

Velkommen til

Håsenvegen 30, 6600 Sunndalsøra

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Håsenvegen 30
6600 Sunndalsøra

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 500 000,-	**BRA**	131 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	2 501 090,-	**Boligtype**	Enebolig
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 501 090,-	**Eierform**	Andel
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 224,-	**Byggeår**	1967

Energimerke 

Oppgradert BRL hus med alt på en flate. De fleste rom med standard fra 2015/16. Fin og åpen løsning på stue/kjøkken med utsikt mot skjermet og lun terrasse og hageområde. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Flislagt bad. Oppgradert vaskerom og praktisk hagestue. Både peisovn og varmepumpe på stue. Tre soverom. Nyere vinduer. Garasje i garasjerekke oppgradert til praktisk bod. Ingen fellesgjeld og lav månedlig fellesutgift.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 951 15 745
marius.mellemseter.nes@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Håsenvegen 30, 6600 Sunndalsøra

Registerbetegnelse
Andelsnr. 26 i HÅSEN BORETTSLAG, org.nr. 950988657, SUNNDAL kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 500 000,-
Prisantydning	kr	2 500 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 501 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 508 990,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 224,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader inkluderer betjening av offentlige avgifter, bygningsforsikring, kabel-tv/bredbånd og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende drift av borettslaget til enhver tid.

Felleskostnadene er fordelt på følgende poster:
Kabel-TV/bredbånd kr 743,-
Fellesutgifter kr 1 988,-
Tilleggsytelser: Renovasjon normal kr 493,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

IN-Ordning
Det er pr. i dag ikke mulig med individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden for andelen, ettersom det ikke er inngått avtale mellom borettslaget og finansinstitusjonen om IN-ordning, jfr. borettslagslovens § 2-15.

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://www.nbbl.no/Boligbyggelag/Omborettslag/Borettslagenes[a]sikringsordning

Forretningsfører
Sunndal Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 117 m²
BRA - e: 14 m² (garasjeplass i felles garasjeanlegg)
BRA totalt: 131 m²
TBA: 26 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Enebolig

Parkering
Biloppstillingsplasser på tomt rett utenfor boligen.

Boligen disponerer garasje i garasjerekke (nummer to fra venstre). Vippeport. Eldre utvendig standard. Garasjen er oppgradert innvendig og brukes i dag som bod.

Borettslagets eiendom
Gnr. 53, Bnr. 3, SUNNDAL kommune.
Tomtestørrelse 30 659 m². Skjermet og lun terrasse/bakhage. Flat og lettstelt tomt. Opparbeidet med plen, busker og trær. Inngjerdet hage.

Byggeår
1967 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Vindfang, gang/stue/kjøkken i åpen løsning, 3 soverom bad, vaskerom, hagestue og bod.

Eksternt bruksareal:
Garasje.

Standard
1. etasje:
Vindfang: Flis på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett himling. Hovedinngang. Sikringsskap

Gang/stue/kjøkken: Parkett på gulv, malt slette vegger og malt slett himling. Utgang til terrasse fra stue. Varmepumpe på vegg. Peisovn. Malt slett kjøkkeninnredning fra IKEA, heltre eik benkeplate med nedfelt vask, 80 cm keramisk topp og ventilator. Frittstående Kjøleskap og micro. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt over kokesone i himling.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Garderobeinnredning.

Soverom 3: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt slett himling. Naturlig avtrekk via ventil på vegg og i himling. 100 cm benk med toppmontert vask, speilskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Vaskerom: Belegg på gulv, malte panelplater på vegg og malt slett himling.
Opplegg for vaskemaskin, vaskekum og vegghengte hyller, garderobeinnredning. Luke i gulv til krypkjeller. Naturlig ventilering via ventil i vegg. Utgang til hagestue og bod.

Hagestue: Terrassegulv med overliggende teppe, malt stående kledning på vegg og malt kledning i himling med spotter. Skyvedør mot repo/terrasse ved inngang. Inngang til bod.

Bod: Malt tregulv, malte plater på vegg og malt slett himling. Vegghengte hyller.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i et etablert, barnevennlig og rolig boligområde på Håsen. Barnehage, barneskole, ballbinge, fotballbaner, lekeplass og golfbane i nærområdet. Ca 1,5 km fra sentrum av Sunndalsøra.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Enebolig oppført i 1967, fordelt over ett plan. Konstruksjonsmessig er boligen oppført med ringmur i betong og etasjeskiller av trebjelkelag over krypkjeller. Yttervegger er oppført i bindingsverk. Vinduene i boligdelen har 2-lags glass fra 2015/2021, mens det er enkle vinduer (1-lags glass) i boden. Taket er konstruert som saltak, tekket med sandstrødde stål/takplater og tilhørende beslag fra ca. 1998. Det er montert doble vindskibord. Takrenner og nedløp har avrenning til terreng. Fra stuen er det utgang til terrasse. Ved inngangspartiet er det etablert en hagestue med videre adkomst til bod.
Garasjen er del av et felles garasjeanlegg på ett plan bestående av fire enheter, oppført ca. 1967. Bygningen er oppført med støpt betonggulv på grunn og yttervegger i bindingsverk. Takkonstruksjo-nen er utført som saltak
med forskjøvet møne, tekket med stålplater. Garasjen er utstyrt med ledd-port i tre.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Følgende hvitevarer er integrerte og medfølger dermed handel:
- Komfyr
- 80 cm bred keramisk topp
- Oppvaskmaskin

Følgende medfølger dersom ønskelig:
- Kjøleskap
- Mikrobølgeovn

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest datert 09.10.1970.

Håsenvegen 30 er ikke uttrykkelig nevnt i ferdigattesten, som omfatter Håsen borettslag felt C og D. Basert på opplysninger mottatt fra kommunen legges det imidlertid til grunn at ferdigattesten også gjelder for denne boligen.

Oppvarming
Ved, elektrisk og varmepumpe.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen. Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
E, oransje
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Innlagt fiber fra leverandør Sucom.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Reguleringsplan: Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan.

Gjeldende kommunedelplan: Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder for området. Kommunedelplanen inneholder generelle bestemmelser som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana. I kommunedelplanen er området vist som eksisterende boligområde. For Håsenvegen 30 vil generelle bestemmelser nr. 0.1-0.5 og bestemmelser nr. 1.1.1. gjelde. Litt av området ligger i hensynssone flom H320_1 med bestemmelse nr. H320_1. Kommunedelplanen kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

kr 531 551,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 126 203,-.

Andel felles formue
kr 23 912,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Det er vedtektsbestemt ca. 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget, dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så 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 i den forbindelse 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.

Eier
Rittl Tatiana F. og Andre Meriac

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Håsen borettslag har utvidet vedlikeholdsplikt.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Hagestuen er bygd inn ved etablering av takoverbygg og montering av skyvedør i glass. Tiltaket medfører krav om søknad om bruksendring samt oppdatering av boligens arealopplysninger. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Borettslagets økonomiske status 2025:
Årets endring i disponible midler kr - 2 080,-
Disponible midler kr 1 290 096,-
Årets resultat kr - 2 080

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 744,-
Fotograf kr. 4 750,-
Tilstandsrapport kr. 20 025,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3 750,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Midt Norsk Takst AS
- Fotograf Pholio

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Svenn Marius Skålvik i Midt Norsk Takst AS den 18.08.2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Innvendig - Krypkjeller: TG3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 21,6 % og 21,5 % mot ytre hjørne ved soverom og stue.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Kjøkken - 1. Etasje - Stue/kjøkken/gang - Overflater og innredning
- Kjøkken - 1. Etasje - Stue/kjøkken/gang - Avtrekk
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater, vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget, og enkelte deler av anlegget har passert over halvparten av forventet levetid
- Samsvarserklæringer eller informasjon om hvem som har utført arbeider, er ikke oppgitt fra tidligere omsetning av boligen
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommunen har ikke lokalisert byggesakstegninger der Håsenvegen 30 er nevnt eksplisitt. Byggetillatelsen gjelder «Håsen borettslag, felt C og D». Basert på en helhetlig vurdering og opplysninger fra Sunndal kommune, legges det til grunn at tegningene omfatter Håsenvegen 30 sammen med de øvrige boligene i feltet, selv om adressen ikke er særskilt angitt. Boligen har en annen planløsning enn det som fremgår av den mottatte kommunale dokumentasjonen og tegningsnummer 2010. Ut fra visuelle observasjoner fremstår boligen i hovedsak slik den opprinnelig ble bygget, utover mindre innvendige endringer. Det er bygget ut tak over hagestue samt montert skyvedør i glass. Tiltaket utløser krav om søknad om bruksendring og melding om arealendring på boligen. Det bør undersøkes nærmere med Sunndal kommune hva som kreves av søknad for hagestuen/overbygget, slik at kommunens register samtidig blir oppdatert.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til

salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Noen sprekker i flisene på baderomsgulvet. Gammelt sluk på vaskerommet.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Oppussing utført av tidligere eier. Usikker på hva som ble gjort og når (2015/2016?).

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Mindre råteskader nederst på noen av bordene i kledningen på nordsiden ble påpekt i taksten da vi kjøpte huset. Dette ble utbedret av fagfolk i 2025. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Skiftet bordkledning og gavlvegg på nordsiden i 2025. Firmanavn: H Holen Bygg. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Skiftet tre gamle vindu i 2021. Firmanavn: Holen & Bersås AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

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? Sprekk i vinduet på boden, men ingen lekkasje.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Grunnvann trengte opp i krypkjelleren under et ekstremt regnvær for et par år siden, noe som er typisk for hele
området.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Installasjon av varmepumpe. Firmanavn: KVIKK Storkjøkken. Hvilket år ble jobben fullført? 2020.

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde? Tomta inngår i faresone flomfare H320_1.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Skiftet varmtvannstank. Firmanavn: Gridseth Rør AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2020.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises

det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at

avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 18.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 14.07.2026
- Ferdigattest datert 09.10.1970
- Bygningstegninger
- Vedtekter
- Årsmelding
- Referat fra ordinær generalforsamling
- Resultatregnskap
- Oversiktkart
- Energimerking

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 951 15 745
E-post: marius.mellemseter.nes@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Besøksadresse: Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

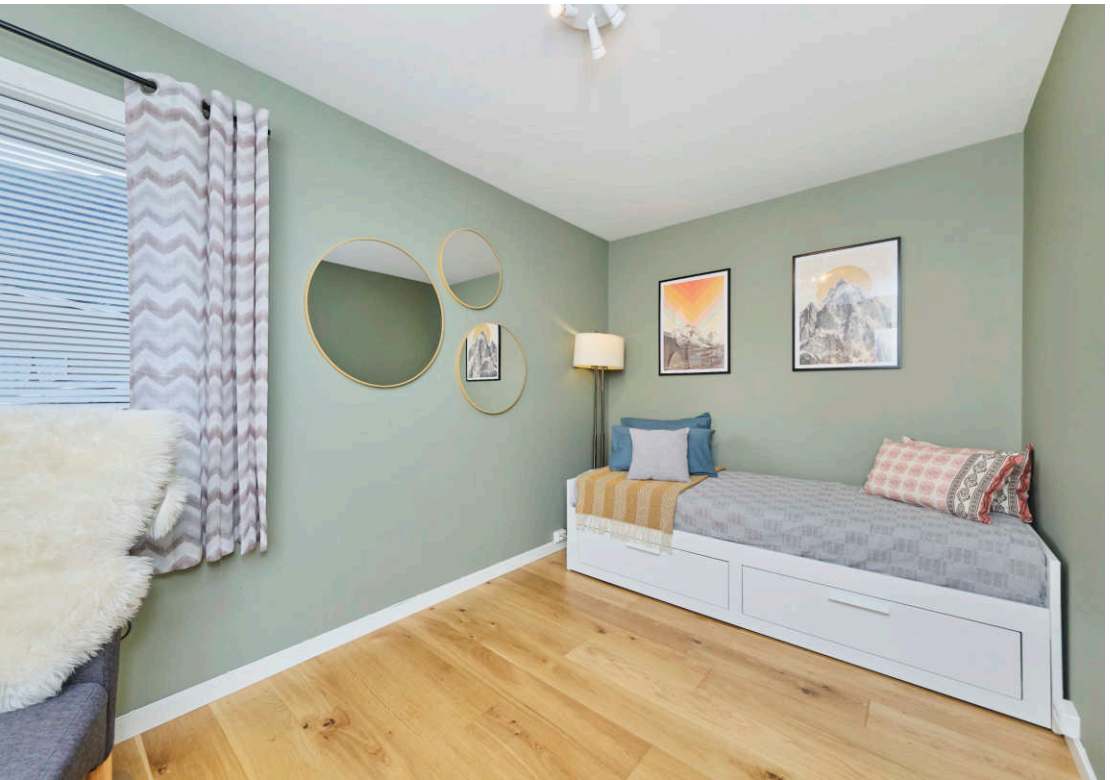



KREUZECK
ECKBAUER
BAHN

















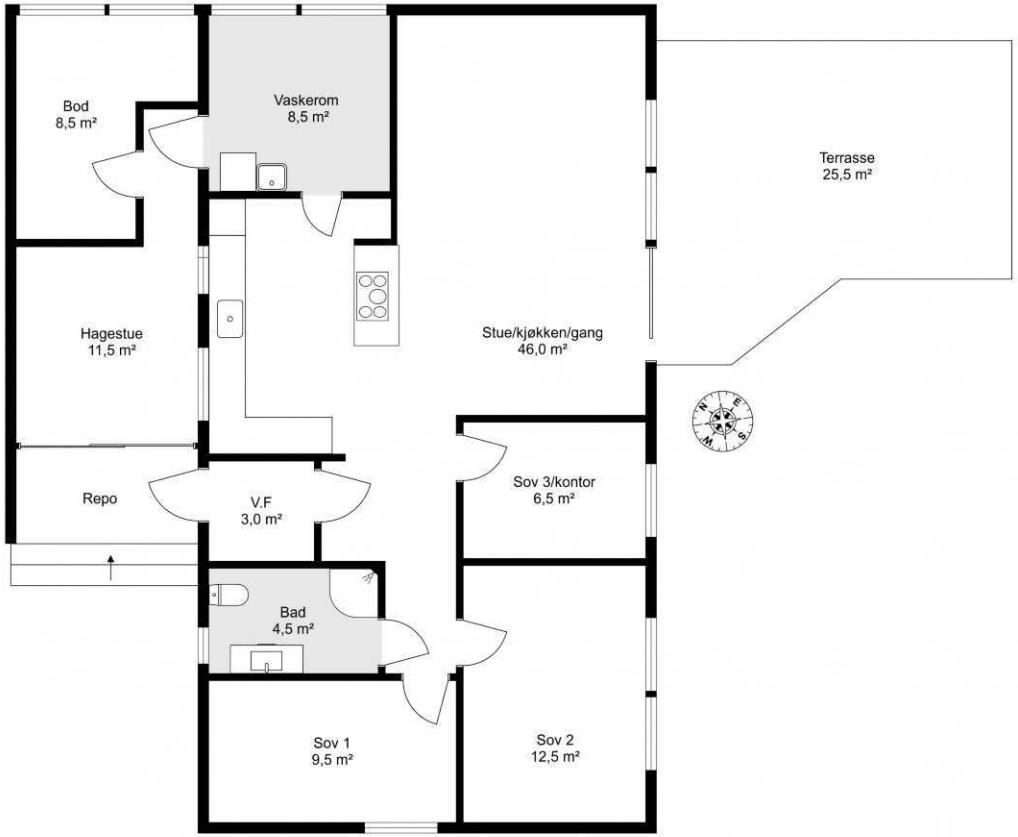






MIDT NORSK TAKST AS

6600 Sunndalsøra - Håsenvegen 30
1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Tilstandsrapport

Enebolig
Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
SUNNDAL kommune
gnr. 53, bnr. 3
Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20704-1746 **Eiendomsverdi ref nr:** YJ1737

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svenn Marius Skålvik

MIDT NORSK TAKST AS

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.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halsa og Tynset. Firmaet har 4 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no

915 36 411

MIDT NORSK TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 3
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1967, fordelt over ett plan.
Konstruksjonsmessig er boligen oppført med ringmur i betong og etasjeskiller av trebjelkelag over krypkjeller. Yttervegger er oppført i bindingsverk. Vinduene i boligdelen har 2-lags glass fra 2015/2021, mens det er enkle vinduer (1-lags glass) i boden.
Taket er konstruert som saltak, tekket med sandstrødde stål/takplater og tilhørende beslag fra ca. 1998. Det er montert doble vindskibord. Takrenner og nedløp har avrenning til terreng.
Fra stuen er det utgang til terrasse. Ved inngangspartiet er det etablert en hagestue med videre ad-komst til bod.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takplater med bølgeprofil i stål, belagt med skiferstein/sandstrø, samt tilhørende beslag. Det er doble vindskibord. Ukjent type undertak over sponplate undertaksplater. Sorte aluminiums- eller ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.
Taket med beslag ble skiftet ca. 1998 ifølge tidligere salgsoppgave.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket består av sponplater med ukjent overliggende undertak, og det er kaldtloft. Tilgang til inspeksjon er via luke på vaskerommet i himlingen. Inspeksjon er kun utført fra luken på grunn av lav høyde og manglende gulv.
Det er synlige luftespalter langs raftekasser i kombinasjon med ventiler.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Fasaden har både liggende og stående bordkledning. På gavlveggen ved stue mot nord/øst er kledningen skiftet i 2025.
Vinduene er av tre og har 2-lags glass fra 2015 og 2021 i boligen. Det er 1-lags glass i boden.
Det er malt hovedytterdør med 2-lags glass fra 2015.
Skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 2015, samt skyvebalkongdør i aluminium med 1-lags glass i hagestue.
Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen med terrassedekke.
Plassbygget trapp med repo ved inngang som henger sammen med hagestue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med parkett og flis.
Veggene er kledd med malte, slette plater, og himlingen har malte, glatte flater. I stuen er det på én vegg fototapet printet på slette veggplater.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag over krypkjeller.
Boligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført over ringmur med krypkjeller.
I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Det er ikke påkrevd med tiltak etter annet ledd i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen.
- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon, ifølge Norges geologiske undersøkelse (NGU).
Det er mursteinspipe fra byggeåret med sotluke på soverom 3.
Rentbrennende peisovn på stue av ukjent alder.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang til krypkjeller via luke i gulv på vaskerom.
Innvendige dører er malte fyllingsdører, med glassfelt i døren mellom vindfang og gang.
Ingen synlige skader, og eier er ikke kjent med at det har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Alder på våtrommet er ikke kjent.
Fliser på gulv med gulvvarme, fliser på vegg og malt, slett himling.
Naturlig avtrekk via ventil på vegg og i himling. 100 cm benk med toppmontert vask, speilskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.
Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventil i vegg og i himling. I tillegg er det et åpningsvindu.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Alder på romet er ikke kjent
Belegg på gulv, malte panelplater på vegg og malt slett himling.
Opplegg for vaskemaskin, vaskekum og vegghengte hyller, garderobeinnredning. Luke i gulv til krypkjeller. Naturlig ventilering via ventil i vegg. Utgang til hagestue og bod.

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv, malt slette vegger og malt slett himling. Utgang til terrasse fra stue. Varmepumpe på vegg. Peisovn.
Malt slett kjøkkeninnredning fra IKEA, heltre eik benkeplate med nedfelt vask, 80 cm platetopp og ventilator. Frittstående Kjøleskap og micro. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt over kokesone i himling.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator som er nedfelt i benkeplate ved platetopp med avtrekk ut via krypkjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
Hovedstoppekrane ved varmtvannstank i krypkjeller.
Avløpsrør av plast i boenheten er ført til avløpsstamme i støpejern i krypkjeller.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via veggventiler.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Panasonic
Elektrisk tilkobling:
Produksjonsår: 2019 montert 2020 av Kvikk Storkjøkken
Service utført: Utført november 2023
For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandører at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.
OSO varmtvannstank som er på ca. 120 liter.
Produksjonsår: 2020
Plassering: Krypkjeller
Elektrisk tilkobling: Fast med bryter
Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene. Tilsyn er utført av Netera 19.06.2025 uten avvik. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Sikringsskapet er plassert i vindfanget med automatsikringer og

Beskrivelse av eiendommen

AMS strømmåler. Hovedsikring på 32 AMP. Både åpent og skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er utført med drenerende masser fra 1967.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Grunnmuren er av betong rundt krypkjeller med synlige ventiler.
Flat tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, og gjerde.
Innstøpte skiferheller ved innkjørsel.
Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1967 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av galvaniserte stålrør fra 1967 og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

- Fremlagte tegninger i kommunens arkivpakke er datert januar 1967 (merket med nummer 2010) og samsvarer ikke med boligen slik den er oppført. Byggetillatelse ble gitt av Sunndalsøra bygningsråd den 09.09.1967.

- Kommunal dokumentasjon: Kommunen har ikke lokalisert byggesakstegninger der Håsenvegen 30 er nevnt eksplisitt. Byggetillatelsen gjelder «Håsen borettslag, felt C og D». Basert på en helhetlig vurdering og opplysninger fra Sunndal kommune, legges det til grunn at tegningene omfatter Håsenvegen 30 sammen med de øvrige boligene i feltet, selv om adressen ikke er særskilt angitt.

- Planløsning: Boligen har en annen planløsning enn det som fremgår av den mottatte kommunale dokumentasjonen og tegningsnummer 2010. Ut fra visuelle observasjoner fremstår boligen i hovedsak slik den opprinnelig ble bygget, utover mindre innvendige endringer.
- Hagestue / overbygg: Det er bygget ut tak over hagestue samt montert skyvedør i glass. Tiltaket utløser krav om søknad om bruksendring og melding om arealendring på boligen. Det bør undersøkes nærmere med Sunndal kommune hva som kreves av søknad for hagestuen/overbygget, slik at kommunens register samtidig blir oppdatert.
- Anbefaling: På generelt grunnlag anbefales det at oppdaterte plantegninger sendes inn til kommunen for å få godkjent dagens bruk, samt for å opplyse om oppmålt areal i forbindelse med søknad om bruksendring.

- Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse
- Status: Det foreligger ferdigattest datert 09.10.1970.
- Vurdering: På samme måte som for byggetillatelsen er ikke Håsenvegen 30 eksplisitt nevnt i ferdigattesten (som gjelder Håsen borettslag, felt C og D). Ut fra kommunens samlede opplysninger legges det likevel til grunn at ferdigattesten gjelder for denne boligen.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

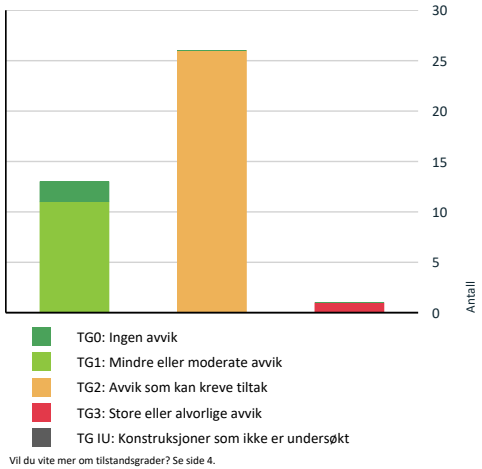
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 3
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

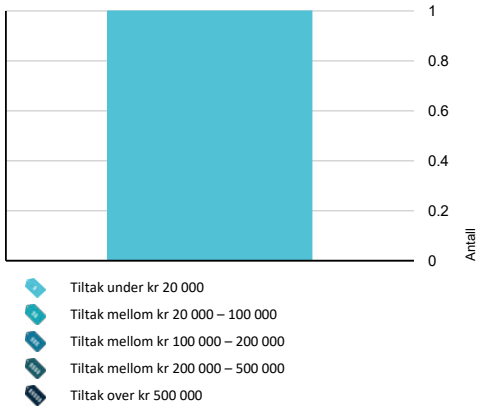
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/gang > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget, og enkelte deler av anlegget har passert over halvparten av forventet levetid.

  Samsvarserklæringer eller informasjon om hvem som har utført arbeider, er ikke oppgitt fra tidligere omsetning av boligen.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 3
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er tilsendt via kommunepakke.

Anvendelse

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

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

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Renovert bad av forrige eier i 2015/2016
2020	Modernisering	Installasjon av varmepumpe. Faglært arbeid av KVIKK Storkjøkken
2020	Modernisering	Skifte av varmtvannstank. Faglært arbeid av Gridseth Rør AS
2021	Modernisering	Skiftet tre gamle vindu. Faglært arbeid av Holen & Bersås AS
2025	Modernisering	På gavlveggen ved stue mot nord/øst er det skiftet både stående og liggende kledning. Faglært arbeid av Holen & Bersås AS

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av takplater med bølgeprofil i stål, belagt med skiferstein/sandstrø, samt tilhørende beslag. Det er doble vindskibord. Ukjent type undertak over sponplate undertaksplater.
- Taket ble skiftet ca. 1998 ifølge tidligere salgsoppgave.

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

Vurdering av avvik:
• Det er observert noe mose på taket.

Dette kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid for taktekkingen dersom det ikke fjernes.

• Vanntett sjikt på tak, inkludert undertak, er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vaske taket og montere mosebeslag på mønet av sink eller kobber for å hindre videre mosevekst på taktekkingen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan mosen føre til fuktansamling og redusert levetid på taktekkingen.

• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nærmere undersøkelser av taktekking og undertak, spesielt siden vanntett sjikt er eldre enn 18 år. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport





Oversikt





Oversikt

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Sorte aluminiums- eller ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.
Taket med beslag ble skiftet ca. 1998 ifølge tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres et system for kontrollert bortledning av takvann fra nedløp ved grunnmur og pilarer, slik at fuktpåkjenning og erosjon mot bygningens fundamenter unngås.
Manglende bortledning kan føre til fuktskader og svekkelse av konstruksjonen over tid.



Luftehatt



Pipebeslag med topphatt og tilkomst via fastmontert takstige

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket består av sponplater med ukjent overliggende undertak, og det er kaldtloft. Tilgan
til inspeksjon er via luke på vaskerommet i himlingen. Inspeksjon er kun utført fra luken på grunn av lav høyde og manglende gulv.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 3
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

Det er synlige luftespalter langs raftekasser i kombinasjon med ventiler.

Vurdering av avvik:
• Loftsluken er ikke tett og isolert. Dette medfører risiko for at varm og fuktig luft fra boligen kan trenge opp på loftet, noe som øker faren for fuktskader.

Inspeksjonen er begrenset til området ved loftsluken på grunn av lav høyde og manglende gulv, noe som gjør det vanskelig å foreta en sikker kontroll av hele kryploftet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres en tett og isolert loftsluke for å hindre at varm og fuktig luft fra boligen trenger opp på loftet. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og varmetap, samt bidra til et bedre inneklima.
• Det anbefales å montere tett og isolert loftsluke for å hindre at varm og fuktig luft fra boligen trenger opp på loftet, slik at risikoen for fuktskader reduseres.
I tillegg bør det vurderes å montere gulv for å sikre trygg og grundig inspeksjon av loftet.



Oversikt takkonstruksjon fra luke



Oversikt takkonstruksjon fra luke



Oversikt takkonstruksjon fra luke

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har både liggende og stående bordkledning. På gavlveggen ved stue mot nord/øst er det skiftet både stående og liggende kledning i 2025.
- Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på deler av kledningen

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres musebånd eller annen egnet sikring der dette mangler, for å hindre at skadedyr får tilgang bak ytterkledningen og inn i konstruksjonen.
Manglende sikring kan føre til lukt, utettheter og redusert isolasjonsevne.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass fra 2015 og 2021 i boligen. Det er 1-lags glass i boden.



Vindu på soverom



Vindu i bod



Vindu på vaskerom

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med 2-lags glass fra 2015. Skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 2015, samt skyvebalkongdør i aluminium med 1-lags glass i hagestue.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 3
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 2015



Skyvebalkongdør i aluminium med 1-lags glass i hagestue



Malt hovedytterdør med 2-lags glass fra 2015

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen med terrassedekke.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget trapp med repo ved inngang som henger sammen med hagestue.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med parkett og flis.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte, slette plater, og himlingen har malte, glatte flater. I stuen er det på én vegg fototapet printet på slette veggplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag over krypkjeller.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkontroll på 2 utvalgte gulvflater i den aktuelle etasjen med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er registrert noe bevegelse i parkettgulvet ved belastning, spesielt på kjøkken og soverom 1. Det forekommer også noe naturlig knirk i parketten.

Konsekvens/tiltak

• Dette er ikke uvanlig for boliger av denne alderen, og skyldes normalt noe underdimensjonering eller ujevn dimensjonering av materialer.
Tiltak bør vurderes dersom høydeforskjellen oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer, for å unngå risiko for snublefare og eventuelle følgeskader på gulvbelegg eller innredning.

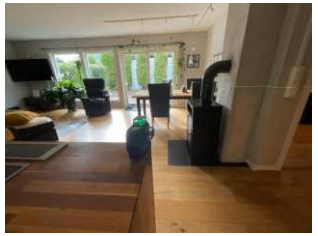
• Det anbefales å overvåke bevegelse og knirk i parkettgulvet, da dette kan utvikle seg over tid og eventuelt forverre komforten eller føre til ytterligere slitasje.
Dersom forholdet forverres, bør det vurderes utbedring av undergulv eller parkett for å redusere bevegelse og knirk, slik at risiko for økt slitasje og eventuelle følgeskader minimeres.

1. etasje
- Plassering av laser ved kontroll av stue, kjøkken og gang. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet . Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra ytre hjørne ved pipe på soverom 3 mot senter av stue.
- Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet . Over en avstand på 2 meter er det målt 16 mm fra ytre hjørne mot senter av stue.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 3
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue, kjøkken og gang. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet . Over en avstand på 2 meter er det målt 20 mm fra ytre hjørne ved pipe på soverom 3 mot senter av stue.



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 16 mm høydeforskjell gjennom rommet . Over en avstand på 2 meter er det målt 16 mm fra ytre hjørne mot senter av stue.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført over ringmur med krypkjeller.
- Informasjon er hentet fra TEK17 § 13-5 om radon, veiledning til tredje ledd:
I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Det er ikke påkrevd med tiltak etter annet ledd i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen.
- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon, ifølge Norges geologiske undersøkelse (NGU).

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe fra byggeåret med sotluke på soverom 3. Rentbrennende peisovn på stue av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekk i ildfast stein på én side i peisovnen.

• Erfaringsmessig har teglsteinspiper ofte behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Sprekk i ildfast stein bør utbedres eller steinen bør skiftes ut for å unngå redusert brannsikkerhet og risiko for at ovnen ikke fungerer som forutsatt.

• Det anbefales å få gjennomført en grundig vurdering av pipens tilstand av fagperson, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og potensiell lekkasje av røyk eller brannfare.

• Det bør monteres sotlukestein i sotluken som er tilpasset pipetypen for å ivareta avstandskravet mot brennbart materiale, slik at risikoen for antennelse og brann reduseres. Manglende tiltak kan medføre fare for liv og helse.

• For å redusere risikoen for brann og skade på gulvet bør det monteres ildfast plate under sotluke/feieluke, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for antennelse av brennbart materiale ved feiing eller sotuttak, noe som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport



Rentbrennende peisovn på stue



Sprekk i ildfast stein inne i ovnen

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang til krypkjeller via luke i gulv på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset eller ikke tilfredsstillende ventilasjon/lufting av krypkjelleren.

Enkelte ventilrister er tilsmusset og delvis skadet som følge av fukt.

• - TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 21,6 % og 21,5 % mot ytre hjørne ved soverom og stue.
- Synlige kokonger fra edderkopper indikerer høy luftfuktighet i kjeller/krypkjeller mot ytre hjørner. Det er også observert brunsnegler i dette området.
- Det mangler dampsperre på deler av terrenget, noe som kan føre til økt fuktinntrengning og økt risiko for skader på konstruksjonen.
- Det er enkelte åpninger i stubbeloftet som medfører redusert effektivitet på isolasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres, og skadede eller tilsmussede ventilrister bør renses eller byttes ut.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fukt- og råteskader, soppdannelse og dårlig inneklima, samt mulig skade på bærende konstruksjoner.

• Fuktsperre bør etableres på bakken for å redusere fuktinntrengning og risiko for skader på konstruksjonen.
Åpninger i stubbeloftet bør tettes for å sikre isolasjonens effektivitet.
Takvann bør ledes bort fra boligen, og ventileringen bør utbedres for å redusere fuktbelastningen.
Området bør rengjøres for skadedyr, da høy fuktighet og skadedyr kan føre til ytterligere skader og redusert inneklima.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, muggsopp, og skadedyr, samt forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 3
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Kontroll av bjelkelag i krypkjeller under vaskerom. Det er målt 19,4%.



Kontroll av bjelkelag i krypkjeller under stue. Det er målt 21,5%.
På grunnmur og mot terreng ved ventil er det synlig en brunsnegle og kokonger i himling



Kontroll av bjelkelag i krypkjeller under soverom 2. Det er målt 21,6%.
På grunnmur og mot terreng ved ventil er det synlig 2 brunsnegler og kokonger i himling



Oversikt krypkjeller

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører, med glassfelt i døren mellom vindfang og gang.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen synlige skader, og eier er ikke kjent med at det har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Alder på våtrommet er ikke kjent.
Fliser på gulv med gulvvarme, fliser på vegg og malt, slett himling. Naturlig avtrekk via ventil på vegg og i himling. 100 cm benk med toppmontert vask, speilskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt slett himling.

Vurdering av avvik:
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet.
• Det er observert krakeleringsmønster i overflaten på flisene. Ingen synlige sprekker i selve flisen.

Konsekvens/tiltak
• Ut fra plasseringen må det fortsatt benyttes dusjkabinett, og overflater må ikke utsettes for direkte vannbelastning.
Konsekvensen av å ikke følge dette er økt risiko for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjon, da materialene ikke er egnet for våtsonen.
• Det bør vurderes om flisene må byttes ut eller om det er tilstrekkelig med jevnlig overvåkning av tilstanden.
Krakelering i overflaten kan indikere begynnende svekkelse av flisene, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader dersom skadene utvikler seg.



Det er observert krakeleringsmønster i overflaten på flisene

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 15 mm fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Gulvet er tilnærmet flatt,

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser, og det er noe bevegelse i gulvet ved belastning.
• Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulvet, noe som medfører usikkerhet om utførelsen og eventuelle garantiforhold.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk.

Manglende fall og stengte avrenningsveier kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.
• Sprekker i fliser og bevegelse i gulvet bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for vanninntrenging til underliggende konstruksjoner. Dersom årsaken til bevegelsen ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på gulvet og redusert levetid på konstruksjonen.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 3
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

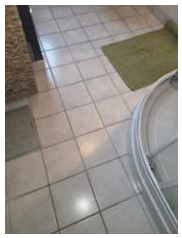
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på montering av varmekabel i gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, og det kan være redusert kvalitet eller manglende garanti, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.



Sprekk i fliser



Sprekk i fliser



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Alder på membranen i rommet er ikke kjent. Membranen er klemt under skrudd klemring.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 22 år.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør benyttes med dusjkabinett for å redusere risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner, da membranen er eldre enn anbefalt levetid og har usikker fremtidig funksjon. Oppgradering eller planlegging av nytt våtrom bør vurderes, spesielt dersom det oppdages synlige skader i fliser.

Konsekvensen av å benytte dusj direkte på gulv og vegg kan være at membranen ikke lenger er tett, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader i underliggende konstruksjoner.
• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring og døråpning for å oppfylle forskriftskrav og hindre vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner.
Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader og følgeskader på bygget.



Membran er synlig klemt under skrudd klemring



Ingen synlig membran rundt rørgjennomføringer i gulv

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

100 cm benk med toppmontert vask, speilskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige sanitærinstallasjoner, som toalett.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes utskiftning av sanitærutstyr og innredning på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.





1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventil i vegg og i himling. I tillegg er det et åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

• - Det bør etableres minimum 10 mm spalte under dør, eller annen form for tilluft, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på våtrommet. Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten og kan over tid føre til økt risiko for mugg, sopp eller råte.
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 3
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende gang inn mot våtsone bak dusjkabinettet. Det er målt 10,1 %. Ingen forhøyde fuktavvik.



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende gang inn mot våtsone bak dusjkabinettet. Det er målt 10,1%. Ingen forhøyde fuktavvik.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Alder på romet er ikke kjent
Belegg på gulv, malte panelplater på vegg og malt slett himling.
Opplegg for vaskemaskin, vaskekum og vegghengte hyller, garderobeinnredning. Luke i gulv til krypkjeller. Naturlig ventilering via ventil i vegg. Utgang til hagestue og bod.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på rommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Malte panelplater på vegg og malt slett himling.

Vurdering av avvik:

• Det mangler vannsikre plater ved vaskekum, og det er observert mindre fuktsvelling i nedre del av veggplatene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres vannsikre plater ved vaskekum for å hindre ytterligere fuktskader.
Fuktsvelling i nedre del av veggplatene indikerer at det allerede har vært fuktpåvirkning, noe som kan føre til redusert levetid og risiko for mugg- og råteskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde, og det er fall mot sluk på 28 mm målt fra topp belegg ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Gulvet er tilnærmet flatt, og det er etablert luke til krypkjeller i en del av gulvet. Dette kan medføre at eventuelt vann på gulvet ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader på våtrommet.

• Noe misfarging er observert i belegget ved sluket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Manglende fall og luke til krypkjeller øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller trenger ned i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid for våtrommet. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.

• Misfargingen ved sluket bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, da dette kan indikere fuktskader eller lekkasje.
Dersom det viser seg å være fuktskade, bør nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå videre skade på konstruksjonen og redusert levetid på gulvbelegget.



Oversikt



Misfarging ved sluk



Luke i gulv til krypkjeller

1. ETASJE > VASKEROM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 3
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige limte skjøter i hjørnene på gulvet. Veggene har malte panelplater uten tettesjikt. Det er et eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm. Det bør da også etableres vannsikker løsning for luke i gulv.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da tilkoblingen mellom membran og sluk ikke er i henhold til dagens krav. Dette kan føre til omfattende skader og kostnader over tid.



Sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin, vaskekum og vegghengte hyller samt garderobeinnredning. Luke i gulv til krypkjeller.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via 2 veggventiler

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte under dør eller tilsvarende løsning.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og muggdannelse.

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Kontroll av fukt i gulvplate ved sluk fra underliggende krypkjeller med åpning i bjelkelag. Det er målt 14,6%.



Kontroll av fukt i gulvplate ved sluk fra underliggende krypkjeller. Det er målt 14,6%

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv, malt slette vegger og malt slett himling. Utgang til terrasse fra stue. Varmepumpe på vegg. Peisovn.
Malt slett kjøkkeninnredning fra IKEA, heltre eik benkeplate med nedfelt vask, 80 cm platetopp og ventilator. Frittstående Kjøleskap og micro. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt over kokesone i himling.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator som er nedfelt i benkeplate ved platetopp med avtrekk ut via krypkjeller.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Avtrekkslangen i krypkjelleren er uisolert.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkslangen bør isoleres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og redusert funksjon på avtrekket.

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 3
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Hovedstoppekrane ved varmtvannstank i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er irr på rørene ved varmtvannstanken, og enkelte rør i krypkjelleren er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å vurdere utskifting av de glødde kobberrørene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Usikker fremtidig funksjon kan føre til uforutsette driftsavbrudd og kostnader.
• Det bør fjernes irr på rørene og årsaken til irrdannelsen bør undersøkes og utbedres for å unngå lekkasjer og korrosjonsskader.
Rør i krypkjelleren bør isoleres for å redusere risiko for frostskader og varmetap.



Åpne rør ved varmtvannstank i kjeller som det er synlig irr på

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i boenheten er ført til avløpsstamme i støpejern i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Avløpsventil er tilgjengelig i krypkjeller ved varmtvannsbereder.
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Lufting av kloakk over tak bør etableres i henhold til gjeldende krav, da manglende hovedlufting kan medføre risiko for undertrykk i avløpssystemet, luktproblemer og redusert funksjon på avløpsanlegget.

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring ble registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt, men det anbefales likevel å etablere lufting over tak for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige problemer.

Tilstandsrapport

• 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.
• Vedlikehold eller utskiftning av rør bør vurderes på grunn av alder, da eldre rør har økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannlekkasjer som fører til fuktskader og redusert innemiljø.



Avløpsventil er tilgjengelig i krypkjeller ved varmtvannsbereder.



Plast rør som går over i soil avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangler på soverom 1

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Det bør etableres veggventil eller vindusventil på soverom 1 for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og muggdannelse, noe som kan påvirke både bokomfort og helse.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue
Leverandør: Panasonic
Elektrisk tilkobling:
Produksjonsår: 2019 montert 2020 av Kvikk Storkjøkken
Service utført: Utført november 2023
For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandører at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 3
1563 SUNNDAL

Tilstandsrapport



Innerdel



Ytterdel

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

OSO varmtvannstank som er på ca. 120 liter.
Produksjonsår: 2020
Plassering: Krypkjeller
Elektrisk tilkobling: Fast med bryter

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Utløpsrør fra sikkerhetsventil skal legges med fall til sluk, her er tank plassert i krypkjeller uten avrenning til sluk eller avløp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene. Tilsyn er utført av Netera 19.06.2025 uten avvik. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Sikringsskapet er plassert i vindfanget med automatsikringer og AMS strømmåler. Hovedsikring på 32 AMP. Både åpent og skjult anlegg.

- Det er lagt frem samsvarserklæring for tilkobling av varmtvannstank i 2020 av Øra Elektro.

- I kjelleren var eldre elektrisk anlegg frakoblet ved befaringen. Det er ut fra det som er synlig, montert ny installasjon ved renovering av boligen i 2016. Selger opplyser at ledninger i krypkjelleren som var frakoblet, er fjernet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget, og enkelte deler av anlegget har passert over halvparten av forventet levetid.

Samsvarserklæringer eller informasjon om hvem som har utført arbeider, er ikke oppgitt fra tidligere omsetning av boligen.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæringer og dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført forskriftsmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Eldre deler av anlegget som har passert over halvparten av forventet levetid bør vurderes nærmere av kvalifisert elektriker, da det er økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannmmeldere i stue og gang. Brannslukker fra 2025 i stue ved peisovn

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er utført med drenerende masser fra 1967.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Takvann bør ledes bort fra boligen for å redusere belastningen på krypkjeller/kjeller.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for oppgradering av dreneringen, da dagens fuktsikring har usikker funksjon på grunn av alder. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 3
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong rundt krypkjeller med synlige ventiler.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt som er beplantet med plen, busker, hekk, og gjerde. Innstøpte skiferheller ved innkjørsel.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Takvann bør ledes bort fra boligen, og det bør etableres åpninger ved ventiler til grunnmur. Det anbefales også å gjennomføre terrengjustering slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren.

Manglende fall kan føre til vannansamlinger ved muren, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt dårlig innemiljø.

Det anbefales å etablere fall på minimum 1:50, minimum 3 meter ut fra grunnmur, for å sikre god avrenning bort fra bygningen og redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

• Det er ikke behov for tiltak ut fra byggets plassering. Det anbefales å undersøke med Sunndal kommune for nærmere informasjon ved eventuelle tiltak. Konsekvensen av å bo i et flomutsatt område er økt risiko for vannskader ved store nedbørsmengder eller flom.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1967 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av galvaniserte stålrør fra 1967 og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Vannledningene bør vurderes for utskifting, da alder og materialvalg gir økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og plutselig svikt. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå vannskader og driftsavbrudd, samt økte vedlikeholdskostnader.

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige lekkasjer eller tilstoppinger, som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget, og enkelte deler av anlegget har passert over halvparten av forventet levetid.

Samsvarserklæringer eller informasjon om hvem som har utført arbeider, er ikke oppgitt fra tidligere omsetning av boligen.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres sotlukestein i sotluken som er tilpasset pipetypen for å ivareta avstandskravet mot brennbart materiale, slik at risikoen for antennelse og brann reduseres. Manglende tiltak kan medføre fare for liv og helse.

• For å redusere risikoen for brann og skade på gulvet bør det monteres ildfast plate under sotluke/feieluke, med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for antennelse av brennbart materiale ved feiing eller sotuttak, noe som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæringer og dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført forskriftsmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Eldre deler av anlegget som har passert over halvparten av forventet levetid bør vurderes nærmere av kvalifisert elektriker, da det er økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det er ikke behov for tiltak ut fra byggets plassering. Det anbefales å undersøke med Sunndal kommune for nærmere informasjon ved eventuelle tiltak. Konsekvensen av å bo i et flomutsatt område er økt risiko for vannskader ved store nedbørsmengder eller flom.

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA
Gnr 53 - Bnr 3
1563 SUNNDAL

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

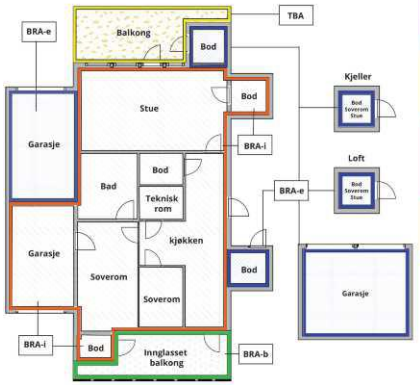
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	117			117	26
SUM	**117**				**26**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue/kjøkken/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3/kontor, vaskerom, hagestue, bod		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
1. etasje: Terrasse
- Det er tilgjengelig krypkjeller som ikke er måleverdig på grunn av lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Fremlagte tegninger i kommunens arkivpakke er datert januar 1967 (merket med nummer 2010) og samsvarer ikke med boligen slik den er oppført. Byggetillatelse ble gitt av Sunndalsøra bygningsråd den 09.09.1967.

- Kommunal dokumentasjon: Kommunen har ikke lokalisert byggesakstegninger der Håsenvegen 30 er nevnt eksplisitt. Byggetillatelsen gjelder «Håsen borettslag, felt C og D». Basert på en helhetlig vurdering og opplysninger fra Sunndal kommune, legges det til grunn at tegningene omfatter Håsenvegen 30 sammen med de øvrige boligene i feltet, selv om adressen ikke er særskilt angitt.

- Planløsning: Boligen har en annen planløsning enn det som fremgår av den mottatte kommunale dokumentasjonen og tegningsnummer 2010. Ut fra visuelle observasjoner fremstår boligen i hovedsak slik den opprinnelig ble bygget, utover mindre innvendige endringer.
- Hagestue / overbygg: Det er bygget ut tak over hagestue samt montert skyvedør i glass. Tiltaket utløser krav om søknad om bruksendring og melding om arealendring på boligen. Det bør undersøkes nærmere med Sunndal kommune hva som kreves av søknad for hagestuen/overbygget, slik at kommunens register samtidig blir oppdatert.
- Anbefaling: På generelt grunnlag anbefales det at oppdaterte plantegninger sendes inn til kommunen for å få godkjent dagens bruk, samt for å opplyse om oppmålt areal i forbindelse med søknad om bruksendring.

- Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse
- Status: Det foreligger ferdigattest datert 09.10.1970.
- Vurdering: På samme måte som for byggetillatelsen er ikke Håsenvegen 30 eksplisitt nevnt i ferdigattesten (som gjelder Håsen borettslag, felt C og D). Ut fra kommunens samlede opplysninger legges det likevel til grunn at ferdigattesten gjelder for denne boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Andre Meriac	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	53	3		0	30659.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Håsenvegen 30

Hjemmelshaver
Håsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HÅSEN BORETTSLAG	950988657			Meriac Andre, Francischinelli Rittl Tatiana

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
26

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

Årsregnskap

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Beskrivelse
Garasjen er del av et felles garasjeanlegg på ett plan bestående av fire enheter, oppført ca. 1967.
Bygningen er oppført med støpt betonggulv på grunn og yttervegger i bindingsverk. Takkonstruksjo-nen er utført som saltak med forskjøvet møne, tekket med stålplater. Garasjen er utstyrt med ledd-port i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.07.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	01.07.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	11	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	18.08.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	18.08.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	1	Ja
Forenklet energiattest	18.08.2026	Utarbeidet av takstingeniør. Korrigert u-verdi for vinduer og balkongdør i rapporten	Gjennomgått	5	Ja
Tidligere salgsoppgave	18.08.2026	Tilsendt av selger	Gjennomgått	72	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	Bekreftet av selger pr. epost 20.08.2026

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Skadegjørere: 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 godkjennelse 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.

Meriac, Andre
13.07.2026
Signed bankID

Francischinelli Rittl, Tatiana
14.07.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rittl Tatiana F

Andre Meriac

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Håsenvegen 30
6600 SUNNDALSØRA

1563-53/3/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Noen sprekker i flisene på baderomsgulvet. Gammelt sluk på vaskerommet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Ja. Oppussing utført av tidligere eier. Usikker på hva som ble gjort og når (2015 /2016?).

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Mindre råteskader nederst på noen av bordene i kledningen på nordsiden ble påpekt i taksten da vi kjøpte huset. Dette ble utbedret av fagfolk i 2025.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: H Holen Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bordkledning og gavlvegg på nordsiden i 2025.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Holen & Bersås AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tre gamle vindu i 2021.

6. 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?
• **Ja**

Sprekk i vinduet på boden, men ingen lekkasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Grunnvann trengte opp i krypkjelleren under et ekstremt regnvær for et par år siden, noe som er typisk for hele området.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: KVIKK Storkjøkken
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tomta inngår i faresone flomfare H320_1.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilstandsrapport fra forrige salg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Gridseth Rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmtvannstank.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. 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.

Sunndal bygningsråd
bygningskontrollen.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
anr 503.1 jnr 987
Dato, avsluttende synsforr.
9. okt. 1970

Arbeidssted	Håsen Borettslag. (Se under merknader)
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolighus
Byggherre	Sunndal Boligbyggelag, Sunndalsøra.
Byggemelder	Sunndal Boligbyggelag og Bra-Bo Elementbygg
Ansvarshavende	Bra-Bo Elementbygg

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

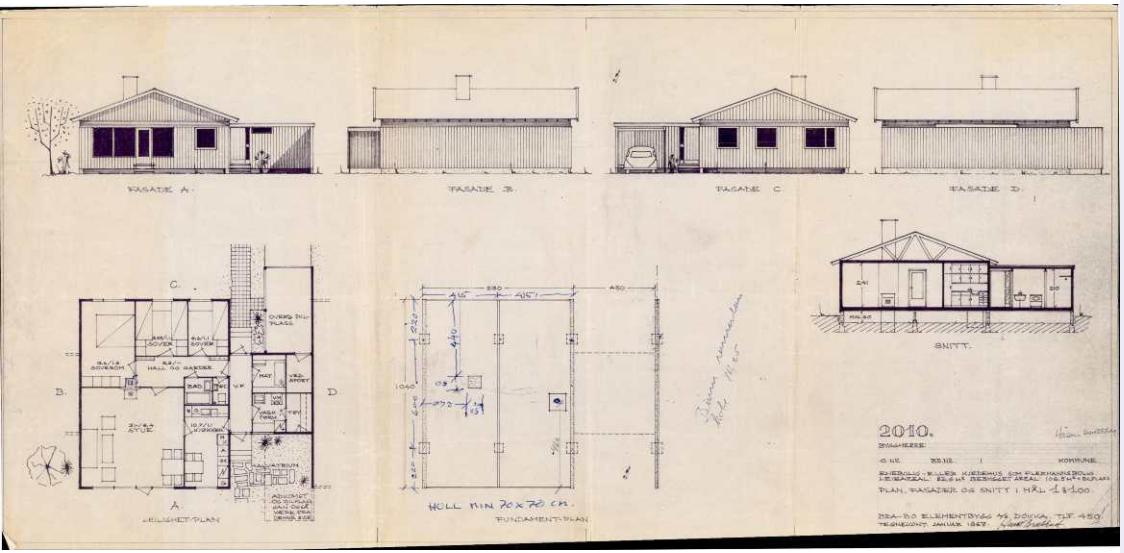
Merknader :

Teiggata	10 og 12
Håsenvegen	8 og 10
Plassgata	1, 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8.
Slettgata	1, 3, 5, 7.
Håsenvegen	33 - 69. (25 leiligheter)
Tredalsvegen	45.

Sunndalsøra den 9. oktober 1970.

p/kjellmod Nadø

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69



Vedtekter

for Håsen Borettslag org nr 950 988 657

tilknyttet
Sunndal Boligbyggelag

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mars 1994, endret den
2. mai 2006, sist endret 7.5.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i

vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode

grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtektsendringer

Endring vedtatt på generalforsamling 7.5.2018 sak 6:

Endring av vedtekter pkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling, ihht ny regnskapslov.
- Godkjenning av årsberetning fra styret går ut.

Endres til:

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i HÅSEN BORETTSLAG onsdag 03.06.2026 kl. 18:00 - Hønhuset.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av møteinnkalling

Vedtak:
Årsmøte godkjenner innkalling og dagsorden som rettidig er sendt den enkelte seksjonseier.

1.2 Valg av møteleder

Ifølge vedtektene paragraf 7-9 skal borettslagets leder lede ordinær generalforsamling.

Vedtak:
I hans/hennes fravær velges som møteleder:

1.3 Valg av sekretær

Guri Stølen Leinum

Vedtak:
Valgt.

1.4 Valg av to seksjonseiere til å være stemmestyre og til å signere protokollen

Ronni Rød Jensen og Olav Jenstad

Vedtak:
Valgt.

2. Informasjon fra styret

Informasjon fra styret leses opp

Vedtak:
Informasjon fra styret leses opp og tas til etterretning

3. Årsregnskap

3.1 Godkjenning av årsregnskap

Vedtak:
Regnskap med noter for HÅSEN BORETTSLAG godkjennes.

3.2 Disponering av endring i disponible midler

Vedtak:
Endring i disponible midler kr. -2.080

Dekkes av fri egenkapital.

4. Valg

4.1 Valg av styreleder 2 år

Wenche Folland Valgt for 2 år i 2024. På valg

Vedtak:
Ingen ønsker å stille som leder. Valgkomiteen må lete etter ny leder-

Det må kalles inn til ny ekstraordinær generalforsamling.

4.2 Valg av styremedlemmer 2 år

Guri Stølen Leinum valgt 2 år i 2024. På valg

Vedtak:
Guri Stølen Leinum valgt for 2 år 2026

4.3 Valg av varamedlemmer 1 år

Pernilla Eklund valgt 1 år i 2025 på valg

Ida Graven Strømsvåg valgt 1 år i 2025 på valg

Vedtak:
Pernilla Eklund og May Anita Bruseth valg for 1 i 2026.

4.4 Valgkomite

Kjersti Aune og Rita Ullaland

Vedtak:
Gjenvalg.

5. Godtgjørelse til styret

Styreleder: kr. 25.000.-

kr. 600,- pr møte for styremedlemmene.

Vedtak:
Det foreslås at det gis en godtgjørelse til styret

Vedtatt.

6. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

Vedtak:
Ingen saker.

Protokoll for HÅSEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Wenche Folland (sign.)	03.06.2026
Sekretær	Guri Stølen Leinum (sign.)	03.06.2026
Protokollvitne	Ronni Rød Jensen (sign.)	03.06.2026
Protokollvitne	Olav Jenstad (sign.)	03.06.2026

Informasjon fra styret

HÅSEN BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder, Wenche Folland, Slettgata 5
Styremedlem, Roger Sæter, Håsenvn. 35
Styremedlem, Trine Volden, Håsenvegen 49
Styremedlem, Kurt Einar Ansnes, Håsenvegen 65
Styremedlem, Guri Stølen Leinum, Håsenvegen 22
Varamedlem, Pernilla Yacqueline Eklund, Plassgata 2
Varamedlem, Ida Graven Strømsvåg, Håsenvegen 57

Generelle opplysninger om HÅSEN 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:89218907 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(SUNNBO) tlf nr 71 68 90 40 som har oppfølging av forsikringssaker.

EIENDOMMEN
Borettslaget består av til sammen 56 andelsleiligheter og ligger i Sunndal kommune kommune.

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

Styrets arbeid

MØTEVIRKSOMHET
Siden forrige ordinære generalforsamling, har det vært avholdt 3 styremøter, Hvor 11 protokollerte saker har vært behandlet.

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

HMS

Budsjett

Renovering av tak med låneopptak

Byggesøknader

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap i borettslag og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.06.2026

RESULTATREGNSKAP HÅSEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.25	Regnskap Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25	Budsjett Pr 31.12.26
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 150 484	2 069 988	2 150 357	2 172 444
SUM INNTEKTER		**2 150 484**	**2 069 988**	**2 150 357**	**2 172 444**
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	23 690	15 450	16 223	10 444
Honorar til styret	3	30 600	24 500	24 500	30 600
Forretningsførerhonorar		211 296	201 240	211 297	217 635
Arbg.avg, sos kost	4	3 244	2 597	2 597	3 681
Vedlikehold	5	231 866	36 250	30 000	27 000
Kabel-Tv		457 856	418 544	438 816	499 296
Forsikring		313 491	272 759	313 440	320 664
Kommunale avgifter		845 889	1 083 759	1 052 425	883 635
Verktøy og driftsmateriale ol.		43 558	17 783	0	10 000
Kontorrekvisita og trykksaker		7 214	4 656	5 000	5 832
Internett, Telefon og porto		75	368	399	75
Andre driftskostnader	6	22 783	24 350	24 067	23 081
SUM KOSTNADER		**2 191 560**	**2 102 255**	**2 118 764**	**2 031 943**
DRIFTSRESULTAT		**-41 076**	**-32 267**	**31 593**	**140 501**
FINANSINNTEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		9 586	3 540	0	0
Aksjeutbytte fra andre		29 411	24 391	0	0
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		**-38 997**	**-27 931**	**0**	**0**
ORDINÆRT RESULTAT		**-2 080**	**-4 336**	**31 593**	**140 501**
ÅRSRESULTAT	1	**-2 080**	**-4 336**	**31 593**	**140 501**

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	984 675	984 675
Bygninger	8	4 922 217	4 922 217
Sum anleggsmidler		**5 906 892**	**5 906 892**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 161	21 909
Bankinnskudd			
Innestående bank		1 339 067	1 298 967
Sum omløpsmidler		**1 340 228**	**1 320 877**
SUM EIENDELER		**7 247 120**	**7 227 768**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 620 550	5 622 629
Sum opptjent egenkapital		**5 620 550**	**5 622 629**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	9	1 380 438	1 380 438
Andre innskudd	10	196 000	196 000
Sum langsiktig gjeld		**1 576 438**	**1 576 438**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 327	28 101
Gjeld til forretningsfører		175	0
Leverandørgjeld		40 630	600
Skyldig off. myndigheter		1	0
Sum kortsiktig gjeld		**50 133**	**28 701**
Sum gjeld		**1 626 571**	**1 605 139**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 247 120**	**7 227 768**
Pantestillelse	11	1 576 438	1 576 438

Sunndalsøra 31.05.26
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted:_____, dato:_____

Wenche Folland Styreleder	Roger Sæter Styremedlem	Guri Stølen Leinum Styremedlem
Kurt Einar Ansnes Styremedlem	Trine Volden 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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Viderefakturerte felleskostnader inntektsføres løpende gjennom året.

Tomt:
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

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

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

Art og virksomhet
Borettslaget er et boligselskap organisert etter borettslagsloven. Formålet er å gi andelseierne bruksrett til bolig, samt drifte og vedlikeholde eiendommen. Virksomheten ligger i Sunndal kommune.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler:	**1 292 175**	**1 296 511**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 080	-4 336
B. Årets endring disponible midler	**-2 080**	**-4 336**
C. Disponible midler	**1 290 096**	**1 292 175**

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 REVISJON	23 690	15 450
Sum	**23 690**	**15 450**

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2025	2024
5330 STYREHONORAR	30 600	24 500
Sum	**30 600**	**24 500**

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	3 244	2 597
Sum	**3 244**	**2 597**

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

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	0	12 575
6602 VEDLIKEHOLD VVS	4 277	0
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI	90 000	12 000
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	137 589	11 675
Sum	**231 866**	**36 250**

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

Noter HÅSEN BORETTSLAG

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	15 400	15 400
7720 GENERALFORSAMLING	1 000	600
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	6 133	8 350
7790 ANDRE KOSTNADER	250	0
Sum	**22 783**	**24 350**

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1969 for kr. 984 675,-.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år: 1969	
Kostpris 1969	4 922 217
Bokført verdi 31.12	**4 922 217**

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

Note 9 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETTSINNSKUDD	1 380 438	1 380 438
Sum	**1 380 438**	**1 380 438**

Note 10 - Innskudd

	2025	2024
2256 TILSKUDD	196 000	196 000
Sum	**196 000**	**196 000**

Note 11 - Pantestillelse

Borettslaget har ingen gjeld som er sikret ved pant i eiendom.

HÅSEN BORETTSLAG

Resultat og balanse med noter for HÅSEN BORETTSLAG.

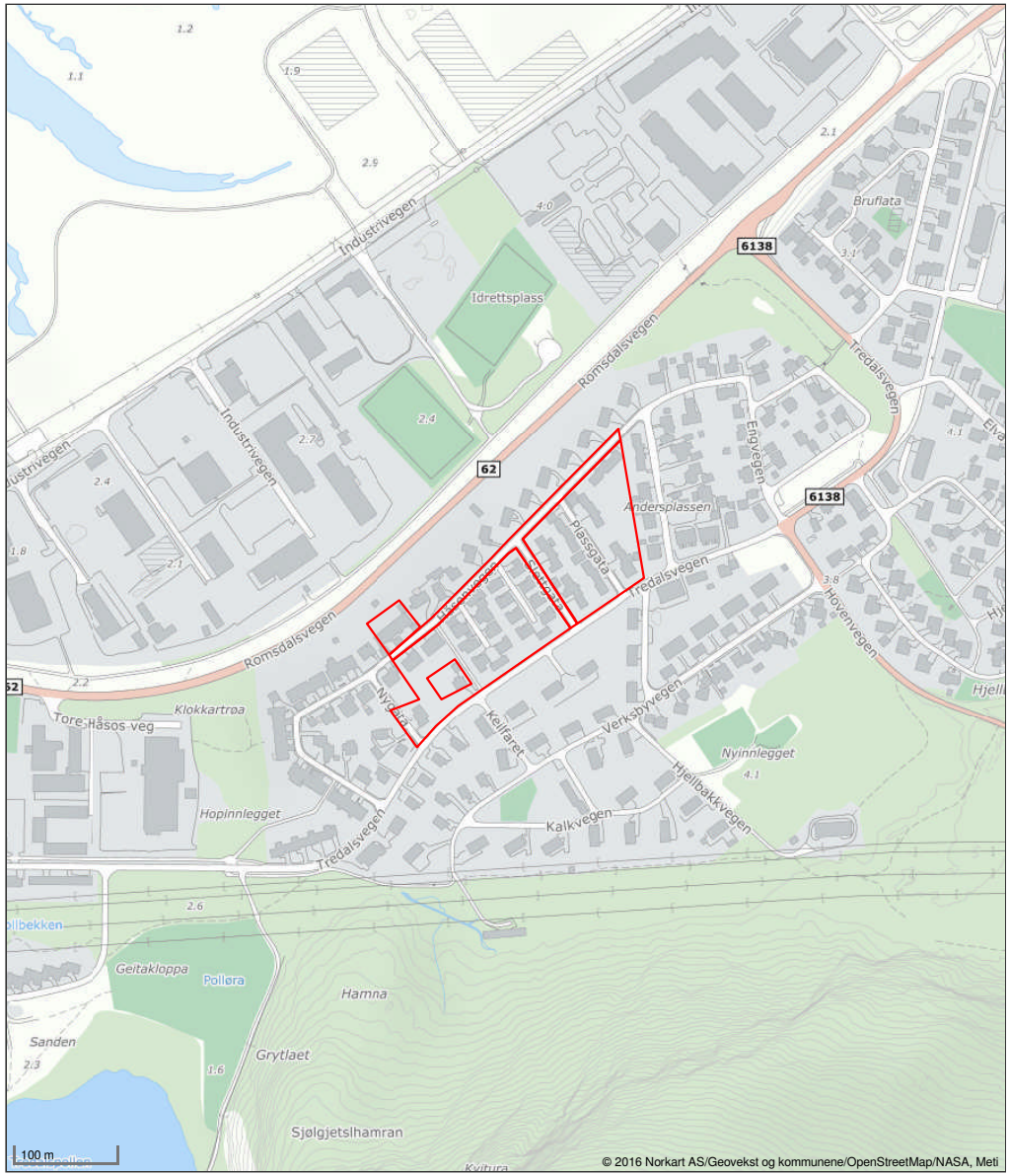
Dokumentet er signert elektronisk av:

For HÅSEN BORETTSLAG

Styreleder	Wenche Folland (sign.)	03.06.2026
Styremedlem	Trine Volden (sign.)	02.06.2026
Styremedlem	Kurt Einar Ansnes (sign.)	03.06.2026
Styremedlem	Roger Sæter (sign.)	26.05.2026
Styremedlem	Guri Stølen Leinum (sign.)	20.05.2026

Utskriftsdato: 01.07.2026

Oversiktskart for eiendom 1563 - 53/3//



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.

enova

Energiattest



Adresse	
Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334310**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181513535**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **3**
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 **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
293,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
257,14 kWh/m²	**26 344 kWh**



Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA

Detaljering

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

Håsenvegen 30, 6600 SUNNDALSØRA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

HÅSENVEGEN 30

Nabolaget Sunndalsøra vest/Tredal - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Tredalsvegen Slettgata Linje 902	3 min 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	1 t 11 min

SKOLER

Tredal skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	9 min 0.9 km
Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.) 222 elever, 18 klasser	7 min 3.5 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	7 min 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sunndal Energi, Elvetunet Borettslag	9 min
Sunndal Energi, Celerit	15 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

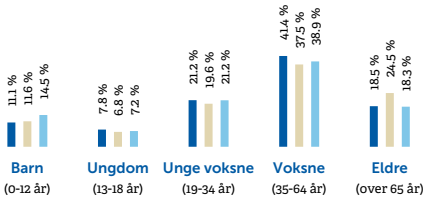
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sunndalsøra vest/Tredal	1 028	679
Sunndalsøra	3 886	2 273
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skjøllend barnehage (1-5 år) 131 barn	5 min 2.6 km
Holssand barnehage (0-5 år) 77 barn	8 min 5.9 km
Øksendal barnehage (1-5 år) 12 barn	11 min 11.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sunndalsøra	19 min
Bunnpris Sunndalsøra PostNord, søndagsåpent	19 min 1.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 95/100

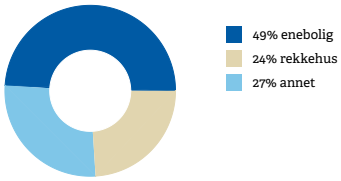
STØYNIVÅET
Lite støynivå 93/100

GATEPARKERING
Lett 91/100

SPORT

Tredal ballbinge Ballspill	**6 min** 0.5 km
Tredal skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**8 min** 0.8 km
Fitnesspoint Sunndalsøra	**21 min**

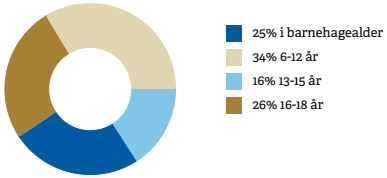
BOLIGMASSE



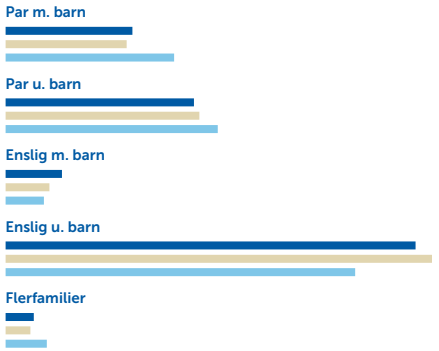
VARER/TJENESTER

ALTI Sunndal	**21 min**
Apotek 1 Sunndal	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



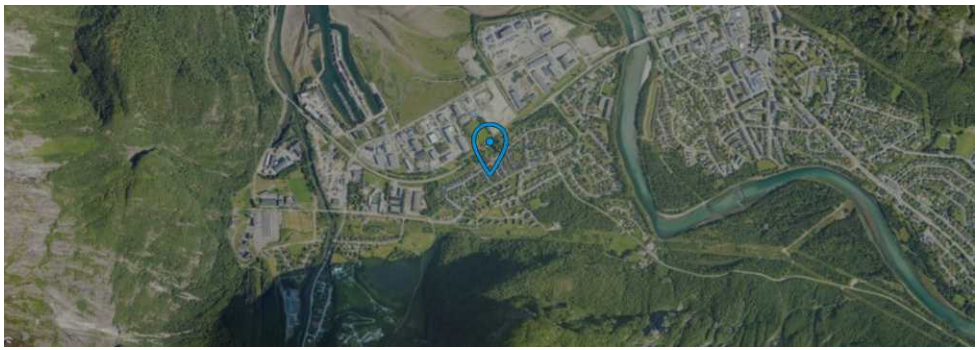
FAMILIESAMMENSETNING

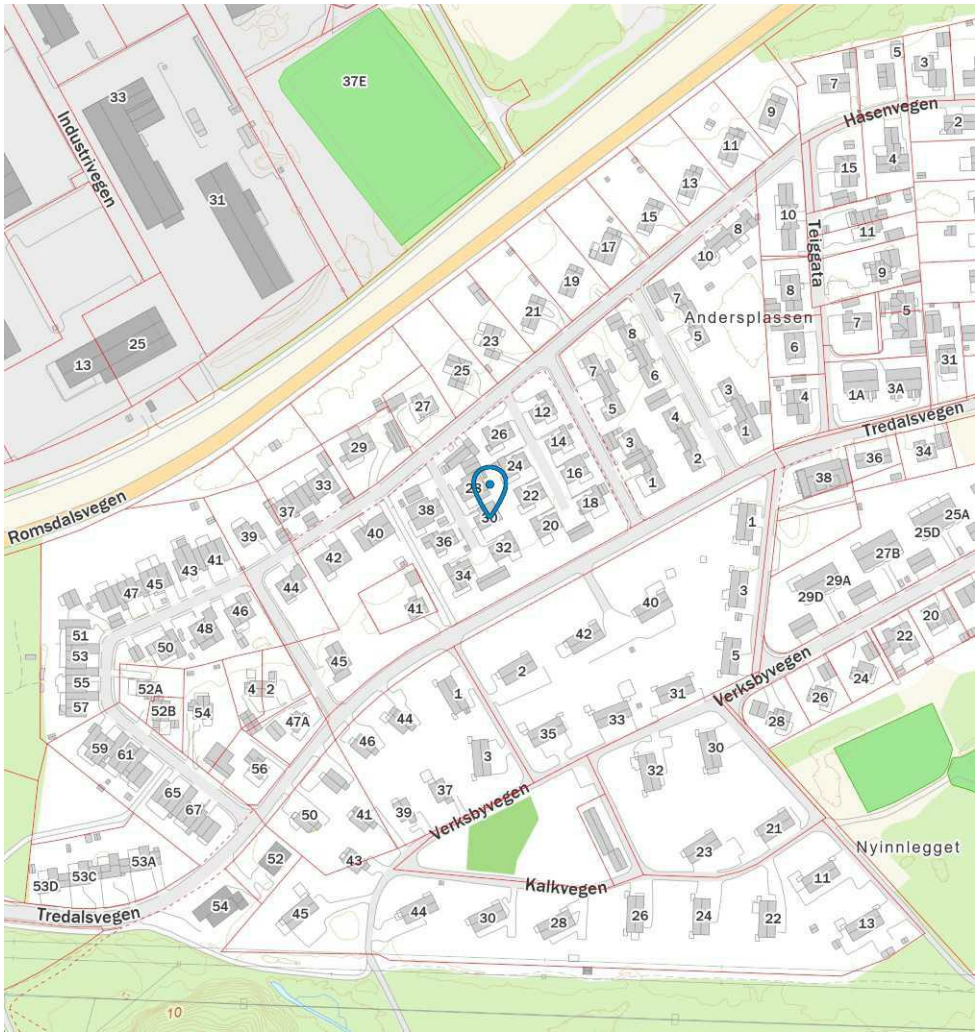


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 21260063 / Marius Mellemseter Nes, tlf. 951 15 745
Håsenvegen 30, 6600 Sunndalsøra.
Andelsnr. 26 i HÅSEN BORETTSLAG, org.nr. 950988657, SUNNDAL kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 21260063
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.08.2026

EiendomsMegler 1

Marius Mellemseter Nes
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

951 15 745
marius.mellemseter.nes@em1.no

EiendomsMegler 1 Sunndalsøra/ Surnadal
Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra

eiendomsmegler1.no