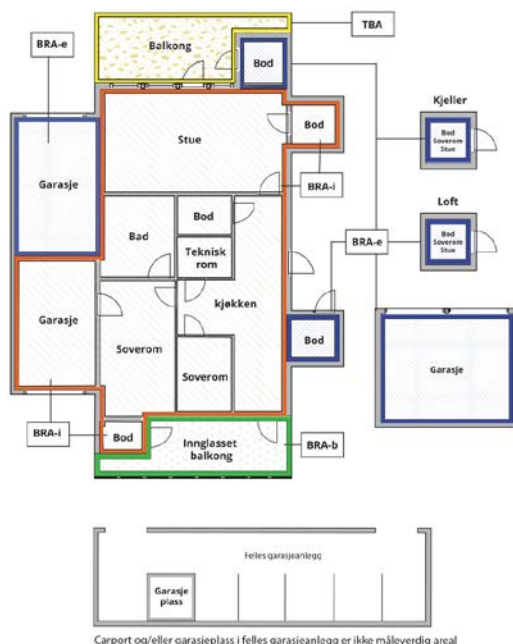
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	36			36	11
Kjeller					
SUM	36				11
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, gang, stue/kjøkken, sovenisje		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal for eksterne border er ikke oppgitt da de ikke var tilgjengelige ved befaringen. Anbefaler egen visuell kontroll og oppmåling av eventuelle boder, som tilhører leiligheten.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vurderingen er begrenset til leilighetens areal. Det foreligger oppdaterte tegninger fra 2018 med endringer av fasader. Det er ikke fremlagt oppdaterte planskisser fra byggeåret. Det er avvik på de originale planskissene i forhold til dagens løsning med ny balkong.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	36	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Eksterne boder er ikke oppmålt eller medtatt under P- og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Runar Meek	Takstingeniør
	Pål Rune Meek	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	51	177		0	1215.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hovsvegen 33

Hjemmelshaver

Hovsvegen Borettslag

Kommentar

Eiendommen er felles for borettslaget. Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/HOVSVEN BORETTSLAG	950896620	H0102		Jenstad Gunnar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

22

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk i Sunndalsøra kommune. Leiligheten ligger en kort kjøre avstand fra barnehage, skole, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen. Parkering er på område opparbeidet med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av fullmektig. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi. Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.02.2026	Økonomiske forhold er ikke vurdert	Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	25.02.2026	Utfylt av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	25.02.2026	Generert opp 25.02.2025 kl 15:00 Versjon 2

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Hovsvegen 33, 6600 SUNNDALSØRA

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263222

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

181548126

Gårdsnummer

51

Bruksnummer

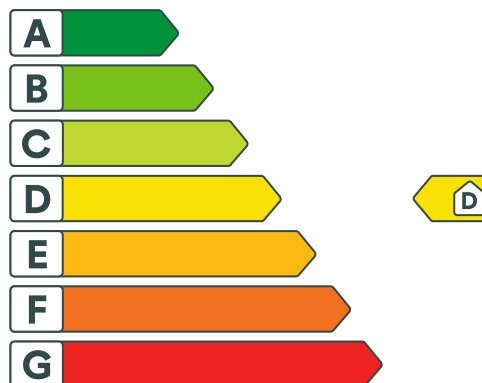
177

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



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

1956

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

36,0 m²

Oppvarmet bruksareal

36,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

210,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

187,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 744 kWh



Hovsvegen 33, 6600 SUNNDALSØRA



Detaljering

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



Hovsvegen 33, 6600 SUNNDALSØRA



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: 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 3: 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 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 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 varmelementer 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



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>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jorunn Marie Jenstad

Boligen

Hovsvegen 33
6600 SUNNDALSØRA

1563-51/177/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Eiendommen selges i forbindelse med dødsbo/arv. Jeg har ingen kjennskap til eiendommens tilstand.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Sunndal bygningsråd
anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 51 br.nr. 177
179 parsell nr. av
Hovsvegen 33, nemlig:

Våningshus av betong i 3 etasjer med utbygg i 1 etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført i samsvar med de av Sunndal bygningsråd
godkjente planer av 27. november 1962

Gebyr kr. 255,- er betalt til kommunekassereren

Sunndalsøra den 19. august 1965

SUNNDALSØRA BYGNINGSRÅD

Charlin Bakken

Gjellmoel Vada

SUNNDALSØRA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN

KV/MS

19. august 1965.

Sunndal Boligbyggelag,
herr Artur Johansson,
Sunndalsøra.

Ferdigattest hybelhuset i Hovsvegen 33.

Det vises til den befaring De og bygningskontrollør Vada hadde i ovennevnte bygg den 18. d.m. Noen små mangler kunne konstateres, men for ikke å forsinke konverteringen er ferdigattest utskrevet.

Manglene var følgende:

1. Stigetrinn for nødutgangen i tilfluktsrommene.
2. Pakninger (av neopren) på dører og lemmer i tilfluktsrommene.
3. Anvisningsskilt for tilfluktsrommene.
4. Trådglass i dører og glassfelt mellom korridorer og trapperom.

Disse manglene må være utbedret innen 31/12 1965.

Videre bes De gjøre leieboerne merksom på at ingen av de selvlukkende dørene fra trapperom til korridorer og kjeller må sperres i åpen stilling.

Martin Bakken
bygningssjef.

11. sept. 1964.

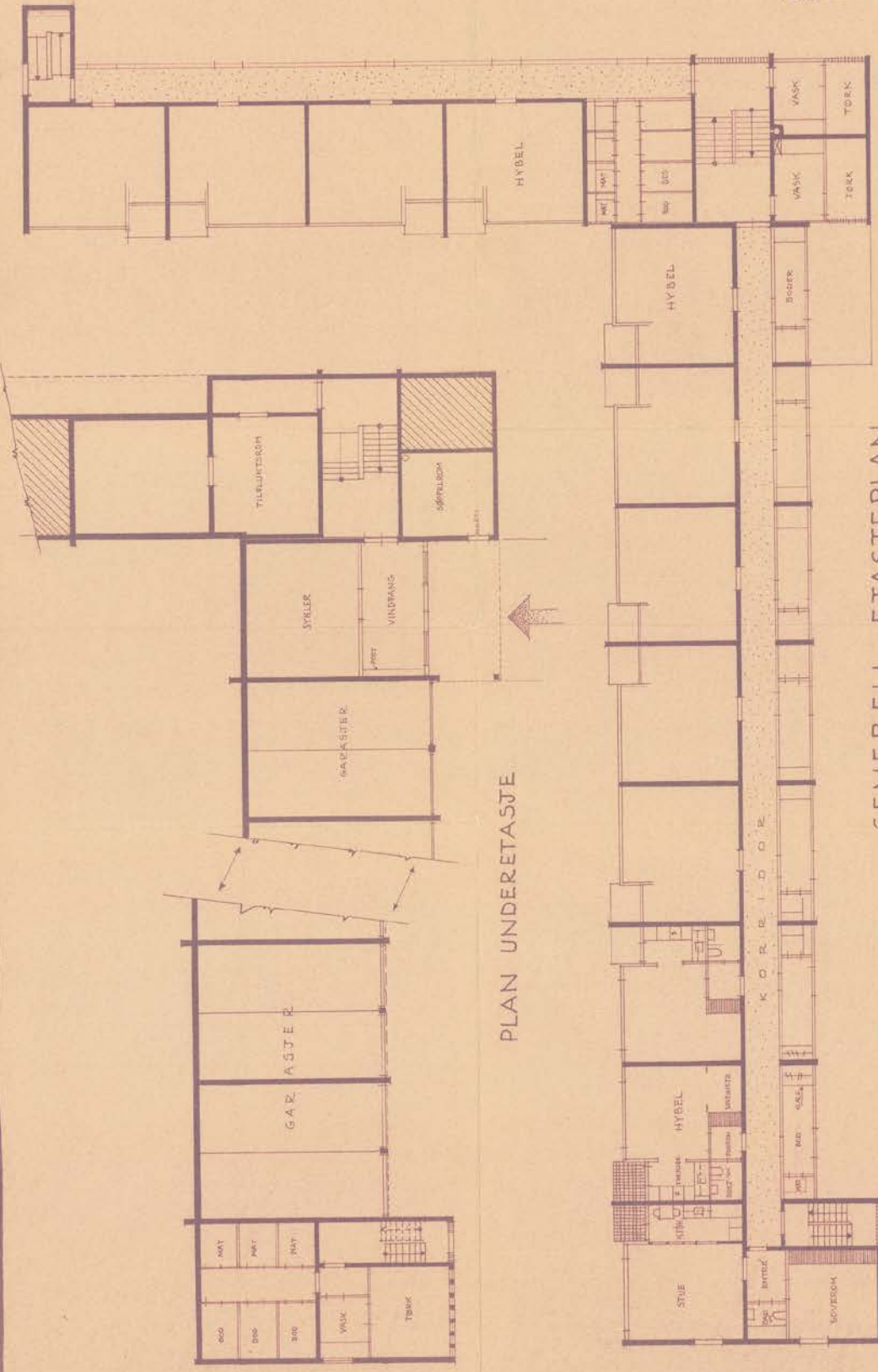
Sunndal Boligbyggelag,
herr Arthur Johansson,
Sunndalsøra.

Innflyttingstillatelse.

De får med dette tillatelse til å i bruk 3. etasje
i Hovevegen 31 og 33 (Hybelhuset) som ble anmeldt som
B-sak 95/62.

Tillatelsen gjelder fra i dag.

Martin Bakken
bygningssjef.





Sunndal kommune
Plan-, miljø- og næringstjenesten

BYGGSERVICE AS GJØRA
Industrivegen 7
6600 SUNNDALSØRA

HOVSVEGEN BORETTSLAG
Postboks 58
6601 SUNNDALSØRA

Administrativt vedtak
Tiltak etter PBL - nr. 208/18

Deres ref:	Vår ref 2017/1568-9	Saksbehandler Leif Arne Mo	Direktetelefon 901 03 441	Dato 19.12.2018
-------------------	-------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------

Gnr. 51, bnr. 177, Hovsvegen 33 - fasadeendring balkonger
Ferdigattest

Saksopplysninger:

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest med opplysning om at tiltaket er utført i samsvar med gitt tillatelse og plan- og bygningslovgivningen.

Vi bekrefter med dette at tiltaket er ferdig og kan tas i bruk til de formål som fremgikk av søknad og byggetillatelse.

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Gnr./bnr./fnr.	Byggested
51/177/	Hovsvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA

Søknadsdato	Tiltakets art	Tiltaks-/bygningstype
17.12.2018	Endring av bygg - utvendig tilbygg større enn 50 m ²	Boligblokk på 3-4 etasjer

Tillatt bruk

Boligformål

Postadresse Postboks 94, 6601 Sunndalsøra	Besøksadresse Rådhuset	Telefon 71 69 90 00	Bank
E-post: post@sunndal.kommune.no	Internett www.sunndal.kommune.no	Telefaks 71 69 90 01	Org.nr 964 981 604



Behandling/vedtak:

Bygningsmyndigheten i Sunndal

Sted
Sunndalsøra

Dato
19.12.2018

Ferdigattest er gitt

Tiltak etter PBL - nr. 208/18

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur

Leif Arne Mo
byggesaksrådgiver

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til Sunndal kommune, boks 94, 6601 Sunndalsøra. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Dersom en klage sendes per e-post skal post@sunndal.kommune.no benyttes

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Hovsvegen BRL

5.juni kl 18.00

MØTESTED: Sunndal kulturhus

TIL stede:

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 7 stk

ANTALL FULLMAKTER: 7 stk

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: Malcolm Robert Macdonald

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

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

VEDTAK : Godkjent

MØTELEDEREN ERKLÆRER ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 FOR ÅPNET.

SAK NR. 1 : **KONSTITUERING**

1A : **VALG AV MØTELEDER**

Ifølge vedtektene paragraf 7-9 skal borettslagets leder lede generalforsamlingen. I hans/hennes fravær velges som møteleder:

FORSLAG : Malcolm

VEDTAK : Godkjent

1B : **VALG AV MØTESEKRETÆR**

FORSLAG : Silje

VEDTAK : Godkjent

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

FORSLAG : Torlief Oldervik
Helge Sæther
VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 2 : STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

Styrets årsrapport leses opp

FORSLAG : Styrets årsrapport tas til etterretning

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 3 : REGNSKAP/REVISJONSBERETNING

Revisors beretning leses opp.

3A: GODKJENNING AV REGNSKAP FOR 2024

overført.
81.814 kr overskudd

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

VEDTAK : Godkjent

3B : DISPONERING AV ENDRING I DISPONIBLE MIDLER FOR 2024

FORSLAG : Endring i disponible midler kr 81.814, -
Overføres til fri egenkapital.

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 4 : VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER**4A : VALG AV NYTT STYRE****Styret:**

sett X bak de som er på valg.

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Silje Skogseth Bævre	leder	2 år i 2024	
Helge Hage	styremedlem	2 år i 2023	X
Torleif Oldervik	styremedlem	2 år i 2023	X

Innstilling / forslag til nye styremedlemmer:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Helge Hage		2 år i 2025	godkjent
Pål Ellenset	styremedlem	2 år i 2025	godkjent
	styremedlem	år i	

4B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlemmer for perioden 2024-2025 har vært følgende:

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Terje Holmeide	varamedlem	1 år i 2024	X
Marvin Ulvund	varamedlem	1 år i 2024	X

Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for 2025-2026:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Marvin Ulvund	varamedlem	1 år i 2025	godkjent
Torleif Oldervik	varamedlem	1 år i 2025	godkjent

2025 - 2026

4 C VALG AV VALGKOMITE MED VARAMEDLEMMER FOR 2025-2026

Valgkomite : STYRET

Vedtak : godkjent

4 D VALG AV DELEGERTE TIL SUNNBO SIN GENERALFORSAMLING 3 DELEGERTE

Forslag : Silje

Vedtak : godkjent

SAK 5: EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET:

FORSLAG : Det foreslås at det gis en godtgjørelse til styret:

kr. 25 000 til borettslagets _____

kr. 1.000 til borettslagets _____

VEDTAK: Godkjent

SAK 6: KRITISKE VEDLIKEHOLD:

Forslag: Styret, sammen med Sunnbo utreder ny heis/finansiering endeling bestemmelsen skjer på ekstraordinær generalforsamling til høst.

- ~~KBL~~ = Rømningsvei
- HEIS - Undersøke pris
- Undersøke pris Brannløper / oppussing av
- Undersøke murer / sparkling / spyling ~~et~~ gangen.
av utside. 1

VEDTAK: Godkjent

Ordinær generalforsamling 2025 erklært avsluttet kl. 18.36

Sted: Sunnalsøra

[Signature]
Møteleder

[Signature]
Borettsfører

[Signature]
Møtesekretær

* [Signature]
Borettsfører

Originalen limes inn i protokollen

Kopi til : AL Sunndal Boligbyggelag og andelseierne i laget.

Informasjon fra styret

HOVSVEGEN BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder, Silje Skogseth Bævre, Hovsvegen 33
Styremedlem, Torleif Oldervik, Hovsvegen 33
Styremedlem, Helge Hage, Hovsvegen 33
Varamedlem, Marvin Ulvund, Hovsvegen 33
Varamedlem, Terje Holmeide, HOVSVN. 33

Generelle opplysninger om HOVSVEGEN BORETTSLAG

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av AL SUNNDAL BOLIGBYGGELAG.

Revisor er BDO AS

HMS

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

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

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos

Hovedpolise:89218769 Gjensidige. Egenandel ved skade er kr 12.000,-. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

EIENDOMMEN

Borettslaget består av til sammen 33 andelsleiligheter og ligger i Sunndal kommune kommune.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

Andelseierne får tilsendt oppgave med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.

Omsetning av leiligheter skjer til markedspris.

Styrets arbeid

MØTEVIRKSOMHET

Siden forrige ordinære generalforsamling, har det vært avholdt 1 styremøter,
Hvor ____ protokollerte saker har vært behandlet.

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

Godkjenning av årsregnskap

Diskutert ny heis

Lekkasjer på verandaer

Oppgradering av ganger

Låssystem av ytterdører

Postkassestativ

Økonomi

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.05.2025

Til generalforsamlingen i Hovsvegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hovsvegen Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke



vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PQWL2-EO4Y6-YSW00-CC4OS-PD18H-Y8MDB

PENNEO

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

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

Bjørseth, Thomas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-19 16:49:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PQWL2-EO4Y6-YSW00-CC4OS-PD18H-Y8MDB

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

HUSORDENSREGLER FOR HOVSVEGEN BORETTSLAG AL

Vedtatt på styremøte 21.04.1998

Vedtatte regler på styremøte 22.02.1981 bortfaller.

1. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i reglene blir fulgt.
Leilighetene skal ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre.
Reglenes formål er å sikre enhver beboer ro, orden, trygghet og hygge.
Et borettslag er summen av andelseiere i et fellesskap.
2. Leilighetene i Hovsvegen Borettslag AL er hybelleiligheter beregnet for enkeltpersoner. Leilighetene skal bare brukes som bolig. Det er ikke tillatt å holde hund i leilighetene.
3. Arbeid i leilighetene slik som oppussing, forandringer m.m. som medfører sliping, boring, hamring og lignende med høyt støynivå skal foregå på dagtid på hverdagene. Som dagtid regnes tiden mellom kl. 08.00 og kl. 17.00. Natt inntretr kl. 23.00.
I Hovsvegen 33 er det meget dårlig lydisolasjon mellom leilighetene, og det at man bor nær innpå hverandre tilsier at det må vises hensyn, spesielt ved bruk av musikkanlegg kveld og natt. Festing i leilighetene med trafikk til og fra, tramping og skråling i korridorer og oppganger nattetid er ikke tillatt og kan bli påtalt.
På den annen side har enhver rett til å feste i sin egen leilighet, men ikke rett til å bestemme miljøet for de øvrige. Det er støynivå det dreier seg om.
4. Skader på fellesarealet i og utenfor huset av personer som av andelseier/framleier er gitt adgang til leilighetene er andelseier økonomisk ansvarlig for.

-----Hovsvegen Borettslag-----

5. Etter loven har offentlige organer rett til å leie 30 % av leilighetene i borettslaget. De som bor i disse leilighetene blir da framleiere.
Med situasjoner kan oppstå slik at en vanlig andelseier kan ha behov for framleie av sin leilighet for et visst tidsrom. Begrunnet søknad om framleie sendes skriftlig til styret.
Andelseieren er ansvarlig for at husleia blir betalt og at hans framleier følger husordensreglene.
6. Ved salg av leilighet skal veggfast utstyr være i orden. Dette gjelder også brannslukkingsapparat og røykvarsler. Borettslaget bekoster periodisk ettersyn av brannslukkingsapparat, andelseieren er ansvarlig for at røykvarsler fungerer. Både brannslukkingsapparat og røykvarsler er borettslagets eiendom og må ikke fjernes ved salg av leiligheten.
Blir en leilighet stående tom en periode på vinteren skal varme settes på.
7. Vaskemaskiner og tørketrommel skal behandles i samsvar med bruksanvisning. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for personer som ikke bor i borettslagets leiligheter.
8. Dører til kjeller skal være låst.
Tverringangene til kjeller skal ikke tjene som lagringsplass for avlagte ting m.m.. Sjøppel bør legges i f.eks bæreseie før det kastes i søppelsjakt. Papir bringes til søppelrom og legges i container.
Kjøretøyer skal ikke parkeres foran inngangene mot gata, og ikke på grøntareal.
9. Dørene inn til leilighetene skal påføres navnet til beboerne slik at eventuelle besøkende slipper å ringe på her og der for å spørre hvor den og den bor.
Alle bør i egen interesse ha reservesikringer til sitt sikringsskap, disse bør oppbevares i leilighetene.
10. Av og til kan ting slå seg vrang og ikke fungere. Det kan være vaskemaskin eller tørketrommel, tilstopping av sluk i kjeller, vannlekkasje osv. Ta kontakt med en av styrets medlemmer som vil sørge for at det blir utbedret.
Dersom en beboer har en klage å fremføre mot en annen beboer, og vil at klagen skal styrebehandles, må den være skriftlig. Muntlige klager kan ikke styrebehandles.

-----Hovsvegen Borettslag-----

RESULTATREGNSKAP HOVSVEGEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 145 004	1 091 268	1 145 004	1 167 606
Innkrevde kapitalkostnader		554 796	442 728	554 796	560 537
SUM INNEKTER		1 699 800	1 533 996	1 699 800	1 728 143
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	11 588	11 588	12 168	12 167
Honorar til styret	3	27 000	20 000	30 000	27 000
Forretningsførerhonorar		125 754	119 766	125 751	132 042
Lønnskostnader	4	45 900	27 450	33 060	40 500
Arbg.avg, sos kost	4	7 727	5 030	6 445	7 155
Avskrivninger/nedskrivning		49 000	49 000	0	0
Vedlikehold	5	1 365	60 338	80 000	30 000
Kabel-Tv		262 482	234 234	245 124	274 824
Forsikring		105 978	95 174	109 855	120 253
Kommunale avgifter		207 380	198 747	193 261	207 293
Energi og strøm		18 084	24 731	30 000	24 000
Renhold fellesareal		132 323	126 405	130 000	134 000
Verktøy og driftsmateriale ol.		0	849	2 500	167
Kontorrekvisita og trykksaker		2 426	2 608	4 000	3 500
Internett, Telefon og porto		530	326	500	500
Drift maskiner		348	4 990	0	500
Andre driftskostnader	6	128 815	129 667	133 575	152 440
SUM KOSTNADER		1 126 700	1 110 903	1 136 239	1 166 341
DRIFTSRESULTAT		573 100	423 093	563 561	561 802
FINANSINNEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		4 438	4 038	0	0
Aksjeutbytte fra andre		10 030	9 422	0	0
Rentekostnader	10	374 585	259 753	372 367	378 460
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		360 117	246 294	372 367	378 460
ORDINÆRT RESULTAT		212 983	176 800	191 194	183 342
ÅRSRESULTAT	1	212 983	176 800	191 194	183 342

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	64 625	64 625
Bygninger	8	2 573 767	2 573 767
Andre driftsmidler	9	171 508	220 508
Sum anleggsmidler		2 809 900	2 858 900
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 900	7 852
Til gode av forretningsfører		0	23 176
Andre fordringer		140	245
Bankinnskudd			
Innestående bank		1 662 287	1 587 091
Sum omløpsmidler		1 675 327	1 618 364
SUM EIENDELER		4 485 227	4 477 264

BALANSE

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		-4 260 532	-4 473 515
Sum opptjent egenkapital		-4 256 932	-4 469 915
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10	8 179 605	8 359 774
Borettsinnskudd	11	492 000	492 000
Andre innskudd	12	13 850	13 850
Sum langsiktig gjeld		8 685 455	8 865 624
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 372	54
Leverandørgjeld		12 634	48 216
Skyldig off. myndigheter		2 259	2 894
Påløpt lønn, honorarer og feriepenge		5 162	3 112
Påløpne renter		32 277	27 278
Sum kortsiktig gjeld		56 704	81 555
Sum gjeld		8 742 159	8 947 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 485 227	4 477 264
Pantestillelse	13	8 685 455	8 865 624

Sunndalsøra 31.05.25

SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Silje S. Bævre

Silje Skogseth Bævre
Styreleder

Helge Hage

Helge Hage
Styremedlem

Torleif Oldervik

Torleif Oldervik
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 verdinæddgang er konstatert.

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

Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler:	1 536 809	1 530 115
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	212 983	176 800
Tilbakeført avskrivninger	49 000	49 000
Salg/kjøp av anleggsmidler	49 000	49 000
Avdrag langsiktig lån	-180 169	-219 106
Kjøp/salg av anleggsmidler	-49 000	-49 000
B. Årets endring disponible midler	81 814	6 694
C. Disponible midler	1 618 623	1 536 809

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	11 588	11 588
Sum	11 588	11 588

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	27 000	20 000
Sum	27 000	20 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	40 800	24 400
5092 Feriepenger beregnet	5 100	3 050
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	7 568	4 706
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	159	323
Sum	53 627	32 480

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

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	0	48 573
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	11 765
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	1 365	0
Sum	1 365	60 338

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6320 RENOVASJON, VANN, AVLØP M.V.	6 394	5 848
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	105 495	108 544
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	9 075	9 075
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	6 654	6 201
7790 ANDRE KOSTNADER	1 198	0
Sum	128 815	129 667

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1965 for kr. 64 625,-

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:	1965
Kostpris 1965	2 573 767
Rehabilitering	
Bokført verdi 31.12	2 573 767

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

Note 9 - Driftsmiddel

Anskaffet år:	Ventilasjonsanl 2018
Kostpris 01.01	490 008
+ Nyanskaffet i året	
- Salg/utrangering av anskaffelseskost	
Kostpris 31.12	490 008
Samlede avskrivninger pr 01.01	269 500
+ Avskrivninger i år	49 000
- Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost	0
Samlede avskrivninger pr 31.12	269 500
Bokført verdi pr. 31.12	171 508

Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Oppgradering av fasade
Lånenummer:	14637918 5
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.669 %
Beregnet innfridd:	01.07.2049
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	8 359 774
Avdrag i perioden:	180 169
Lånesaldo 31.12:	8 179 605
Saldo 5 år frem i tid:	7 176 883

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14637918 5	33	247 867	8 179 611

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUD	492 000	492 000
Sum	492 000	492 000

Note 12 - Innskudd

	2024	2023
2256 TILSKUDD	13 850	13 850
Sum	13 850	13 850

Note 13 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr. 8.179.605,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 2.858.900,-.

Vedtekter for Hovsvegen borettslag org nr 950 896 620

vedtatt på generalforsamling den 10. mai 2007, endret 5.06.2018, sist endret 06.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtektsendringer

Endring vedtatt på generalforsamling 05.06.2018 sak 6:

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

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

Endres til:

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Vedtektsendring vedtatt på generalforsamling 06.05.2024 – sak nr. 2:

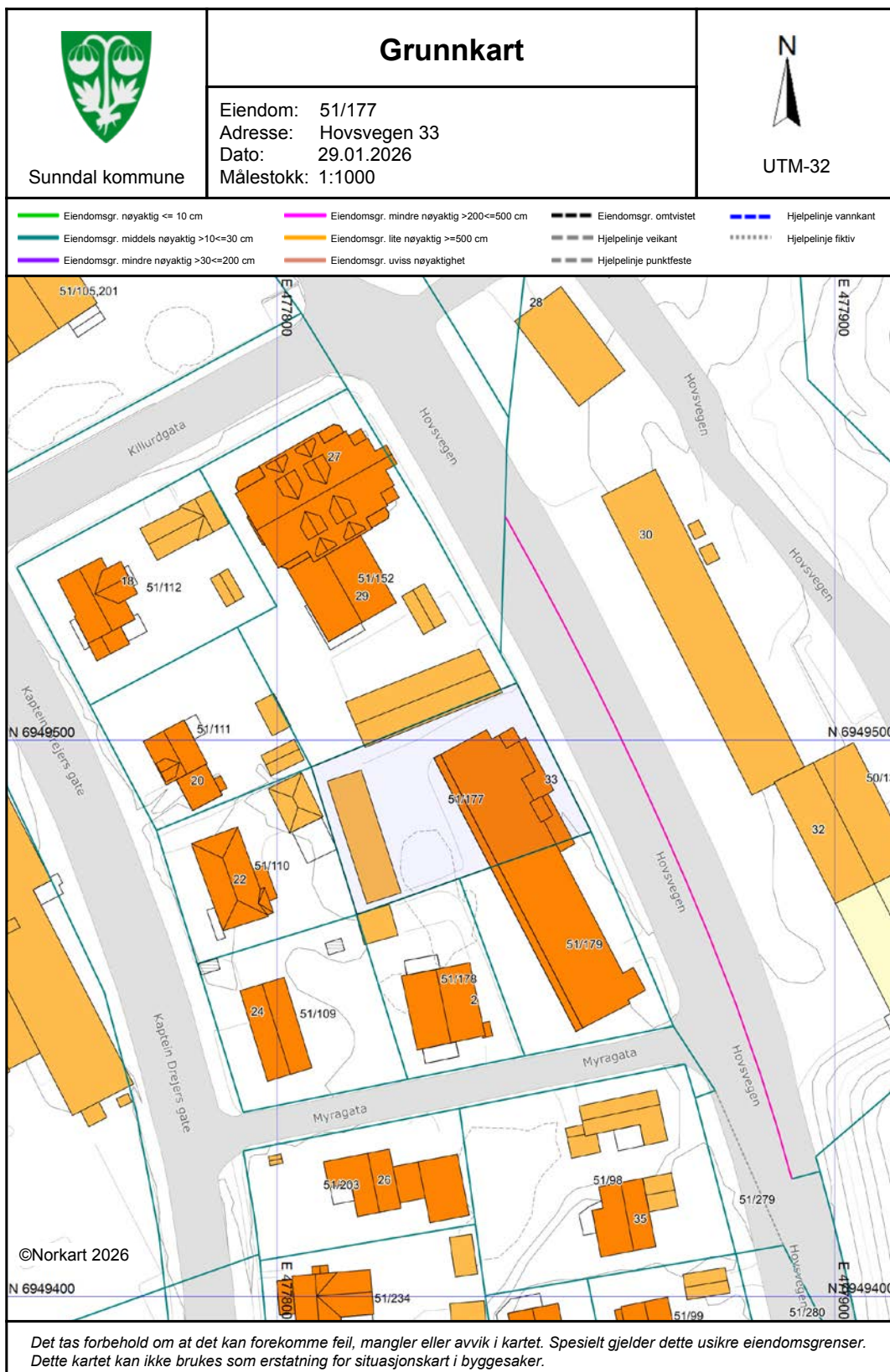
Endring av vedtekter 8-1 Styret (1)

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer. **Tas ut.**

Endres til:

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



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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hovsvegen 33	H0201	51/177	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSTAD GUNNAR 120837*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Hovsvegen 33

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6600 SUNNDALSØRA	Kirkesogn	08070201 Hov
Grunnkrets	207 Nordmørsvegen øst	Tettsted	6283 Sunndalsøra
Valgkrets	13 Sunndalsøra og Furu		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	181548126		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 181548126: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2040
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2040
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	775,6
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	33

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.05.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	11	505	0	505	0	0	0
H02	11	505	0	505	0	0	0
H01	11	530	0	530	0	0	0
K01	0	500	0	500	0	0	0

Borettslag

Navn	Hovsvegen Borettslag	Org.nr	950896620
Adresse	Postboks 58, 6601 SUNNDALSØRA	Ant. andeler	1

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	51/179	933.3	
Grunneiendom	51/177	1215.3	

Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/51/177

Hovsvegen 33

Gjeldende reguleringsplan

Tomta omfattes av ikke av reguleringsplan.

Gjeldende kommunedelplan

Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder for området.

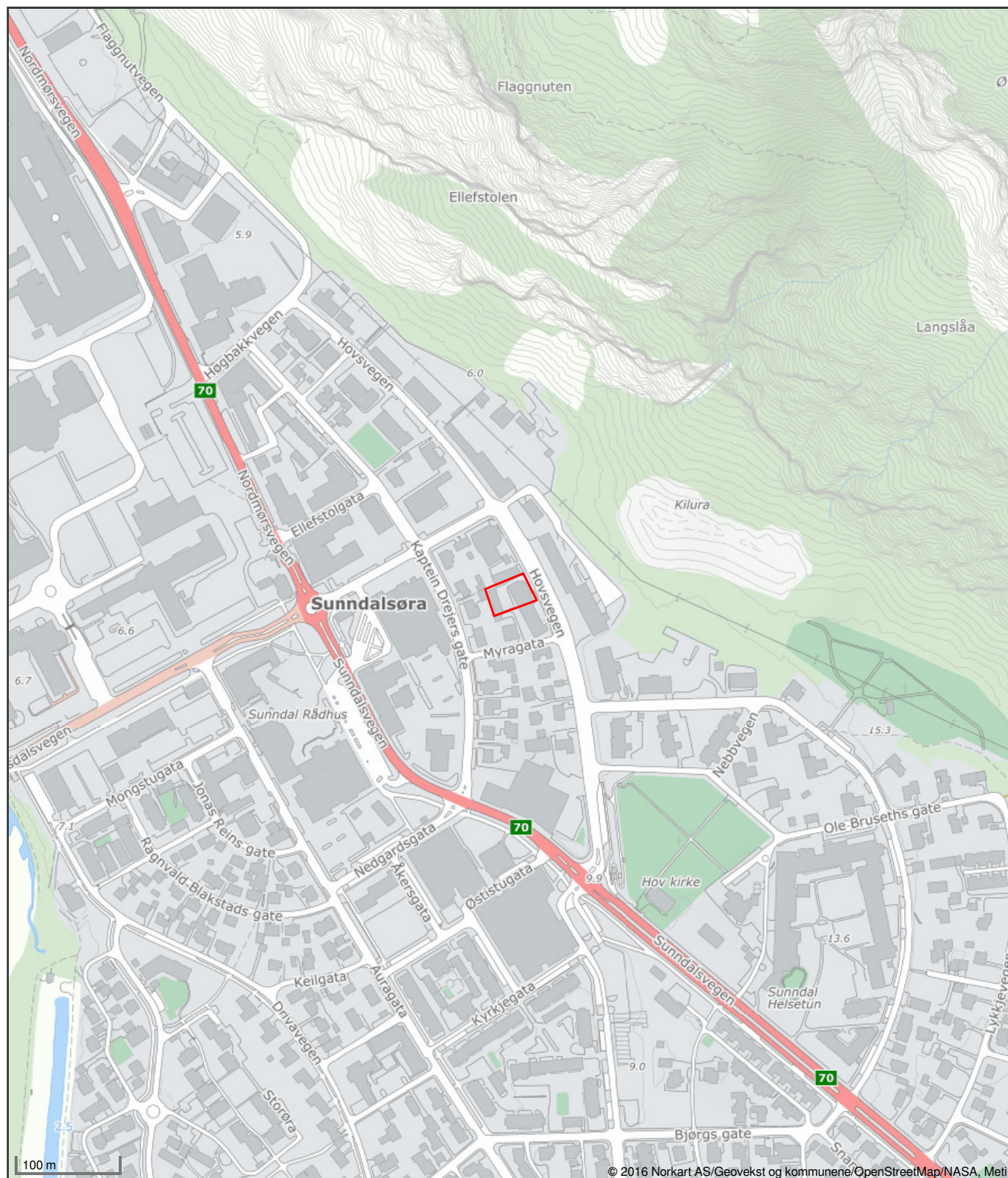
Kommunedelplana inneholder både generelle bestemmelser nr. 0.1 - 0.5 som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

I kommunedelplana er tomta vist som sentrumsformål og bestemmelser nr. 1.2. Sentrumsformål gjelder.





Oversiktskart for eiendom 1563 - 51/177//



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hovsvegen 33
6600 SUNNDALSØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christina Angvik Jensen

Oppdragsnummer:

Telefon: 919 98 110
E-post: christina.angvik.jensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre