



aktiv.

Mogrenda 3A, 6620 ÅLVUNDEID

**Lettstelt atriumhus med to
soverom og vestvendt terrasse i
rolige omgivelser på Ålvundeid.**



Eiendomsmegler

Christina Angvik Jensen

Mobil 919 98 110

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

Aktiv Sunndal

Sunnalsvegen 15, 6600 SUNNDALSØRA.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 85 315,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 1 094 917,-
Felleskostn.: Kr 5 651,-
Selger: Ingunn Innerdal
Anne Innerdal
Odd Helge Innerdal
Sissel Almberg
Mette Innerdal Furu

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 74/79 kvm
Tomtstr.: 1609.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr.: Gnr. 93, bnr. 33
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1602260009

Lettstelt atriumhus med to soverom og vestvendt terrasse i rolige omgivelser på Ålvundeid.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christina A. Jensen har gleden av å presentere Mogrenda 3A!

Dette er et trivelig og praktisk atriumhus beliggende i rolige omgivelser på Ålvundeidet. Boligen har en praktisk planløsning med livsløpsstandard, alt på ett plan og inneholder blant annet stue/kjøkken, bad/vaskerom og to soverom. Her får du en bolig som er enkel å bo i, enten du er førstegangskjøper, enslig, par eller bare ønsker en enklere hverdag.

Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse, og ved inngangspartiet har man sørøstvendt uteplass og tilgang til felles hageområde. Eiendommen ligger barnevennlig til med gangavstand til barnehage og kort kjøreavstand til Sunndalsøra med butikker og servicetilbud. Området byr også på gode tur- og friluftsmuligheter.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	61
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 kvm Bad/vaskero, bod, stue/kjøkken, gang, 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er terrasse medtatt med ca.12m². 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 bygge meldte tegninger, med brukstillatelse som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1609.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget. Fellesarealer er opparbeidet med gressplen,

belegningsstein, diverse beplantning og gruslagte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Ålvundeid, like ved gamle Ålvundeid skole, ca 10 km fra Sunndalsøra sentrum.

Adkomst

Enkel adkomst via offentlig vei.

Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, gårdsbruk, grendahus og barnehage.

Barnehage/Skole/Fritid

Ålvundeid barnehage ligger like ved eiendommen, og ellers har man Holten og Tredal barnehager i nærheten av Sunndalsøra sentrum. Ålvundfjord skole ligger ca 10 km fra eiendommen, og Sunndal Ungdomsskole og videregående skole ca 12,5 km unna.

Skolekrets

Ålvundfjord skole og Sunndal Ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse nede ved hovedveien

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende kledning. Yttertaket er tekket med steinbelagte stålplater og har takrenner og nedløp i stål. Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte W-takstoler. Bygningen har trevinduer med 2-lags isolerglass, samt ytterdør i teak utførelse og terrassedør med adkomst fra stue. Etasjeskillet mot grunnen er utført som støpt betongplate. Boligen har murt elementpipe med lukket peisovn i stue og heldekkende pipebeslag over tak. Eiendommen ligger i flatt terreng og er oppført på sprengsteinsfylling.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert skjoldmerker på takstol ved pipestokken. Ved bruk av fuktindikator bemerkes skjoldmerkene som tørre på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av konstruksjone. Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

- Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør utføres justering eller utbedring av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.

- 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.

- Varmtvannstank

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad/vaskerom - Generell

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig, og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 gis på grunnlag av våtrommets alder i samsvar med Norsk Taksts retningslinjer og NS 3600.

Utetthet registrert i veggbelegg/tapet.

Våtrommets membran/tettesjikt har passert sin forventede levetid.

Det er montert dusjløsning med list på gulvet som gjør at ved evt. lekkasje fra vask/toalett fører til at vann ikke når sluk.

Ikke tilfredsstillende fall på gulvet fra terskel til slukrist.

Konsekvens/tiltak: 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. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

- Helse, miljø og sikkerhet

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Eldre brannslukker.

Konsekvens/tiltak: Å benytte eldre brannslukker gir redusert funksjon og økt risiko for at apparatet ikke fungerer ved en eventuell brann. Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt og godkjent apparat for å sikre tilstrekkelig brannvern.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 25.03.2026 av Lars Ole Torvik. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo, med fullmakt.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært fukt i taket på badet i forbindelse med defekt takbeslag for ventilasjon over tak. Det har vært flere av leilighetene som har hatt denne feilen. Dette var en forsikringssak som SUNNBO tok seg av siden feilen låg på utvendig tak. Takbeslag ble skiftet ut til en bedre type, taket på baderommet ble revet ned, skiftet all isolasjon, la ny dampspærre og nye takplater. Samt skiftet lysarmatur i tak på grunn av fukt.

Firmanavn: Usikker på firma, må høre med SUNNBO, 2025

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

Ja

Beskrivelse: Skiftet ut vedovn, den gamle var liten og var sprukket på siden. Monterte på same sted og rørrinnføring i pipe. Monterte også ny plate under ovn.

Firmanavn: Ufaglært, 2022

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

Ja

Beskrivelse: La ny kurs til utvendig stikk for motorisert markise som ble montert sommeren 2022.

Firmanavn: Tror det var Sunndal elektro, 2022

Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Innhold

Entrè, bod, 2 soverom, bad/ vaskerom og stue med åpen løsning mot kjøkken. Utgang

til terrasse fra stue.
Ekstern bod.

Standard

Gulv: Vinylbelegg i oppholdsrom, kjøkken og soverom. Bad/vaskerom med vinylbelegg.
Vegger: Vegger med malte og tapetserte plater og panel.
Tak/himling: Himlinger med tak-ess plater i alle rom.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Hvitevarer: Oppvaskmaskin (frittstående).
Kjøkkenventilator med avtrekk direkte ut.

Bad/vaskerom med servant, baderomsinnredning med profilerte fronter, speil med belysning, dusjløsning, gulvmontert toalett, vaskekar og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk ventilasjon med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom.
Lukket peisovn i stue.
Oppvarming via elektrisitet og ved.

Tekniske installasjoner:
Vannrør hovedsakelig i kobber, avløpsrør i plast.
Varmtvannstank ca. 200 liter plassert i innvendig bod.
Mekanisk ventilasjon med aggregat plassert på loft.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Røykvarsler og brannslukningsutstyr montert.

Se for øvrig vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om boligens standard og tilstand. 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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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:

2025:

- Maling av borettslaget

2024:

- VEDLIKEHOLD BYGG
- VEDLIKEHOLD ELEKTRO
- SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI

2022:

- Robot-klipper

TV/Internett/Bredbånd

Sucom

Parkering

Flytende plasser på fellesareal

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 89248490

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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Lukket peisovn montert i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er anslått til 238,59 kWh/m² per år i normert klima (211,59 kWh/m² i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 15 658 kWh per år.

Energimerke

E

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 1 000 000

Omkostninger kjøper

1 000 000 (Prisantydning)

85 315 (Andel av fellesgjeld)

1 085 315 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (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))

9 602 (Omkostninger totalt)
18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 094 917 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 103 817 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 106 617 (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.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet.

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

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, tv og internett, honorar til forretningsfører, styre og revisor, felles vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, privat vannavgift, strøm fellesarealer og andre driftskostnader. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 651

Andel Fellesgjeld

Kr 85 315

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

25.03.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 551

Rentekost. fellesgjeld

Kr 398

Andel fellesformue

Kr 32 503

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Forkjøpsfrist

2026-04-09T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Mogrenda Borettslag

Organisasjonsnummer

971158859

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Mogrenda Borettslag er et borettslag i Sunndal kommune som består av 13 andelsleiligheter. Forretningsfører er AL Sunndal Boligbyggelag og organisasjonsnummeret er 971 158 859.

Vedtatte saker:

- Endring i disponible midler kr 50 932,-. Overføres til fri egenkapital.
- Maling av borettslaget. Øra farge og miljø ble valgt enstemmig for 950 000,- eks momo. Finansiering gjennom lån.

Pågående saker:

- Maling: hente inn pris, søke finansiering osv.
- Ny styreleder

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 96660187070, Boligbanken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25-03-2026: 5.20% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54 (siste termin 31-08-2030)

Saldo per 25-03-2026: kr 1 106 750

Andel av saldo: kr 85 135

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

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

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 (399 117,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (396 308,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Maling av borettslaget for 950.000,- eks. moms. Finansiering gjennom lån.

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

I henhold til vedtektene er husdyrhold ikke tillatt. Styret kan dog 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

Andelseieren skal holde boligen og tilhørende arealer i forsvarlig stand. Dette omfatter vedlikehold og nødvendig utskifting av vinduer, rør, sikringssskap fra første hovedsikring, ledninger, varmekabler, inventar, utstyr (som toalett, varmtvannsbereder og vask), apparater og innvendige flater. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets hovedledning, samt sluk på verandaer og balkonger. Boligen skal holdes fri for insekter og skadedyr, og tilfeldig skade, som innbrudd eller uvær, skal utbedres. Oppdages skade som borettslaget skal utbedre, må andelseieren straks melde fra.

Se borettslagets vedtekter for mer og utfyllende tekst vedr. beboernes forpliktelser.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sunndal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 93, bruksnummer 33 i Sunndal kommune. Andelsnr. 2 i Mogrenda Borettslag med orgnr. 971158859

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1563/93/33:

26.06.1995 - Dokumentnr: 6074 - Bestemmelse iflg. skjøte Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg av sammenbygde rekkehus på Mogrenda, Ålvundeid", datert 23.11.1995.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "fellesdel i sammenbygde rekkehus på Mogrenda, Ålvundeid", datert 13.12.1995.

Følgende merknader på midlertidig brukstillatelse:

- Himling i carport med direkte tilknytning til leilighet, skal utføres i B30 i en lengde på ca. 2 meter fra skilleveggen.

- Vi ønsker å motta dokumentasjon på at kravene i BF er overholdt når det gjelder lydforhold, så snart disse foreligger.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på om merknader er utført. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Bod er flyttet fra midten av boligen til mellom bad og soverom 2. Bad er endret tilsvarende, og utvidet i den retning boden er inntegnet i byggetegningene og avkortet i den retning boden er flyttet.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.11.1995.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Tilkn. offentlig vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan for Mogrenda (plan-ID 20170410). Planen regulerer eiendommen til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.. Følger Kommuneplan vedtatt 6.2.2019. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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 eiendomsmegler 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 tinglysning 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 deknings salg 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 14 millioner kroner. 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. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 48 000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 500 Fotograf
19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet
800 Utlegg kommunale opplysninger
3 750 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 114 120

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

10.04.2026



Aktiv Eiendomsmegling v/ Christina A. Jensen ønsker velkommen til Mogrenda 3A!
Foto: Diakrit/ Rune Bakkebø



Boligene er bygd i atriumsfasong, og alle har inngangsparti mot atriumet.



Stuen har store vinduer og vedovn sørger for effektiv oppvarming i oppholdsrommet.



Utgang til vestvendt terrasse direkte fra stuen.



Terrassen er romslig og har port direkte til hageområdet.



Markise er montert, og med terrasse vendt mot vest kan man her nyte solen mesteparten av ettermiddagen og kvelden.



Sommerstid blir terrassen en forlengelse av stuen.



Vedovn er plassert midt mellom stue og kjøkken for effektiv oppvarming.



Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir gjennomlysning og øker romfølelsen.



Boligen er utstyrt med skyvedører uten dørkarmer.



Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter, laminat benkeplate, dobbel vask og oppvaskmaskin.



Badet er stort og romslig og utstyrt med toalett, dusjhjørne, utslagsvask, servant og hvit baderomsinnredning.



Baderommet har vinylgulv og mekanisk avtrekk.



Med skyvedør gir badet lettvinnt og enkel tilgang til soverommet.



Hovedsoverommet har lys laminat på gulvet og malte vegger.



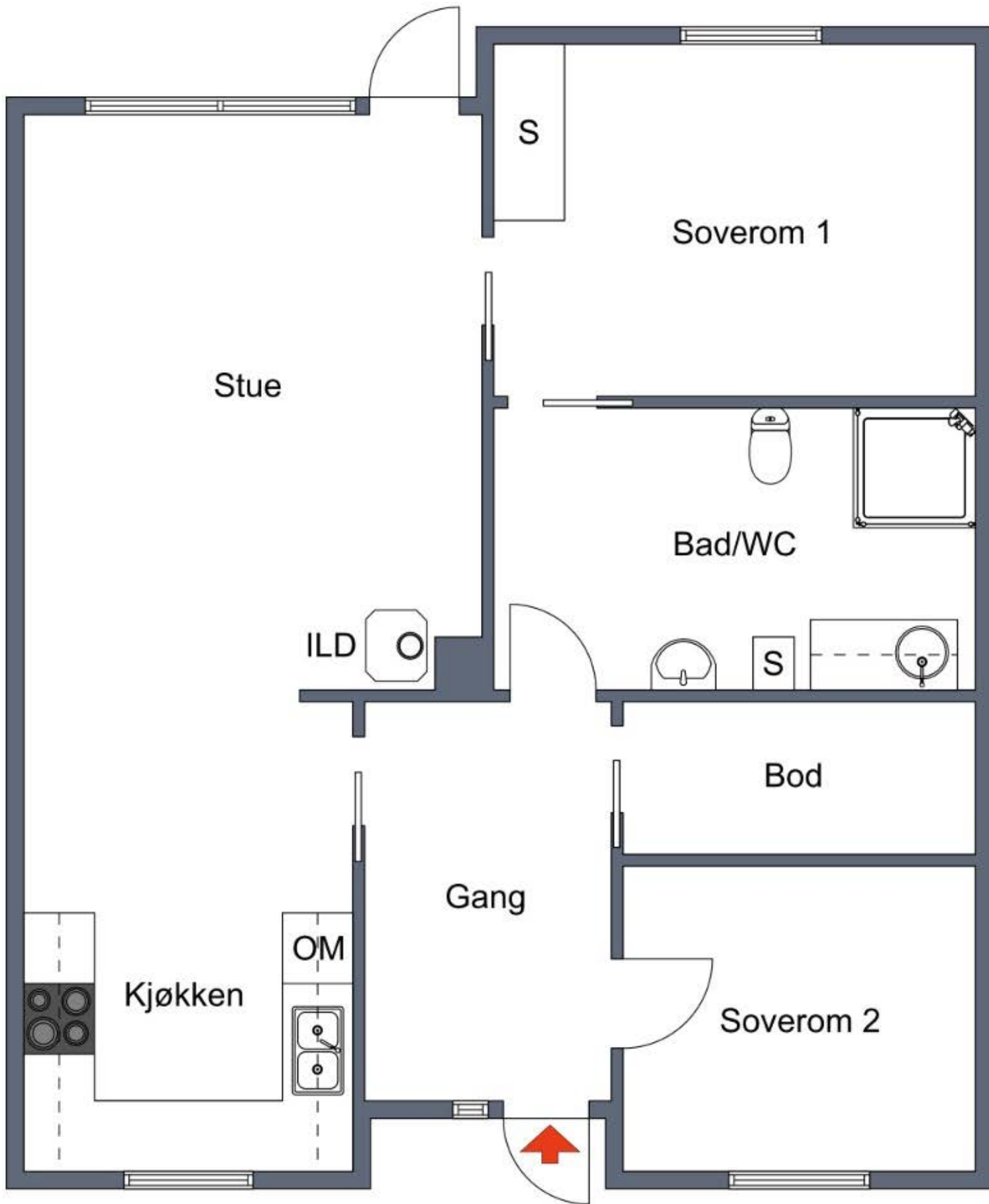
Hovedsoverommet har skyvedør både mot badet og mot stuen. Garderobeskap er montert for oppbevaring.



Soverom 2 er mindre og passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



Det er romslig gulvplass i gangen, noe som gir fleksibilitet for oppbevaring eller møblering.



Avvikelse kan forekomme



Inngangspartiet er overbygd og gir god beskyttelse mot vær og vind.



Her har man lett tilgang til boligen.



Uteområdet ved inngangspartiet er pent opparbeidet med plen og beplantning. Her kan man nyte morgenkaffen og nyte utsikten mot fjella



Fellesarealer er pent opparbeidet med hellelagt gangvei og postkasseløsninger.



Dronebilde over eiendommen og nærområdet, med pil som viser beliggenheten av boligen.



Bygningene har en praktisk utforming med tilrettelagt parkering og private inngangspartier.



Felles hageområde i atriumet gir et sosialt sted for rekreasjon og samvær.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Mogrenda 3A , 6620 ÅLVUNDEID

 SUNNDAL kommune

 gnr. 93, bnr. 33

 Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 22028-1125

Eiendomsverdi ref nr: BQ1187

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Ole Torvik



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 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

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



Rapportansvarlig

Lars Ole Torvik

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Boligen ligger i Mogrenda på Ålvundeidet i Sunndal kommune. Boligen ligger 10 minutters kjøring fra Sunndalsøra sentrum. Gangavstand til barnehage. Takkonstruksjonen er av saltaks og valmet utførelse og er tekket med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Kjedehus - Byggeår: 1995

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler. Boligen er utført med malte og umalte trevinduer med 2-lags isolerte glass. Boligen er utført med en ytterdør av teak utførelse. Boligen har en terrassedør med tilgang fra stuen. Det er etablert terrasse på fasaden med tilgang fra stue. Trebjelkelag montert utenpå husveggen. Spaltekke. Tett rekkverk i liggende kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Boligen er utført på plate av støpt betong. Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Lukket peisovn i stuen. Heldekkende pipebeslag over tak. Innerdørene er utført som hengslede og skyvedører av trevirke.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.
Gulvet er belagt med vinyl belegg. Veggene er kledd med tapet. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.
Badet har en lys baderoms innredning av skap i profilerte fronter. Den vegg hengt servanten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
-Vegg montert dusj
-Gulv montert Toalett
- Vaskekar
- Opplegg til vaskemaskin

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Det er en farget kjøkken- innredning som går over tre vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligens synlige vannrør er utført som kobber. Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast). Boligen er utført med mekanisk ventilasjon. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert på loft. Boligen er utstyrt med en ca.200 liters Høiax varmtvannstank som er plassert i den innvendige boden. Anlegget er fra byggeår og utført som åpent anlegg. Automatsikringer i sikringskap.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligen er bygd på sprengsteinsfylling. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten. Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre dreneringssystem. Boligen er bygget over bakkenivå. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det antas isolerte ringmurs kassetter med isolert og støpt plate i betong. Boligen ligger i flatt terreng. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er trolig ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

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](#)

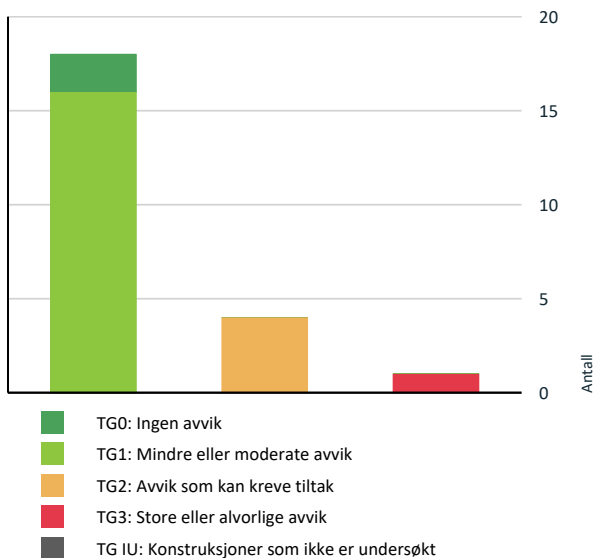
Lovlighet [Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger, med brukstillatelse som stemmer med dagens bruk.

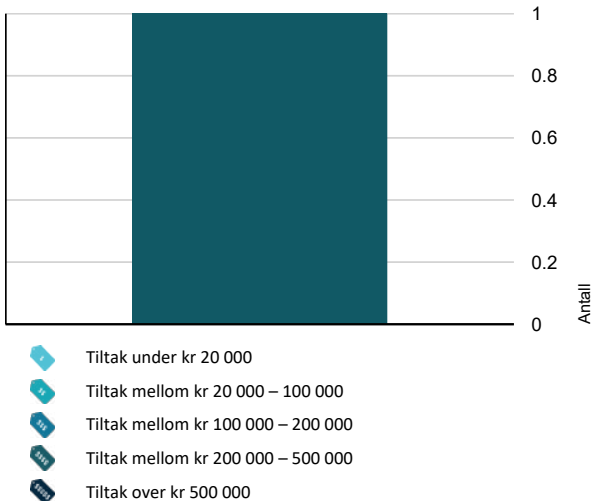
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)

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



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1995

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks og valmet utførelse og er tekket med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Det ble utført utbedrende tiltak ved ventilasjons hatten på yttertaket etter lekkasje i 2025
------	---------------	--

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden.

TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.

Vurdering av avvik:

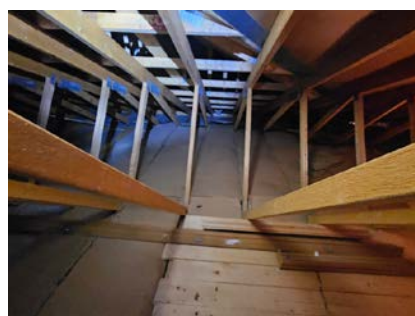
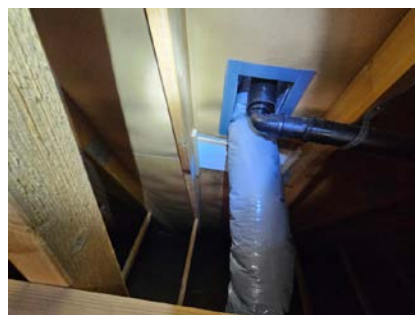
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert skjoldmerker på takstol ved pipestokken. Ved bruk av fuktindikator bemerkes skjoldmerkene som tørre på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Dokumentasjon bør innhentes om mulig.



TO 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er utført med malte og umalte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen er utført med en ytterdør av teak utførelse. Boligen har en terrassedør med tilgang fra stuen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse på fasaden med tilgang fra stue. Trebjelkelag montert utenpå husveggen. Spaltekdekke. Tett rekkverk i liggende kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte/tapetserte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er utført på plate av støpt betong.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Lukket peisovn i stuen. Heldekkende pipebeslag over tak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdørene er utført som hengslede og skyvedører av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinyl beleg. Veggene er kledd med tapet. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Badet har en lys baderoms innredning av skap i profilerte fronter. Den vegg hengte servanten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Vegg montert dusj
- Gulv montert Toalett
- Vaskekar
- Opplegg til vaskemaskin

Vurdering av avvik:

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

TG 3 gis på grunnlag av våtrommets alder i samsvar med Norsk Taksts retningslinjer og NS 3600. Vurderingen blir basert på materialers og tettesjiktets forventede levetid, og utdaterte byggemåter som ikke egner seg for påkjenninger i et våtrom.

- Utetthet registrert i veggbelegg/tapet
- Våtrommets membran/tettesjikt har passert sin forventede levetid.
- Det er montert dusjløsning med list på gulvet som gjør at ved evt. lekkasje fra vask/toalett fører til at vann ikke når sluk.
- Ikke tilfredsstillende fall på gulvet fra terskel til slukrist.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

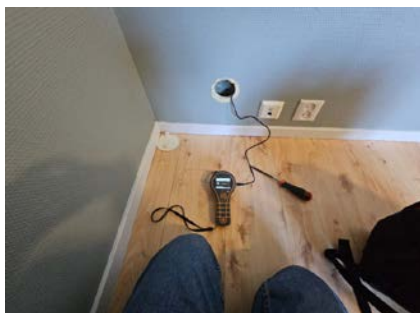
Boligens synlige vannrør er utført som kobber.

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.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Det er en farget kjøkken- innredning som går over tre vegger. Innredningen er av skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående oppvaskmaskin.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utført med mekanisk ventilasjon. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert på loft.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en ca.200 liters Høiax varmtvannstank som er plassert i den innvendige boden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Beskrivelse

Anlegget er fra byggeår og utført som åpent anlegg. Automatsikringer i sikringssskap.

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.
1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på enkelte tilleggsarbeider på det elektriske anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold fra eier.

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 fra eier.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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 Anlegget er utført som åpent og lukket anlegg med automatsikringer. Anlegget er fra byggeår med enkelte utbedrende tiltak . Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Anlegget bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygd på sprengsteinsfylling. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.

TG 1 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er usikkert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre dreneringssystem. Boligen er bygget over bakkenivå. Videre er dreneringssystemet for eiendommen trolig fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det antas isolerte ringmurs kassetter med isolert og støpt plate i betong.

TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Boligen ligger i flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er trolig ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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 mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Eldre brannslukker.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt og godkjent apparat for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Konsekvensen av å benytte eldre brannslukker er redusert funksjon og økt risiko for at apparatet ikke fungerer ved en eventuell brann.

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 en 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.



Carpport 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 bodere
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	74	5		79	12
SUM	74	5			12
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, bod 1., stue/kjøkken, entré, soverom 1., soverom 2.	Bod 2.	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er terrasse medtatt med ca.12m².

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, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger, med brukstillatelse som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	93	33		0	2935.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mogrenda 3A

Hjemmelshaver

Mogrenda Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
971158859			Innerdal Ingebjørg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Mogrenda på Ålvundeidet i Sunndal kommune. Boligen ligger 10 minutters kjøring fra Sunndalsøra sentrum. Gangavstand til barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område. Reguleringsplan for Mogrenda plani. 20170410 gjelder. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen og asfalterte parkeringsarealer.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. 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
Egenerklæringsskjema	24.03.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Plantegning	07.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Energirapport	25.03.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.11.1995	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	24.03.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.03.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.01.1995	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	10.04.2026	Endring etter samtale

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 funksjonsprøving 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.

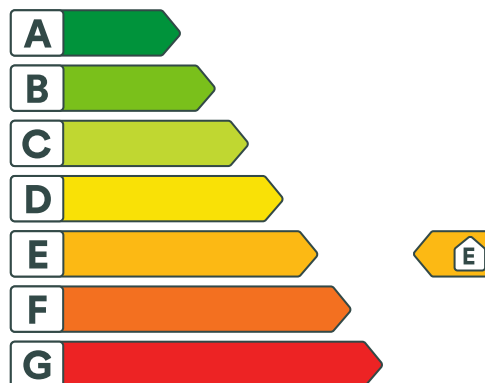
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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 Mogrenda 3A, 6620 ÅLVUNDEID	
Dato for energimerking 25.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274843
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 16280593
Gårdsnummer 93	Bruksnummer 33
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



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 1995	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 74,0 m²	Oppvarmet bruksareal 74,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
238,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
211,59 kWh/m²

Totalt levert pr. år
15 658 kWh



Mogrenda 3A, 6620 ÅLVUNDEID



Detaljering

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



Mogrenda 3A, 6620 ÅLVUNDEID



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



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

Odd Helge Innerdal

Boligen

Mogrenda 3A
6620 ÅLVUNDEID

1563-93/33/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Det har vært fukt i taket på bad/rom i forbindelse med defekt takbeslag for ventilasjon over tak. Det har vært flere av leilighetene som har hatt denne feilen. Dette var en forsikringssak som SUNNBO tok seg av siden feilen låg på utvendig tak. Takbeslag ble skiftet ut til en bedre type, taket på bad/rommet ble revet ned, skiftet all isolasjon, la ny dampspærre og nye takplater. Samt skiftet lysarmatur i tak på grunn av fukt. Arbeidene tror jeg ble utført våren 2025.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Usikker på firma, må høre med SUNNBO

Beskrivelse av arbeidet: Viser til besvarelse over.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut vedovn, den gamle var liten og var sprukken på siden. Monterte på same sted og rørrinnføring i pipe. Monterte også ny plate under ovn.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tror det var Sunndal elektro

Beskrivelse av arbeidet: La ny kurs til utvendig stikk for motorisert markise som ble montert sommeren 2022.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



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

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



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.

Returneres til:

TINGLYST Skjøte¹⁾
2 6 JUNI 1995
 NORDMØRE HERREDSRETT
 DAGBOKNR.: 6074

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn					
1563	Sunddal	93	33			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn Ja Nei

Beskaffenhets:

1 Bebygg 2 Ubebygg

Anvendelse av grunn:

Bolig- Fritids- Forretning/ I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet
 B eiendom F eiendom V kontor

Type bolig:

Frittligg. Tomanns- Rekkehus/ Blokk- AN Annet
 FB enebolig TB bolig RK kjede BL leilighet

2. Kjøpesum

Kr 58.754,00

Utløst til salg på det frie marked

Ja Nei

Omsetningstype:

1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangsauksjon 5 Skifteoppgjør 6 Skifteoppgjør 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
	Sunddal kommune	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
971115818519	Mogrenda Borettslag A/L	

6. Særskilte avtaler⁵⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Betingelser er fastsatt i F-sak 39/95 som følger vedlagt.



Doknr: 6074 Tinglyst: 26.06.1995 Emb. 061
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
 "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

Jeg/vi er ugift(e) Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
 Sunndalsøra 14/6 1995

Utsteders underskrift⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jan Silseth  Jan Silseth

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, er skrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

VEDTEKTER

for **MOGRENDA** borettslag org. nr. **971 158 859**

tilknyttet
SUNNDAL boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 11.4.1996, endret 16.05.18, endret den 29.01.19,
endret 13.05.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Endring vedtatt på Generalforsamling 16.05.18; følgende tas ut: - *Godkjenning av årsberetning fra styret*

Endring vedtatt på Generalforsamling 29.01.19:
Endring fra omsorgsborettslag til tilknyttet borettslag.
Oppheving av kommunal tildelingsrett.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hustad

Dato utkjørt: 25.03.26 Side 1 av 2

MOGRENDA BORETTSLAG	Vår ref.: 33/2	Fødselsdato eier: 30.03.1940
MOGRENDA 3 A	Type: BORETTSLAG	
6620 ÅLVUNDEID	Eiere: Ingebjørg Innerdal	
Organisasjonsnr: 971 158 859	Andelsnr: 002	

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 5 651

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 959
	TV - Internett	743
	Avdrag	1 551
	Renter	398

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	85 134	Gjeld siste årsoppg.: 94 494
Klient ajourf. lån:	1 106 749,67	Klient gj. s. årsoppg.: 1 228 430

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660187070, Boligbanken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 25.03.2026: 1 106 750

Andel av saldo: 85 135

Første termin: 31.08.2025 Første avdrag: 31.01.2026 (siste termin 31.08.2030)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler: 1 BOD
Styreleder: Geir Myklebust
Adresse: Sunndalsvn. 23
Postnr/-sted: 6600 SUNNDALSØRA
Telefon: Mob.: 90096460
E-post: Gmyklebust0@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 25.03.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	32 503	Gjeld:	94 494	Andre inntekter:	214
		Utgifter:	3 247		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	30 000
Andelsnr:	002	Partialobligasjonsnr:	002

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1995
Gårds/bruksnr: 93/33
Bygningstype: S
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89248490
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1995	Første innflytting:	24.11.1995
Etasje:	1.	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hustad

Dato utkjørt: 25.03.26 Side 2 av 2

MOGRENDA BORETTSLAG	Vår ref.: 33/2	Fødselsdato eier: 30.03.1940
MOGRENDA 3 A	Type: BORETTSLAG	
6620 ÅLVUNDEID	Eiere: Ingebjørg Innerdal	
Organisasjonsnr: 971 158 859		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Mogrenda 1
Fasiliteter:			

Kommune

Sunddal

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Mogrenda Borettslag
Postboks 58

6601 Sunndalsøra

Byggherre (navn, adresse)

Mogrenda Borettslag
Postboks 58

6600 Sunndalsøra

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Mogrenda, Ålvundeid	93	33	XX	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.
24.02.95	Nybygg	Sammenbygde rekkehus	Bygningssjefen i Sunddal	23.11.95	B-sak 28/95

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

 hele byggetfølgende del av bygget: **Unntatt fellesdel av bygget.**

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Himling i carport med direkte tilknytning til leilighet, skal utføres i B30 i en lengde på ca. 2 meter fra skilleveggen.

%

~~Brannvegg mellom leilighet 7A og 7B skal utføres som avtalt i saks 02.11.95.~~

Merknader

Vi ønsker å motta dokumentasjon på at kax kravene i BF er overholdt når det gjelder lydforhold, så snart disse foreligger.

Frist for utførelse: 07.12.95

Ansvarshavende skal ta kontakt med bygningskontrollen når fellesbygget er klart til å tas i bruk.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted

Sunndalsøra

Dato

23.11.95

Stempel/underskrift

SUNNDAL KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN*Odd Leif Ødegård*
Odd Leif Ødegård**Kopi sendt til**

	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Jan Arve Kvisvik, c/o Tradbo A/S,	6670 Øydegard
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Kommune
Sunddal

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Mogrenda Borettslag
Postboks 58
6601 Sunndalsøra

Byggherre (navn, adresse)
Mogrenda Borettslag
Postboks 58
6601 Sunndalsøra

Midlertidig brukstillatelse er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Mogrenda, Alvundeid	93	33		

Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
24.02.95	Nybygg	Sammenbygde rekkehus	
Behandling/vedtak			Saksnr.
Bygningssjefen i Sunndal			13.12.95 B-sak 28/95

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

hele bygget

følgende del av bygget: **Fellesdel**

Ferdigstøttest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.

Alarm i soverom med tilknytning til stue skal monteres straks.

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift	
Sted Sunndalsøra	Stempel/underskrift Bygningssjefen <i>Grete Hauvredal</i> Odd Leif Ødegård
Dato 13.12.95	

Kopi sendt til	
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn Jan Arve Kvisvik, c/o Tradbo A/S, 6670 Øydegård
	Adresse
<input type="checkbox"/> andre	Navn
	Adresse
	Navn
	Adresse

	Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS	Dato: 25.03.2026
	Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde Telefon: 71 19 18 00 E-post: postmottak@molde.kommune.no		

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	93	Bnr:	33	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Mogrenda 3A, 6620 ÅLVUNDEID						

Siste status for tilsyn: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for tilsyn: 03.04.2023
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for feiing: 05.11.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

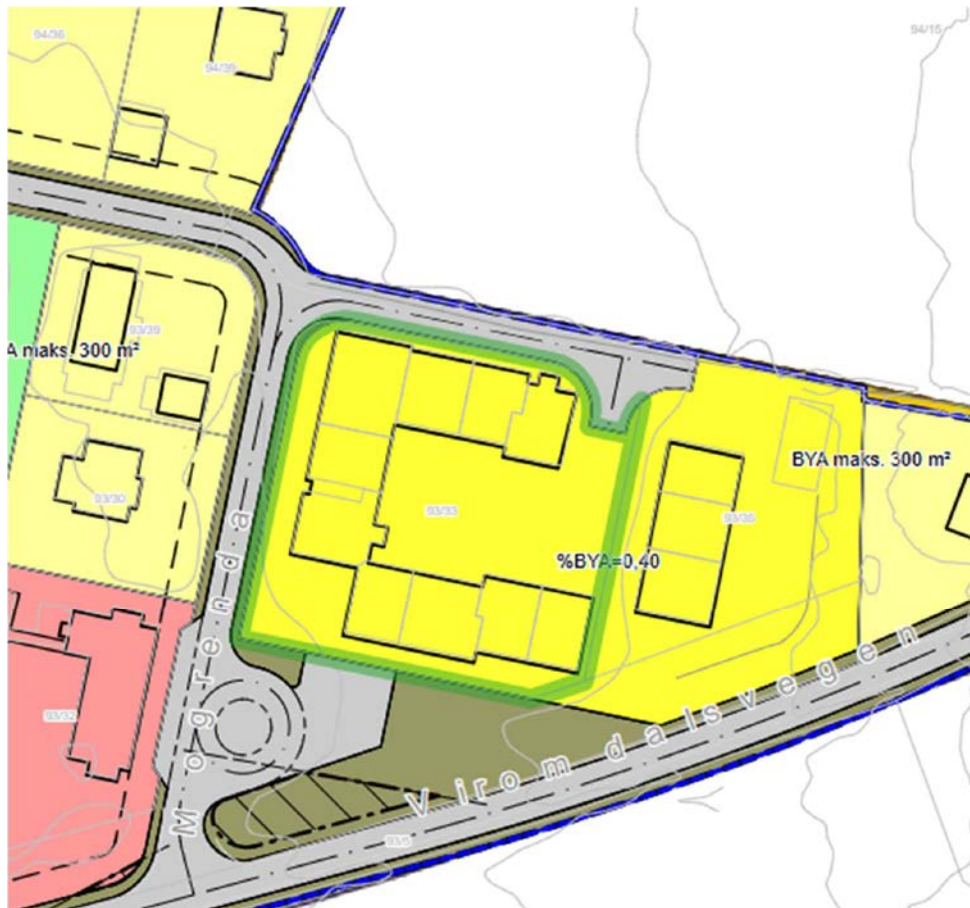
Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/93/33

Mogrenda 3A

Gjeldende reguleringsplan

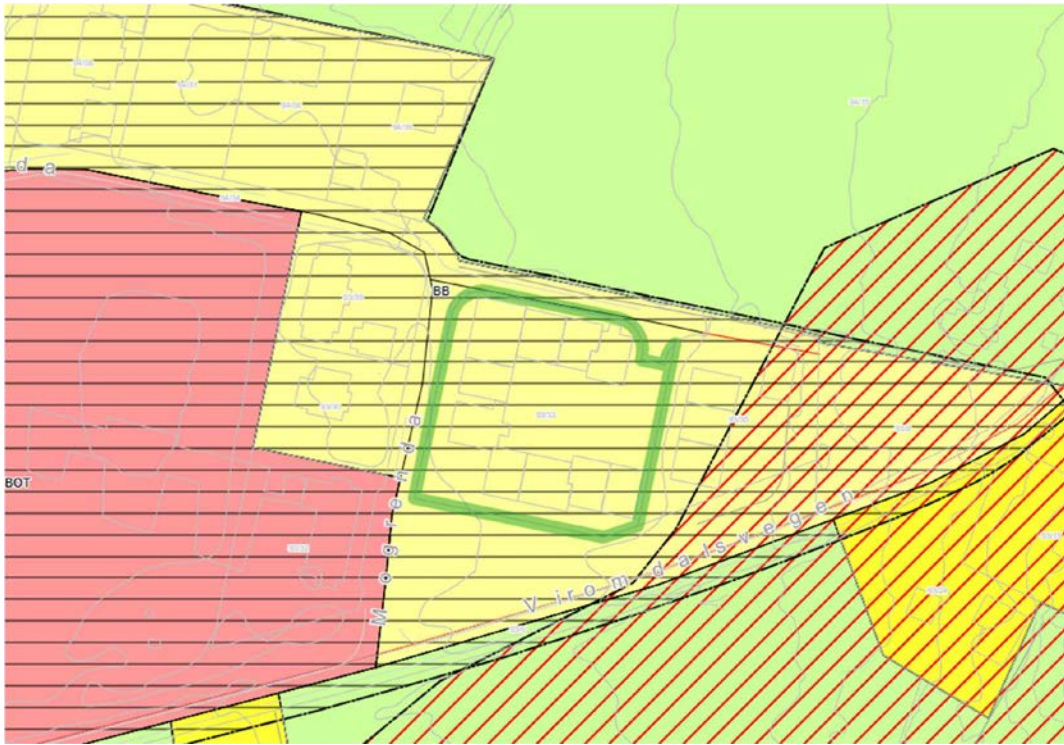
Reguleringsplan for Mogrenda plani. 20170410 gjelder. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (skarp gul farge)



Gjeldende kommuneplan

Kommuneplan vedtatt 6.2.2019 gjelder også for området. Kommuneplanen inneholder generelle bestemmelser (bestemmelser nr. 0.1 – 0.8) som gjelder.

På kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse (lys gul farge) og at reguleringsplanen fortsatt gjelder (sort horisontal skravur).



Utsnitt av kommuneplanen



Sundal kommune

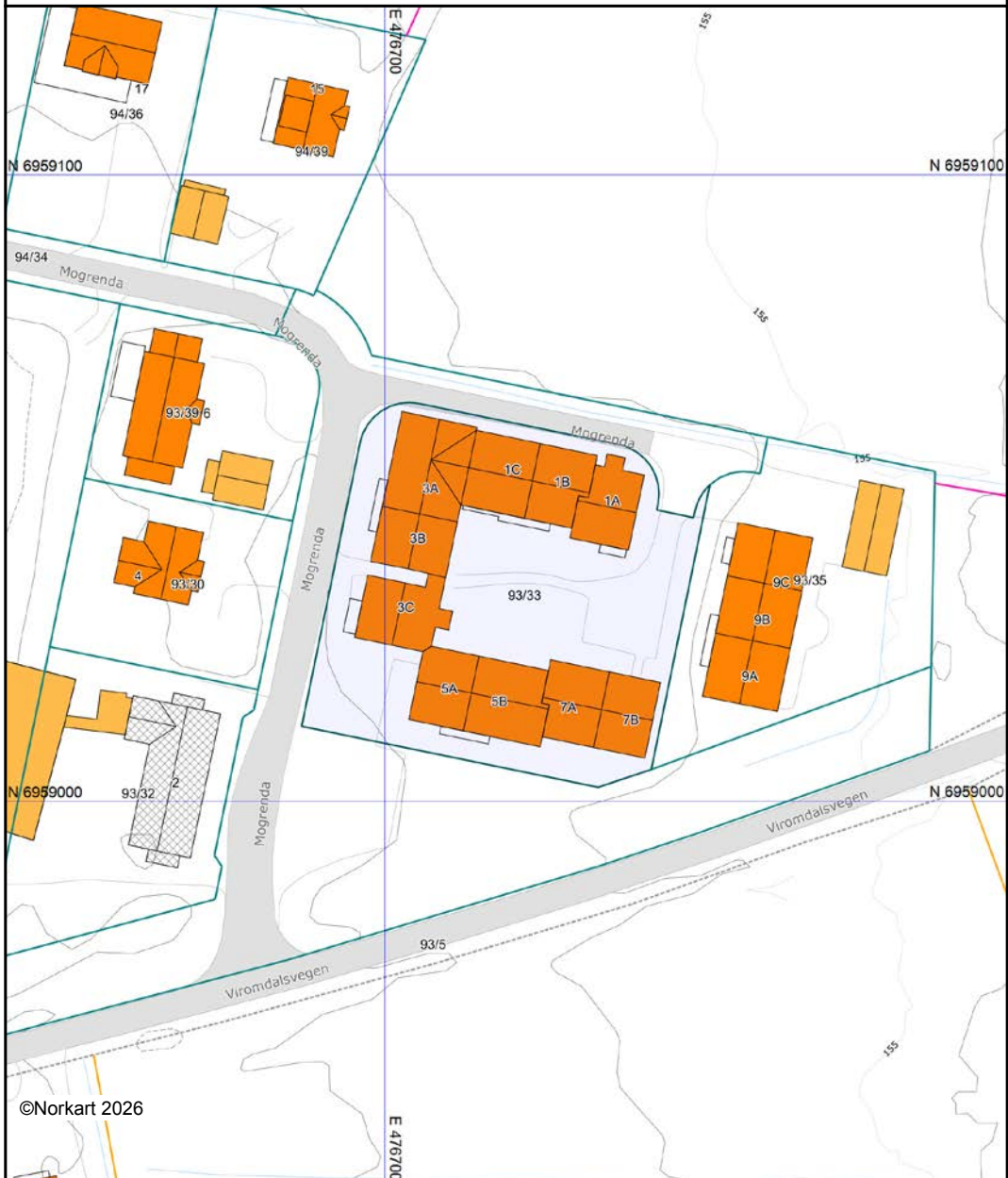
Grunnkart

Eiendom: 93/33
Adresse: Mogrenda 3A
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

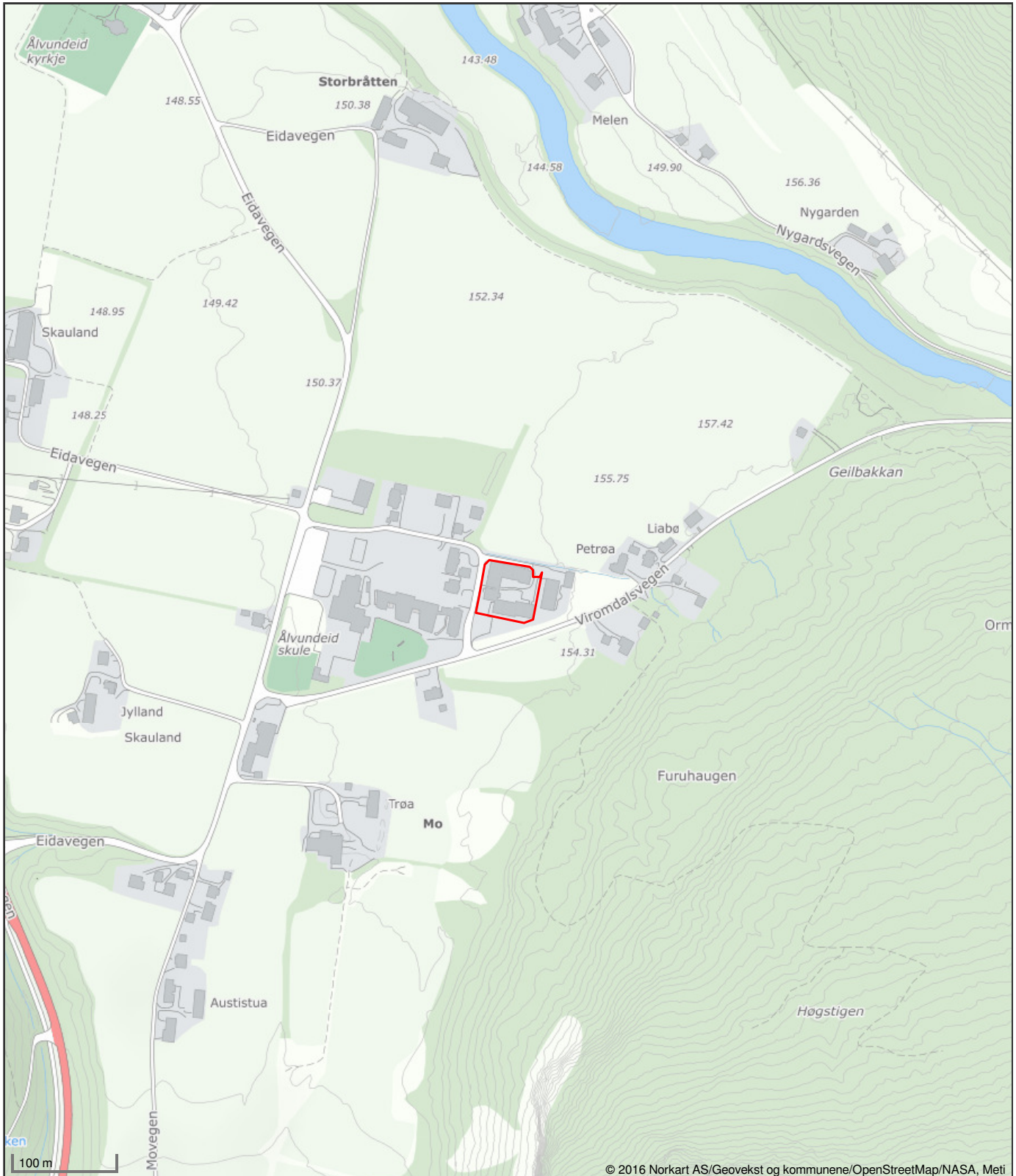
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje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



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



Oversiktskart for eiendom 1563 - 93/33//



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.

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	Mogrenda 3A	H0101	93/33	74	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
INNERDAL INGEBJØRG 300340*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Mogrenda 3 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6620 ÅLVUNDEID	Kirkesogn	08070203 Ålvundeid
Grunnkrets	403 Ålvundeid	Tettsted	
Valgkrets	11 Ålvundeid og Ålvundfjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
7	16280593		Kjede/atriumhus (133)	Tatt i bruk (TB)	24.11.1995

7: Bygning 16280593: Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk 24.11.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	74
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	74
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	90
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.05.1995	24.11.1995
Igangsettingstillatelse	16.06.1995	24.11.1995
Tatt i bruk	24.11.1995	29.11.1995

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	74	0	74	0	0	0

Borettslag

Navn	Mogrenda Borettslag	Org.nr	971158859
Adresse	Postboks 58, 6601 SUNNDALSØRA	Ant. andeler	10

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	93/35	1609.5	
Grunneiendom	93/33	2935.9	

Informasjon fra styret

MOGRENDA BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder, Heidi Brennhaug, Mogrenda 3B
Styremedlem, Emilie Maritsdottir, MOGRENDA 1 A
Styremedlem, Anders Bruseth, Mogrenda 1C
Varamedlem, Ingrid Asbjørg Ørbog, MOGRENDA 3 C
Varamedlem, Jon Nordvik, Mogrenda 9C

Generelle opplysninger om MOGRENDA 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:89248490 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 forsikrings saker.

EIENDOMMEN

Borettslaget består av til sammen 13 andelsleiligheter og ligger i Sunndal 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 4 styremøter, Hvor 3 protokollerte saker har vært behandlet.

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

Budsjett

Maling: hente inn pris, søke finansiering osv.

Ny styreleder.

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.

Til generalforsamlingen i Mogrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Mogrenda Borettslag.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">• 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: <ul style="list-style-type: none">• 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OGVTS-8MUXO-ZPFGZ-HM4VZ-P6NBT-LGX4C

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

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-06 11:59:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OGVTS-8MUYO-ZPFGZ-HM4VZ-P6NBT-LGX4C

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 tillits tjenester, 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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

MOGRENDA BRL

DEN 14. Mai 2025 kl 18.00

MØTESTED: Grendehuset - Alvundeid

TIL stede:

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 8

ANTALL FULLMAKTER: 0

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: 0

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

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

VEDTAK : *Godkjent*

MØTELEDEREN ERKLÆRER ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 FOR ÅPNET.

SAK NR. 1 : **KONSTITUERING**

1A : **VALG AV MØTELEDER**

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

FORSLAG : *Heidi Brennhaug*

VEDTAK : *Heidi Brennhaug*

1B : **VALG AV MØTESEKRETÆR**

FORSLAG : *Heidi Brennhaug*

VEDTAK : *Heidi Brennhaug*

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

FORSLAG : **Årsrapport i fra styret tas til etterretning**

VEDTAK : **Godkjent**

SAK NR. 3 : ÅRSRAPPORT I FRA STYRET 2024

Årsrapport i fra styret leses opp.

FORSLAG : Årsrapport i fra styret tas til etterretning

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 3 : REGNSKAP/REVISJONSBERETNING

Revisors beretning leses opp.

4A : GODKJENNING AV REGNSKAP FOR 2024

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

VEDTAK : Godkjent

4B : DISPONERING AV ENDRING I DISPONIBLE MIDLER FOR 2024

FORSLAG : Endring i disponible midler kr 50.932, -.
Overføres til fri egenkapital

VEDTAK : Godkjent.

SAK NR. 4 : MALING

FORSLAG : Maling av borettslaget

VEDTAK : Øra farge og miljø ble valgt
enstemmig
for 950.000,- eks moms. Finansieres
gjennom lån.

SAK NR. 5 : VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

5 A : VALG AV NYTT STYRE

Styret:

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Heidi Brennhaug	leder	2 år i 2023	X
Emilie Maritsdatter	styremedlem	2 år i 2023	X
Anders Bruseth	styremedlem	2 år i 2024	

Innstilling / forslag til nye styremedlemmer:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Geir Myklebust	leder	2 år i 2025	Enstemmig
Grethe Smiseth	styremedlem	2 år i 2025	''
Anders Lars Bruset	styremedlem	2 år i 2024	''

5 B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Følgende har vært varamedlemmer for perioden 2024-2025

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Jon Nordvik	varamedlem	1 år i 2024	X
Ingrid Asbjørg Ørbog	varamedlem	1 år i 2024	X

Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for 2025-2026:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Emilie Maritsdottir	varamedlem	2 år i 2025	Enstemmig
Heidi Brennhaug	varamedlem	1 år i 2025	''

5 C VALG AV VALGKOMITE MED VARAMEDLEMMER FOR 2024-2025

Valgkomite : Styret

5 D VALG AV DELEGERTE TIL SUNNBO'S GENERALFORSAMLING

Det skal velges 2 delegerte til Sunnbo's generalforsamling

FORSLAG:

VEDTAK:

SAK 5 : EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR PERIODEN 2024-2025

FORSLAG : Det foreslås at det gis en godtgjørelse til styret siden forrige generalforsamling på:

kr. 20.000 til borettslagets leder

kr. _____ til borettslagets _____

kr. _____ til borettslagets _____

Ordinær generalforsamling 2025 erklært avsluttet kl. 19⁰⁰

Sted: Ålvundeid den 20/5-25

Siri Bumbaug
Møteleder

Ingrid Frboeg
Borettsshaver

Siri Bumbaug
Møtesekretær

Margit Mø
Borettsshaver

Originalen limes inn i protokollen

Kopi til: AL Sunndal Boligbyggelag og andelseierne i laget.

RESULTATREGNSKAP MOGRENDA BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		546 588	437 440	546 588	557 508
Innkrevde kapitalkostnader		355 368	458 796	355 368	344 448
SUM INNETEKTER		901 956	896 236	901 956	901 956
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	8 369	7 983	8 382	8 788
Honorar til styret	3	20 000	12 000	12 000	20 000
Forretningsførerhonorar		61 686	58 746	61 684	64 769
Lønnskostnader	4	8 348	6 860	8 500	10 000
Arbg, avg, sos kost	4	3 005	1 999	2 173	3 180
Avskrivninger/nedskrivning		9 986	9 986	0	0
Vedlikehold	5	52 188	12 614	30 000	30 000
Kabel-Tv		97 162	86 034	90 324	101 868
Forsikring		84 130	77 657	84 630	95 254
Kommunale avgifter		129 158	126 727	132 939	133 082
Energi og strøm		6 291	8 250	8 000	7 226
Kontorrekvisita og trykksaker		828	812	1 200	1 428
Internett, Telefon og porto		46	116	200	246
Drift maskiner		8 197	2 536	0	5 000
Andre driftskostnader	6	8 758	9 103	9 575	11 862
SUM KOSTNADER		498 151	421 422	449 607	492 703
DRIFTSRESULTAT		403 805	474 814	452 349	409 253
FINANSINNETEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		513	394	0	0
Aksjeutbytte fra andre		8 454	7 520	0	0
Rentekostnader	10	16 464	24 277	29 279	10 136
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		7 497	16 363	29 279	10 136
ORDINÆRT RESULTAT		396 308	458 452	423 070	399 117
ÅRSRESULTAT	1	396 308	458 452	423 070	399 117

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	121 824	121 824
Bygninger	8	10 017 787	10 017 787
Andre driftsmidler	9	5 025	15 011
Sum anleggsmidler		10 144 636	10 154 622
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Bankinnskudd			
Innestående bank		359 722	304 129
Sum omløpsmidler		359 722	304 129
SUM EIENDELER		10 504 357	10 458 751

BALANSE

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital		7 937 678	7 541 370
Sum opptjent egenkapital		7 938 978	7 542 670
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10	396 746	736 072
Pant-og gjeldsbrev lån	10	73 230	89 266
Borettssinskudd	11	450 000	450 000
Andre innskudd	12	1 635 000	1 635 000
Sum langsiktig gjeld		2 554 976	2 910 338
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 851	0
Leverandørgjeld		587	2 290
Skyldig off. myndigheter		4 153	2 069
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		771	634
Påløpne renter		-958	749
Sum kortsiktig gjeld		10 403	5 742
Sum gjeld		2 565 380	2 916 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 504 357	10 458 751
Pantestillelse	13	2 554 976	2 910 338

Sunnalsøra 31.03.25
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Heidi Brennhaug
Styreleder

Emilie Maritsdottir
Styremedlem

Anders Bruseth
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Viderefakturerte felleskostnader inntektsføres løpende gjennom året.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

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

Akser og andeler:

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

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:	298 387	261 071
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	396 308	458 452
Tilbakeført avskrivninger	9 986	9 986
Avdrag langsiktig lån	-355 362	-431 122
B. Årets endring disponible midler	50 932	37 316
C. Disponible midler	349 318	298 387

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	8 369	7 983
Sum	8 369	7 983

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	20 000	12 000
Sum	20 000	12 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	7 575	6 225
5092 Feriepenger beregnet	773	635
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 923	1 932
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	82	67
Sum	11 353	8 859

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	12 238	2 614
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	17 950	0
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI	22 000	10 000
Sum	52 188	12 614

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
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	0	1 045
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	3 575	3 575
7720 GENERALFORSAMLING	500	0
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	4 679	4 483
7790 ANDRE KOSTNADER	5	0
Sum	8 758	9 103

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1995 for kr. 121 824,-

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:	1995
Kostpris 1995	9 570 556
Garasjer	447 231
Bokført verdi 31.12	10 017 787

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

Note 9 - Driftsmiddel

Anskaffet år:	Robot-klipper 2022	Totalt
Kostpris 01.01.		
+ Nyanskaffelser i året	29 990	29 990
-Salg/Utrangering		
Kostpris 31.12	29 990	29 990
Samlede avskrivninger pr 01.01	14979	14979
+ Avskrivninger i år	9 986	9 986
-Avgang samlede avskrivninger		
Samlede avskrivninger pr 31.12	24965	24965
Bokført verdi pr 31.12	5025	5025

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sundal Sparebank	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	40351783828	146051792	146113493
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	1995	1998
Rentesats:	7.15 %	1.818 %	3.854 %
Betingelser:		Fastrente 01.03.2025	
Beregnet innfridd:	30.09.2028	01.01.2026	01.01.2024
Opprinnelig lånebeløp:	253 400	5 700 000	1 744 000
Lånesaldo 01.01:	89 266	707 717	28 355
Avdrag i perioden:	16 036	310 971	28 355
Lånesaldo 31.12:	73 230	396 746	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146051792	13	30 519	396 747
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40351783828	13	5 633	73 229

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSSINNSKUDD	450 000	450 000
Sum	450 000	450 000

Note 12 - Innskudd

	2024	2023
2256 TILSKUDD	1 635 000	1 635 000
Sum	1 635 000	1 635 000

Note 13 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr.469.976,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 10.139.611,-.

Resultat og balanse med noter for MOGRENDA BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For MOGRENDA BORETTSLAG

Styreleder	Heidi Brennhaug (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Anders Bruseth (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Emilie Maritsdottir (sign.)	28.04.2025



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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkelseser
- 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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Mogrenda 3A
6620 ÅLVUNDEIDMeglerforetak: 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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre