



Tilstandsrapport



Haugentunet 4 A, 3560 HEMSEDAL
HEMSEDAL kommune
gnr. 67, bnr. 32, snr. 35



Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 29.10.2025 Rapportdato: 29.10.2025 Oppdragsnr.: 12139-22294 Referansenummer: TE5981
Autorisert foretak: Takst & Eiendomsrådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Jan Erik Øynebråten Vår ref: Jan Erik Øynebråten



Rapporten kan brukes i innlitt ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkynndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å oppnå uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkynndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkynndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkynndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Eiendomsrådgivning AS

Takst & Eiendomsrådgivning AS ble etablert i 2008 av Jan Erik Øynebråten, som har bakgrunn som bygningssingeniør, eiendomsmegler og takstmann/bygningssakkynndig, og har arbeidet i eiendomsmarkedet i Hallingdal siden 1994. Takstmannen/bygningssakkynndige er tilsattet Norsk Takst som har tilfredstillende utdanningsystemer, dataverktøy og forsikringsordninger for sine medlemmer.

Rapportansvarlig



Jan Erik Øynebråten
Uavhengig Takstingeniør
janerik@takstkonsulenten.no
941 45 000



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettseilikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

© 19verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverksloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos 1verdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Torside](#)), eller 1verdi ([Hjem/Verdi](#)).

Unyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TGI: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å vurdere 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slitt anslag kan også gis ved TG2.

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over to plan beliggende 2 etasje og loftsetasje i leilighetsbygg oppført i 2016.

Leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG

Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel. Vinduer i malt tre med 2 lags isolerglass.

Kompakt ytterdør i malt tre.

Heve-/skyvedør i malt tre med 2 lags isolerglass.

Terrasse/balkong ca 7 m², er oppført i tre, med rekkverk i tre/glass.

INNVEDIG

Gulv er belagt med fliser og laminatparkett.

Vegger har malte overflater.

Himling har malte overflater.

Etaseskiller i betong/betongelementer.

Antatt trebjelkelag mot loftsetasje.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Gassovn med stålpipe.

Innvendig trapp i malt tre.

Innvendige malte speildører.

Skyvedørgarderobe i entre samt på soverom.

VÅTROM

Bad 2 etasje har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vegger er belagt med fliser.

Himling har malte overflater.

Servantseksjon med heldekkende servantplate, Servant, wc med innbygd sisterner, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Bad i loftsetasje har gulv belagt med gulvbelegg.

Vegger har fhv malte overflater og er kledd med baderomspanel.

Himling har malte overflater.

2 skap i heltre.

Servant, wc med innbygd sisterner samt badekar.

KJØKKEN

Kjøkken har gulv belagt med laminatparkett.

Vegger har malte overflater. Fliser over kjøkkenbenk.

Himling har malte overflater.

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med skrog i laminat/finerte plater og glatte malte dører/fronter.

Benkeplate i laminat. Oppvaskum i rustfritt stål.

Integreerte hvitevarer: komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kombi kjøl-/fryseskap.

Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsentral på bad.

Avløpsledninger i plast/pvc.

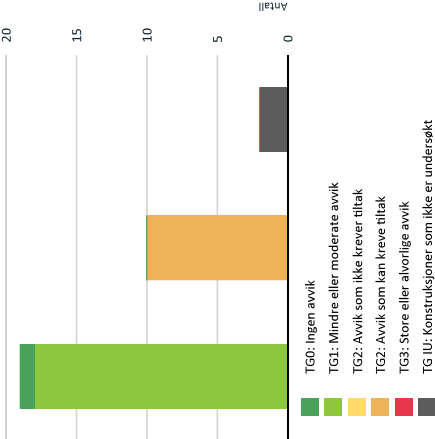
Ventilasjonsanlegg med avtrekk fra begge bad.

Forøvrig lufteventiler i yttervegger.

198 liter varmtvannsbereder plassert på bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takst & Eiendomsrådgivning AS har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport for leilighet på eiendommen Haugtunet 4A, gnr.67 bnr. 32 snr. 35 i Hemsedal kommune, mht. salg av eiendommen.

Det er forutsatt i denne takst at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven eller annet lovverk og reguleringsbestemmelser. Rommene er oppmålt og beskrevet slik de fremstod på befaringstidspunktet. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT. Rommenes bruk og benevnelse kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møbler/utsmykk. Grunnbokskrift er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger som kan ha betydning for dette takstdokument. Jmf. forskrift er følgende bygningsdeler ikke undersøkt, takkonstruksjon, taktekkning, yttervegger, byggeg grunn, fundamenter, grunnmur, drenering og terrengforhold. iflg. instruks fra Norsk Takst skal det ansettes kostnadsestimert ved TG2, dette er imidlertid utelatt da det ikke er krav iht. forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Se til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Se til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Se til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Se til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2016

Kommentar
Iflg. eier.

Standard
God standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledt utvendig med trepanel.

Vinduer

Vinduer i malt tre med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Registrerte mindre kondensskade på vindu på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Dører

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/balkong ca 7 m2, er oppført i tre, med rekkverk i tre/glass.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Målte høyde på rekkverk til 90 cm, dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

Overflater

Gulv er belagt med fliser og laminatparkett. Vegger har malte overflater. Himling har malte overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong/betongelementer. Antatt trebjelkelag mot loftsetasje.

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Pipe og ildsted

Gassovn med ståpipe.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Registrerte enkelte mindre overflatesår.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Innvendige dører Innvendige malte speildører.
Andre innvendige forhold Skyvedørgarderobe i entre samt på soverom.
VÅTROM 2. ETASJE > BAD Generell

Bad 2 etasje har flislagt gulv med termostatsyrt gulvarme. Vegger er belagt med fliser. Himling har malte overflater. Servantseksjon med heldekkende servantplate, Servant, wc med innbygd sisterne, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2) på tilgjengelige steder i rommet på befaringen og det var ikke unormale utslag. Fuktøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



2. ETASJE > BAD Overflater vegger og himling Vegger er belagt med fliser. Himling har malte overflater.
2. ETASJE > BAD Overflater Gulv Flislagt gulv med termostatsyrt gulvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hultrom under).

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 27 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vannrett sjikt/membran ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/avslutning av membran ved dørterskel og det er derfor ikke mulig å konstatere om krav er innfridd.

- Konsekvens/tiltak**
- Påviste skader må utbedres.
 - Våtrommet fungerer med dette avviket.
 - Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD Sluk, membran og tettesjikt Stålsluk i gulv i dusjhjørne. Smørmembran med uklent utførelse.
Vurdering av avvik: • Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført
Konsekvens/tiltak • Innhent dokumentasjon, om mulig.



2. ETASJE > BAD Sanitærutstyr og innredning Servantseksjon med heldekkende servantplate. Servant, wc med innbygd sisterne, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det kan ikke konstateres om wc er av type med «sealingbag» og at krav til drenering er varetatt i form av denne.
Konsekvens/tiltak • Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Dokumentasjon mht «sealingbag» må fremlegges eventuelt må det etableres godkjent drenering.
2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Ventilasjon Ventilasjonsanlegg med avtrekk fra begge bad.
2. ETASJE > BAD Tilliggende konstruksjoner våtrom Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusj er plassert på hhv yttervegger og vegg mot tilstøtende leilighet og hulltaking er derfor ikke mulig.
LOFTSETASJE > BAD Generell

Bad i loftsetasje har gulv belagt med gulvbelegg. Vegger har hhv malte overflater og er kledd med baderomspanel. Himling har malte overflater. 2 skap i helle. Servant, wc med innbygd sisterne samt badekar.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2) på tilgjengelige steder i rommet på befaringen og det var ikke unormale utslag. Fuktøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



LOFTSETASJE > BAD Overflater vegger og himling Vegger har hhv malte overflater og er kledd med baderomspanel. Himling har malte overflater.
Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj/badekar.
Konsekvens/tiltak • Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må fuktsikres.
LOFTSETASJE > BAD

Overflater Gulv Gulv er belagt med gulvbelegg.
LOFTSETASJE > BAD Sluk, membran og tettesjikt Plastsluk i gulv under badekar. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vurdering av avvik: • Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Konsekvens/tiltak • Innhent dokumentasjon, om mulig.
LOFTSETASJE > BAD Sanitærutstyr og innredning 2 skap i helle. Servant, wc med innbygd sisterne samt badekar.
Vurdering av avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det kan ikke konstateres om wc er av type med «sealingbag» og at krav til drenering er varetatt i form av denne.
Konsekvens/tiltak • Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Dokumentasjon mht «sealingbag» må fremlegges eventuelt må det etableres godkjent drenering.
LOFTSETASJE > BAD Ventilasjon Ventilasjonsanlegg med avtrekk fra begge bad.
LOFTSETASJE > BAD Tilliggende konstruksjoner våtrom Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt søk med stendermåler i aktuelt område, denne ga indikasjon på at det er elektriske ledninger i veggen og hulltaking er derfor ikke mulig.

KJØKKEN
2. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING
Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken har gulv belagt med laminatparkett.
Vegger har malte overflater. Fliser over kjøkkenbenk.
Himling har malte overflater.
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med skrog i laminat/finerte plater og glatte malte dører/fronter.
Benkeplate i laminat. Oppvaskskum i rustfritt stål.
Integreerte huiltelverer, komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt montert.



2. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsentral på bad.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygnings vegger og konstruksjoner. Foretting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår situasjon. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel foretting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.



Avløpsrør

Avløpsledninger i plast/pvc.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygnings vegger og konstruksjoner. Foretting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår situasjon. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel foretting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med avtrekk fra begge bad.
Forøvrig lufteventiler i yttervegger.

Varmtvannstank

198 liter varmtvannsbereder plassert på bad.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et 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.

400 volts elektrisk anlegg med sikringskap med automatsikringer, overspenningsvern/overbelastningsvern samt digital strømmåler.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig uskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroninstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra Elektro Team Hemsedal AS datert 02.02.2017.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Ellitsyn (LLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

- Firmes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilkjøpet felles røyk-/brannvarslingsanlegg med røykvarslere montert. 1 stk brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring				
Dato	Til stede	Rolle		
29.10.2025	Jan Erik Øynebråten	Takstingenlør		
	Hegge Elisabeth Falck-Andersen	Kunde		
31.7.2023	Jan Erik Øynebråten	Takstingenlør		
	Hegge Elisabeth Falck-Andersen	Kunde		

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3042 HEMSEDAL	67	32		35	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Haugentunet 4 A							
Hjemmelshaver							
Falck-Andersen Hegge Elisabeth							

Eiendomsopplysninger	
Adkomstvei	
Offentlig veg.	
Tilknytning vann	
Tilkoplet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.	
Tilknytning avløp	
Tilkoplet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.	

Kilder og vedlegg

Dokumenter				
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eiendomsverdi.no	20.07.2023		Gjennomgått	Nei
Egenerklæring	31.07.2023		Gjennomgått	Ja
Eier	31.07.2023		Gjennomgått	Nei
Infoland.no	31.07.2023		Gjennomgått	Nei

Revisjoner

Version	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2023	
2	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i forskrift til avhendingslova (triggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som besitter og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre treffeplaner. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Taksttransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeløst eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0**, T0: Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på laglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1**, T1: Mindre avvik. Normal situasjon. Straksstiltak ikke nødvendig. TGI kan gis når bygningssdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på laglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2**, T2: Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TGI 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TGI 1. Rapportensammendrag være inndelt i TGI 2.

Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk-litasje eller nedslitt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å vurdere fare for skader på grunn av alder eller overvåkede spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skulde konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TGI2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TGI2. Avvik under TGI2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3**, T3: Store eller alvorlige avvik. Krafteige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TGI3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU**: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TGI0 og TGI1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal-litasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TGI2 og TGI3 må bruk av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skulde feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på skadestidspunktet for bygget. Noen bygningssdelers vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befæringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshylder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skulde konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleitasje) eller andre bygningssdelers skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan umtakslvis umlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av omfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggesmeltede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brann-tekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde et-tlysning. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssdelers som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skulde feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skuldt av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skuldt, bli ikke kontrollert. Det fortaas ikke funksjonssprøving av bygningssdelers, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/balkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetekninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkestyrt (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakkeforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyrt blant annet hammerlektrode og pigler).

- **Uvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstendte vegger til bad, utførte kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.

- **Normal sitasjegr:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

- **Forventet gjennværende bruksid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for et areal skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og inglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha akkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA (måleverdig areal).

- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6 m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som er ier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt skilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/ameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eiendomsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller derom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med iagningsspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2022. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befæringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistiskformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.verdi.no/T5981>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EIGENERKLÆRINGSSKJEMA

3. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, seppik, pumpekum, avløpsøvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDELØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/lekkasjer i tak/takrenner/hvelving?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekkning/takrenner/teglag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av tegllagt

☐ Ja, både av tegllagt og egeninnsett

☐ Ja, kun av utlagert/egeninnsett

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MULL/INNEBÅSTEDT FOR JEKKEVETER

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mull/falpa/istad, for eksempel dårlig trells, sprøtrell, pålegg, lynggatorbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer i mur/falpa/gniv/seetingskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSE/TERASSE/VINDUER/GARASJE

7.1 Kjenner du til om det er feil/lekkasjer i terrasser/terasse/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/terasse/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av tegllagt

☐ Ja, både av tegllagt og egeninnsett

☐ Ja, kun av utlagert/egeninnsett

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Har og egenet terasse i 2021 av kundeset. Høstservice
Brannsikringstiltak utført av oss og kundeset flytteservice

EIGENERKLÆRINGSSKJEMA

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegg?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det sannsynliggjort for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-instalør, eller det lokale el-forsynet sitta fenn år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt fermanavn og navn på håndveker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV.

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentraltryk, varmpumpe, badepumpe, vannvarmer, vannpumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljerør, sentraltryk, ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja, kun av tegllagt

☐ Ja, både av tegllagt og egeninnsett

☐ Ja, kun av utlagert/egeninnsett

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

høst service og vedlikehold RST

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel øjelanen/sentrifug/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1 Kjenner du til om det er nedgravd øjelan på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Større del av bygget er nedgravd med en bygghyll

12.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at øjelanen kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/skones eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE (KRYKKELLES)LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/huktesig/evning hud eller

luktmerker i underetasje/kjeller/krykkelle?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Det er gjort en undersøkelse av bunn og

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Ja, bunn av laglag og egnermatta

Ja, bunn av utlaglag/egnermatta

Beskriv arbeidet/hvordan på utløp:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller/flokkert, innvendig, pussat opp, ombygget osv)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Rekonstruert loftet utløp + øyelan, kottet, 2021/22

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terrang og/eller loft, kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort

endringer slik som isolering, ombygging, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja, Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEDEL/ØFFENTLIGE GODEJENNINGS/HAEDENMÅLING:

18.1 Selges boligen med utlede/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja, Er rommene som benyttes til utlede/leilighet/hybel godkjent til beboelse

(rom til varig opphold) av bygningmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utlede/leilighet godkjent som egen boenhet hos bygningmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det forstøtt innredning?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er vurdert?

SKADETR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært soppl/dell/mugg i deler av boligen og/eller andre bygginger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innredet/budde/opp i eiendommen og/eller andre bygginger på eiendommen som

skjegg, møtt, platt, mus, rotter eller skadedyr?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Skyggere i bygn 2 og 3. Hvis i garasjen

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILTAKSUNDERSØGELSER/AREALMÅLINGER

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsundersøkelser etc. om boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall

Gap-Takst AS utførte tilstandsundersøking i 2020 og gjorde oppfølgende arbeid knyttet til dette i 2021. Bemanningsgjørte tilstandsundersøking i samarbeid med Gap-Takst i samme tidrom (angitt senere).

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i salgsoppgave, taktsoppgave, standardoppgave, byggeskema osv?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Gap-Takst AS gjorde kontrollmåling av sentral- og boligareal i 2020/21.

24. Kjenner du til om det er utført enlige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av fagkraft i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av fagkraft og egeninnsett

☐ Ja, kun av ufagkraft/egeninnsett

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/leverantør/dokumentasjon

25. Kjenner du til om det er utført enlige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av fagkraft i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av fagkraft og egeninnsett

☐ Ja, kun av ufagkraft/egeninnsett

Beskriv hvem som gjorde hva/leverantør/dokumentasjon

PLANER OG OFFERTEUDE GODKJENNINGER

26. Kjenner du til om det foreligger bruktillatelse eller ferdigattester ved tilfok, se også spørsmål 18 til 19?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Ferdigattest av skattebetalt i 30. April 2021.

27. Kjenner du til om det er forslag eller vidtatte reguleringsplaner/andre planer, nasjonaliseringsplaner/byggingplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv

Bygging av skole og vettshull vil oppføres på naboens eiendommen.

28. Kjenner du til om det er påbud/hullstus/lov/manglende tillatelse ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjeneranse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv

Bygging av skole og vettshull vil oppføres av naboens eiendommen. Skole og vettshull vil oppføres av naboens eiendommen.

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rotsone, areal, grunnforhold, fringyste forhold, private avtaler og lånende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tåserne/hvinter/hvinter gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv

SPØRSMÅL FOR BOLD I SAMRØK/BORETTSLAG/BOLEIGESKAP

32. Kjenner du til bolader utenfor boligheten (fringing via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☒ Ja

33. Kjenner du til om du har vedtatte avtaler for fellesarealer som telt, gjer, bakeng, veranda, terrasse, bad osv?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygning(er)?

Sommet har ingen vedtatte avtaler, så alle fellesarealer vil være fellesarealer og felleskostnader.

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesskole? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv

Forslag om nye felleskostnader, sommet vil være felleskostnader, sommet vil være felleskostnader, sommet vil være felleskostnader, sommet vil være felleskostnader.

35. Kjenner du til om det er/har vært oppussing/nybygg i under og eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv

36. Kjenner du til om det er/har vært tenniser/stadstyre i eiendommen som eieeggetra, maut, bolles, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

1 bygg 2 og 3 (de frakte byggene) i de andre leilighetene

37. Kjenner du til om someid/borettslag/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-locer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Det er planlagt å installere utbilledning i nær frakled
3 og har angitt på utbepunkt til denne leiligheten
parkeringsplass.

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark.

Sted / dato

Kinnedal, 20.07.23

Sign. selger 1

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma			
EM 1 Fjellmegleren avd. Hemsedal			
Oppdragsnr.			
1532230132			
Solger 1 navn			
Hege Elisabeth Falck-Andersen			
Gateadresse			
Haugertunet 4A			
Poststed	Postnr		
HEMSEDAL	3560		
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja		
Avdødes navn			
Er det salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja		
Hjemmelshavers navn			
Har du kjemnskap til eiendommen?	☐ Nei ☒ Ja		
Når kjøpte du boligen?			
Ar	2017		
Hvor lenge har du eid boligen?			
Antall år	5		
Antall måneder	11		
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	☒ Nei ☐ Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villahusforsikring?			
Forsikringsselskap			
Polise/avtalenr.			

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil ilknyttet våtommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjekjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Ikke i leiligheten, men det var fuktinnslag i garasjeanlegget. Dens feilen er utbedret, men det krever jevnlig rens av slukene på bakken til leilighetene i 1. og 2. bygg 4 og 5.

- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært soppråtelsesleder/insekter/skadebyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Skjeggkre i bygg 2 og 3 (fremre bygg). Mus har vært observert i garasjen da det ble oppbevart hundemat i garasjebod.

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentraltryk, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentraltryk, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse
- utvendig vedlikehold og maling.
- Arbeid utført av
- Hemsedal Malerservice + Gof og Hemsedal Hytteservice

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/brukesendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Närmeste nabo er den nye sentralskolen. Her pågår det fortsatt noe byggeaktivitet. Det skal etter planen oppføres ny idrettshall nærmest Haugefunnet. Det må påregnes noe anleggstrafikk og støy i den forbindelse, men til gjengjeld blir de nye uteområdene rundt skolen tilgjengelige for allmenheten og gir derfor gode muligheter for utendørs aktivitet.

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftebøter/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøtt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Da byggene ble satt opp ble det av ulike årsaker utsatt å utstede ferdiggjøtt. Arbeidet med dette er i ferd med å fullføres nå.

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsrunder eller utførte målinger?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

SOS Brannkonsult og Grepa Takst gikk gjennom alle bygg i 2020. Gølog Hemsedal Hytteservice utbedret det som ble avdekket i den forbindelse.

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I nabobygget er det en beboer som ønsker å kjøpe fellesareal av sameiet der det er innhentet advokat for å utrede om det er grunnlag for verdinedssettelse av nabosens leilighet (som får dårligere lysforhold hvis det bygges ut).

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det ble i mange år tatt inn kunstig lave felleskostnader. Sameiet sitter derfor på begrenset med midler for vedlikehold av bygningsmassen. Det kan bli nødvendig å øke felleskostnadene for å holde byggene i god stand.

27

Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadeyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mus i garasjen (på grunn av oppbevaring av mat). Skjeggkre i bygg 2 og 3 (de fremste byggene)

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

se over

Initialet selger: HEF

3

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt utfullstendige, unikke eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine ubetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjelboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikrings tilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premieilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premieilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premieilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppgdrag treer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forening oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjelboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen treer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppgdrag treer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Initialet selger: HEF

4

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Falck Andersen	3c47b729c4cd53c95f8359618e1520cea2a79fa9	04.11.2025 09:26:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1532230132

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS
E-post: hege@em1fjellmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Haugentunet Sameie

10.06.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.06.2025

Boligselskap: Haugentunet Sameie

Organisasjonsnr: 993 351 415

Gnr./bnr: 67 / 32

Eier(e): Hege Elisabeth Falck-Andersen

Seksjonsnr: 35

Adresse: Haugentunet 4A, 3560 Hemsedal

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/haugentunet/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/haugentunet/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/ klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap: Fremtind Forsikring AS, polisnr. 2207072/131
- Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Pakostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Tomt: Eiet
- Forkjøpsrett: Ingen

Informasjon om lån per 01.06.2025

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.72.17859
Nominell rente (flvt):	6,20 %
Infrielsesår:	2033
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.06.2025:	kr 688 550
Andel av saldo:	kr 20 712
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.070,- pr. md.
Lånekostnader	kr 276,- pr. md.
TV og data	kr 684,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.030,- pr. md.

Felleskostnader inkl: Styrehonorar, felles strøm, snørydding, reparasjon -og vedlikeholds-kostnader, TV/data, forretningsførsel, revisjon og bygningsforsikring.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteataten	kr 25 962	kr 21 214

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utstående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødselsnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,

Solibo AS/Fram Forvaltning AS

Vedtekter og Ordensregler

Vedtekter For Haugentunet Sameie		Sist endret på årsmøte 11.mai 2023
Sameiet		
Sameiets navn er Haugentunet sameie. Sameiet er et eierseksjonssameie beliggende på Gnr 67 Bnr 32 i Hemsedal Kommune, og består av 4 bygg med 36 selveierleiligheter og felles garasjeanlegg. Organisasjonsnummeret er 993 351 415.		
Sameierbrøken er fastsatt ut fra seksjonens bruttoareal i forhold til sameiets totale bruttoareal (med en egen beregning for garasjeanlegget).		
Generelle bestemmelser m.v		
Til hver eierseksjon medfølger rett til bruk av felles biloppstillingsplass og felles uteareal. Opphold på felles uteareal skal skje slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere og at felles materiale og møblement ikke skades.		
Hver av seksjonene har videre råderett over luftetakkong som naturlig hører sammen med seksjonen, jfr tegninger. Det er eier av hver seksjon som har ansvaret for vedlikehold av luftetakkonggulv, mens vedlikehold av rekkverk og øvrig, vedlikeholdes samtidig med vedlikehold av bygg.		
Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendig fasader, installasjoner, eller til å foreta bygningsmessige forandringer, herunder endring av fasadefarger. Det er videre eiers plikt å følge ordensreglene.		
Innvendig oppussing/endringer i leiligheten kan utføres av seksjonseier dersom de ikke medfører inngrep i byggets bærende eller -lydskillerende konstruksjoner. Bygningsmessige forandringer som anses å bli omfattet av dette forbudet kan kun utføres etter styrets tillatelse og etter at godkjent byggesaksbehandling i kommunen er gjennomført.		
Ved forandringer i leilighet/seksjon må seksjonseier ta kostnaden med ny seksjonsplan.		
Sameiets forsikring dekker selve byggkonstruksjonen og fellesareal. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for forsikring av indre konstruksjoner, gjenstander og installasjoner i den enkelte enhet.		
Utgangsdøren i alle bygg skal være låst om natten (tidspunkt bestemmes etter enighet mellom seksjonseiere i hvert bygg). Garasje skal være låst hele døgnet. Det er tillatt for hver seksjon å sette opp en nøkkelboks ved utgangen for egen regning.		
Felleskostnader m.v.		
Hver eierseksjon dekker egne kostnader til innvendig vedlikehold i egen seksjon herunder reparasjon av skader, skadedyrproblemer og feil på elektrisk anlegg, rør og kloakk med mindre problemet skyldes feil på fellesanlegg. Det må ligge en faglig betinget skjønnsmessig vurdering til grunn der det er tvilstilfeller for hva som angår fellesanlegg og hva som angår den enkelte seksjon.		
Til dekning av felleskostnader som forsikring av bygget, utvendig vedlikehold av bygget, snørydding med maskin, grusing, vedlikehold og stell av uteareal og evt andre felles kostnader betales inn et beløp pr måned som er fastsatt av styret. Felleskostnadene fordeles i samsvar med kroner pr BRA pr måned. Dette fremkommer av budsjett for Haugentunet.		
Sammen med felleskostnadene faktureres også utgifter til nett og TV via sameiets felles avtale med leverandør av disse tjenestene. Enhver ny seksjonseier plikter å knytte seg til denne avtalen.		
For felles ansvar og forpliktelser innad i sameiet hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.		
Sameiet har panterrett i den enkelte eierseksjon for misligholdt betalingsforpliktelser av fellesutgifter etter 2 gjentatte purringer. Pantekrav kan ikke overstige 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt at tvangsdekning besluttet gjennomført.		

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter pantekrav skulle ha vært betalt inkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgiftene.

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal utføre nødvendige innvendige vedlikehold når det er påkrevd for å unngå at det oppstår skade eller at de øvrige seksjonseierne påføres ulemper.

Etter styrets beslutning kan det avsettes midler til vedlikeholdsfond til dekning av løpende vedlikehold og reparasjoner som sameiet er ansvarlig for.

Rengjøring av fellesareal avtales mellom de enkelte sameierne og utføres i regelen på dugnad pr bygg.

I fellesareal og på parkeringsplass utenfor boder er det på grunn av brannsikkerhet ikke anledning til å oppbevare private gjenstander uten etter styrets skriftlige godkjenning. Det skal ikke under noen omstendighet lagres brannfarlig materiale eller spiselig materiale i eller utenfor garasjeboder.

Salg og utleie av seksjon

Salg av eierseksjon skal meldes til styret umiddelbart etter at kjøpekontrakt er undertegnet.

Eier av seksjon slår fritt til selv å leie ut seksjonen, herunder selvstendig garasje/parkeringsplass for sin eiertid. Tilhørende garasje/parkeringsplass kan ikke overdras uavhengig av seksjonen. De seksjonene som eier mer enn en parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leie ut eller selge denne plassen til andre eksisterende seksjonseiere. Ved utleie plikter eier av seksjonen å informere leietaker om sameiets vedtekter.

Først og fremst skal leilighetene brukes til fast bolig. Det skal ikke være slik at de i hovedsak brukes som fritidsboliger.

Så lenge de brukes til fast bolig i hovedsak, tillates følgende av den nye bestemmelsen i eierseksjonsloven § 24:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved korttidsutleie er det ikke tillatt å gi tilgang til felles boder og garasjeanlegg.

Dersom brudd på vedtektene eller ordensregler medfører at styret må kontakte leietaker for å informere om disse kan styret ilegge seksjonens eier en avgift for dette arbeidet.

Styret

Sameiet styres av en leder. Styret består fortrinnsvis av en person fra hvert bygg og velges av årsmøtet. Dersom det ikke er mulig å oppnevne en person fra hvert bygg kan årsmøtet bestemme en annen sammensetning. Styreleder konstitueres/ velges på årsmøte.

Styrets oppgaver m.v.

Styremøter holdes når en av styremedlemmene krever det. Vedtak gjøres med alminnelig flertall. Styret fører protokoll over de vedtak og beslutninger som fattes.

Styrets oppgave fremgår av eierseksjonslovens §57. Styret er ansvarlig for vedlikehold og drift av eiendommen, samt øvrig forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter samt vedtak gjort i sameiermøte.

Årsmøte

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles når styret finner det nødvendig.

På sameiermøtet har hver eierseksjon en stemme. Innkalling til møtet sendes med varsel som bestemt i §43 i Eierseksjonsloven.

Sammen med møteinnkallingen skal det sendes sakliste for møte og saksdokumenter som har betydning for de vedtak som skal gjøres. Dokumentene skal være tilgjengelige for sameierne i god tid før møtet avholdes.

Ordinært årsmøte skal behandle følgende saker:

Styrets årsberetning

Regnskap

Valg av styremedlemmer

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen eller fremgår av punkt 1, 2 og 3.

Ansvar ved mislighold av forpliktelser overfor sameiet

Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sin plikt etter loven og sameiets vedtekter, kan styret etter belegg i eierseksjonslovens § 38 pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse på forhold som ikke er dekket i ovennevnte vedtekter.

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves full enstemmighet.

Ordensregler

Vedlagt sameiets vedtekter finnes et sett ordensregler som er gyldige for sameiets beboere, herunder leietakere.

Ordensregler for Haugentunet Sameie

Disse ordensreglene er et dokument tilknyttet vedtektene til Haugentunet Sameie i Hemsedal Kommune

Endring av ordensregler

Ordensregler kan endres av et flertall i styret, og er således ikke avhengig av årsmøtets godkjenning.

Garasjeanlegg

Hver seksjonseier har rett til å bruke parkeringsplass og bod tilhørende parkeringsplassen som oppført i sameiets vedtekter. Bilen skal kunne plasseres slik at den ikke hindrer ferdsel for andre brukere av anlegget.

Oppbevaring av gjenstander skal primært foregå innelåst i boden. Lagring utenfor boden skjer på eget ansvar. Gjenstander skal ikke plasseres slik at de er til sjenanse for andre beboere eller til hinder for brannsikkerhet.

Fellesområder i garasjeanlegget skal ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler uten etter avtale med styret. Unntak er sykler som står i sykkelstativet.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig materiale i bodene i kjelleren av hensyn til brannsikkerhet i byggene.

Det er ikke tillatt å oppbevare spiseligg materiale i garasjeanlegget- heller ikke inne i boden. Dette grunnet problemer med skadedyr.

Det er ikke tillatt å bruke vanlig stikkontakt til å lade elbil. Dette av hensyn til brannsikkerhet.

Stikkontakter i garasjeanlegg er felleiseie. Dersom du bruker dem til f.eks motorvarmer eller annet som krever mer enn normalt bodbruk må sameiet fakturere for dette. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å gi styret beskjed om dette.

Balkonger

Den enkelte seksjon har ansvar for å holde balkongen ryddig slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Parabolantenne og liknende installasjoner skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere og henges mest mulig diskret.

Ved behov for levegg og andre faste installasjoner på balkong skal styret godkjenne utseendet av denne før den monteres. Det er ønskelig at utførelse og farger harmoniserer med utseendet på øvrige balkonger.

Det skal ikke under noen omstendighet forekomme bruk av åpen ild fra ved/kull på balkongen.

Øvrig fellesareal

Ved behov for innvendig oppussing må beboere i hvert bygg bli enige om hvordan dette skal gjennomføres.

Avfallshåndtering

Avfall skal ikke under noen omstendighet henses på sameiets fellesareal.

Enhver beboer skal følge det til enhver tid fastsatte systemet for avfallshåndtering på Haugentunet. Kapasiteten på dette er begrenset til daglig bruk. Ved oppussing, innflytting eller andre ekstraordinære situasjoner skal den enkelte beboer ta avfall til nærmeste kommunale avfallsmottak for egen regning.

Parkering

Området direkte tilknyttet hver inngang skal kun benyttes for av- og pålessing samt dersom det er nødvendig ved besøk av håndverker etc. Området foran garasjeanlegget (ved nedre postkasserekke) skal primært benyttes til parkering for fastboende. Gjesteparkering henvises til området på tvers av garasjeanlegget mot skoleområdet.

Mislighold

Ved brudd på ordensreglene som ikke løser seg mellom naboer må styret underrettes.

Styret kan kreve at det iverksettes tiltak som å fjerne gjenstander, ta ned faste installasjoner eller stoppe uønsket oppførsel. Dersom styrets henvendelse ikke fører fram kan styret, avhengig av alvorlighetsgrad, etter eierseksjonslovens § 39 kunne kreve fravikelse av bruksenheten.

Ordinært årsmøte

Haugentunet Sameie
26. mai 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Haugentunet Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 26.05.2025

Tidspunkt: 18:00

Sted: Hemsedal Barne og ungdomsskole,
Hemsedalsvegen 2918, 3560 Hemsedal

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - 1.1. Valg av møteleder
 - 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
 - 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
 - 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
- 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024**
- 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**
- 5. VALG AV TILLITSVALGTE**
 - 5.1. Valg av styreleder for 2 år
 - 5.2. Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6. INNKOMNE FORSLAG**
 - 6.1. Søknad om kjøp av fellesareal – forslagsstiller Gunvor Ellise Hulebak

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Hilde Floberg Dahl	På valg:	2025
Styremedlem	Oscar Sunde	På valg:	2025
Styremedlem	Bertram Wahl	På valg:	2026
Styremedlem	Bjarne Ødegård	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/haugentunet>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring - Sparebank 1
Polisenummer: 1773313

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 6 styremøter og jevnlig kontakt på styrets gruppe-messenger.
Saker som har blitt behandlet:

1. Ferdigattest fra kommunen. Her har det etter vår mening stoppet opp i kommunen. Som en midlertidig løsning blir det nå gitt ferdigattest pr leilighet ved salg.
2. Rehabilitering av bygg 2 og 5 ble ferdigstilt i oktober 2024. Vi hadde et budsjett som vi klarte å holde oss innenfor. Det ble oppdaget mye råte på byggene som vi ikke hadde forventet, noe som førte til at det tok lengere tid enn forventet.
3. Kommunen har gjerdet mye av sin tomt mot Haugentunet, og det har resultert i flere utfordringer for oss. Det gjelder søppelhåndtering og parkering. I forbindelse med dette har vi tatt i bruk sortering av matavfall og restavfall.
4. Vi videreførte kontrakten for snømåking og strøing med Jon Halbjørhus. Han gjør en flott jobb som vi er fornøyd med.
5. Forsikringen på våre 4 hus ble lagt ut på anbud, men det viste seg at forsikringen vi har i Fremtind er den beste for oss nå.
6. Vi har satt inn ny låskasse i ytterdøra på bygg 4. Nå skal døra alltid være låst p.g.a. direkte tilgang til garasje.
7. Vi søkte kommunen om å sette opp overbygg på bygg 4 og 5. Dette ble godkjent av kommunen og overbyggene ble ferdigstilt mars i år.
8. Det ble montert utelys på hjørnet ved bygg 4 i januar 2025
9. Vi har også jobbet med overgang til ny styreportal i Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

HAUGENTUNET SAMEIE
Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	773 568	750 684	784 114	825 752
Innkrevd TV og Bredbånd	2	272 580	272 580	287 300	295 500
Innkrevde lånkostnader	2	108 888	27 222	108 900	110 000
Uttakurerte kostnader gass / gasspreis	3	87 819	145 877	107 000	107 000
Andre inntekter (P-plassen)		5 168	9 914	0	0
Inntekt El-bil lading		12 943	0	0	20 000
Ekstraordinær inntekst	4	214 579	0	0	0
Sum inntekter		1 475 535	1 206 277	1 287 314	1 358 252
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	0	15 000	0	0
Styreonorar	5	75 000	60 000	60 000	75 000
Personalkostnader	5	10 575	12 629	14 800	10 575
Revisjonsonorar		9 008	8 000	9 000	9 500
Foreningsforenorar		70 339	66 171	70 300	73 000
Styreportal		10 280	11 891	10 400	9 000
Avskrivninger	4	21 458	0	0	0
Honorar konsulent tjenester		0	5 075	5 300	5 300
Renovasjon, vann og avløp		6 269	3 438	5 800	7 000
Strom fellesanlegg		36 398	38 658	40 000	58 000
Gass til lysing	3	44 633	76 799	45 000	45 000
Leie gassstank og vedlikehold	3	43 499	71 780	62 000	62 000
Kabel-TV / Bredbånd		278 539	272 578	287 300	295 500
Snørydding		31 250	31 250	35 000	35 000
Stell av uteområder		3 154	3 900	5 000	5 000
Driftsmaterialer		9 082	1 679	11 200	12 000
Drift og vedlikehold bygninger	6	148 611	641 731	180 000	160 000
Drift og vedlikehold Brannvarsling		0	30 289	32 000	32 000
Drift og vedlikehold garasje-anlegg		36 395	18 729	20 000	20 000
Avsetning til vedlikehold		0	0	0	173 000
Forsikringspremie		121 596	113 805	122 600	134 000
Andre driftskostnader	7	24 229	35 274	22 100	25 000
Avsetning tap på fordringer		0	7 775	0	0
Sum driftskostnader		980 295	1 524 452	1 037 800	1 245 875
Driftsresultat		495 240	-318 174	249 514	112 377
Finansinntekter		25 692	18 808	0	0
Renter av pantegjeld		46 352	30 464	45 000	42 000
Resultat av finansposter		-20 660	-11 656	-45 000	-42 000
Årsresultat		474 580	-329 830	204 514	70 377
Overføringer					
Overført annen egenkapital	8	474 580	-329 830		

HAUGENTUNET SAMEIE

Balanse 2024

EIENDELER	Noter	2024	2023
Varige driftsmidler			
Infrastruktur El-bil lading + 2 ladestasjoner	4	193 121	0
Sum anleggsmidler		193 121	0
Fordringer			
Opptjent inntekt - ikke utfakturert		27 700	60 314
Forsukdsbetalt leverandør		109 384	106 547
Restanser felleskostnader		3 567	5 316
Sum fordringer		140 651	172 177
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		812 566	579 911
Bankinnskudd Pulskonto		4 695	4 589
Bankinnskudd skatterettskonto		903	782
Sum bankinnskudd og kontanter	8	818 164	585 283
Sum eiendeler		1 151 935	757 460
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	8	323 962	-150 618
Sum opptjent egenkapital		323 962	-150 618
Gjeld			
Avsetning til framtidig vedlikehold	8	27 000	27 000
Sum avsetning for forpliktelses		27 000	27 000
Langsiktig gjeld			
Lån i DNB Bank	9	705 231	768 864
Sum langsiktig gjeld		705 231	768 864
Kortsiktig gjeld			
Forsukdsbetalte felleskostnader		22 518	31 687
Leverandørgjeld		64 520	73 775
Påløpt rente		239	376
Skyldig f. penger/arb.giveravgift		0	2 054
Annen kortsiktig gjeld		8 465	4 323
Sum kortsiktig gjeld		95 742	112 214
Sum gjeld		827 973	908 078
Sum egenkapital og gjeld		1 151 935	757 460

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 5.mai 2025

HAUGENTUNET SAMEIE

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntekstføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

	2024	2023
Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader		
Innkrevd fellekostnader	773 568	750 684
Innkrevd TV og Bredbånd-kostnader	272 580	272 580
Innkrevd lånekostnader	108 888	27 222
Sum innkrevde felleskostnader	1 155 036	1 050 486

Note nr. 3 - Avregning kostnader forbruk gass / gasspeis

Innkrevd fra seksjonseierne som har gasspeis	87 819
Gassfylling	44 633
Leie av gassstank og vedlikehold / tilstandsrapport	43 499
Sum avregning	-313

Note nr. 4 - Eiendeler

Infrastruktur El-bil lading og 2 ladestasjoner

Kostpris tilgang 2024	214 579
Avskrevet verdi	0
Avskrevet i år	21 458
Bokført verdi pr. 31.12.	193 121

Avskrivningsats er satt til 10 % og avskrives over 10 år.

Det er innkrevd ekstraordinært kr. 5.960,- fra hver seksjonseier, som dekker infrastruktur El-bil og 2 stk. felles ladestasjoner. Dette utgjør totalt kr. 214.579,-

I tillegg har 11 seksjonseiere selv bekostet egen ladestasjon til en totalkostnad på kr. 168.850,-

Note nr. 5 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v		2024	2023
Lønn inkl. feriepenger/ honorar		75 000	76 800
Arbeidsgiveravgift		10 575	10 829
Sum lønnskostnader		85 575	87 629

Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold bygninger

Det er kostnadsført kr. 148.611,- i år 2024 som drift og vedlikehold på bygninger. Bygg 2 og 5 har fått skiftet råtten panel, blitt grunnet og deretter malt.

Note nr. 7 - Andre driftskostnader

Det har blitt kostnadsført totalt kr. 24.229,- i andre driftskostnader for år 2024. Det er bl annet innkjøp gaver til avgitte styremedlemmer, medlemskap i Huseiernes Landsforbund, blomster, selvklebende siffer, merkespray, brukerrettigheter 24SQ, bankgebyr, OCR-gebyr, porto, kopiering etc.

	2024	2023
Note nr. 8 - Egenkapital		
Haugentunet Sameie består av 36 boligseksjoner		
Disponible midler pr. 01.01.		
Endringer:	645 246	306 212
Arets resultat	474 580	-329 830
Opptak av lån	0	800 000
Betalte avdrag på lån	63 633	131 136
Fradrag anskaffet infrastruktur El-bil lading + stasjon	214 579	0
Avskrivninger	21 458	0
Disponible midler pr. 31.12.	863 072	645 246
Avsetning fremtidig vedlikehold er		
	27 000	27 000
Annen egenkapital		
Annen egenkapital 01.01.	-150 618	179 212
Arets resultat	474 580	-329 830
Sum egenkapital pr. 31.12.	323 962	-150 618

	2024	2023
Note nr. 9 - Langsiktig fordring og gjeld		
Lån opptatt i DNB Bank ASA i august 2023		
Nedbetales over 10 år - siste forfall 30.06.2033		
Gjeld 1/1	768 864	100 000
Opptak av lån	0	800 000
Avdrag	63 633	131 136
Gjeld 31/12	705 231	768 864

Rente pr. 31.12. er 6,20 %

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	321 054	407 623
--------------------------------	---------	---------



Til dronningen i Haugesundet Samvæde

Uafhængig revisors beretning

Conclusion

Vi har revidert årsregnskapet for Høgentunet Samvære som viser et overskudd på NOK 474 580. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsopplysninger.

Either side morning

- opplytter drøgningskapet gjeldende boknavn, og
- gir drøgningskapet et rettsviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i sammenheng med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grundlag for konkurrencen

Vi har gennemført revisioner i samvær med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre opgaver og påkrævet tilhørsforhold til disse standarder er beskrevet nedenfor under Revisors opgaver og pligter i Norge og på grundlag af. Vi er uafhængige som eksempel i samvær med krævet i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (Inkluderet International (personale uafhængighedsstandard) udarbejdet af International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglerne), og vi har overholdt disse afgivende etiske forpligtelser i samvær med disse krav. Inkluderet revisionsbevis er efter vår vurdering tilfredsstillende og kan anvendes som støtte for disse konklusioner.

Further information

Synet og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig information som er publiceret sammen med årsregnskabet. Øvrig information omfatter budgettal som er præsenteret sammen med årsregnskabet. Vår konklusion om årsregnskabet ovenfor dækker ikke denne information.

I forbindelse med relationen av Årsregnskabet er det påkrævet at oplyse alle relevante oplysninger, som er af betydning for forståelsen af Årsregnskabet. Dette omfatter bl.a. oplysninger om forhold, der har betydning for forståelsen af Årsregnskabet, og som ikke er omfattet af de almindelige oplysninger, som er af betydning for forståelsen af Årsregnskabet. Dette omfatter bl.a. oplysninger om forhold, der har betydning for forståelsen af Årsregnskabet, og som ikke er omfattet af de almindelige oplysninger, som er af betydning for forståelsen af Årsregnskabet.

Ledeburns answer for dryness is wet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for å få innført kontroll som finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, vedtatt som følge av misligheter eller uttalelser fra revisor.

Ved etablerelsen av Årregruskaget må ledelsen ta standpunkt til selskaps evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for Årregruskaget så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avsluttet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at de sagnskapets som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av ufullstendigheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som



SOURCE: REVISION A3

medarbejder af kønslikhed. Berettigende ulighed er her grad af ulighed, men ingen garanti for at en revision af en i samstat med 34. ene, altså af direkte væsentlig transformation. Transformation kan også være følger af misligheter eller ulikethed. Transformation er i disse områder i den endelige eller særlig med hensyn til forbehold af økonomiske betingelser som betragtes for at være grundlaget for økonomisk.

Som del av en revisjon i samarbeid med ISF-ene, utøver vi profesjonell skjønn og utøver profesjonell skjønn gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- [illegible]

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelt vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige saksheter i annen kontroll som vi vurderer gjennom relevant.

Sargisborg, 7. mai 2025
Softhel Revision AS

Lars M. Sæviogstad
Statistisk universitets revisor
(elektronisk signatur)



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til årsmøtet i 2025. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 75.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE - STYRETS INNSTILLING

Det er 2 styremedlemmer på valg. Dette er Hilde Dahl og Oskar Sunde. Hilde har sagt seg villig til å fortsette, og Oskar går ut av styret.

Styret har ikke fått noen forslag til nye i styret, og foreslår at styremedlem nummer 4 ikke erstattes.

5.1 Valg av styreleder

Hilde Dahl foreslås som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

_____foreslås som styremedlem for 2 år

6 INNKOMNE SAKER

6.1 SØKNAD OM KJØP AV 5m2 for utvidelse av gang i leilighet 8 B

Forslagsstiller: Gunvor Elise Hulebak – seksjon 27

Forslagsstillers saksfremstilling:

Syner til vedlagt dokument der eg søker om å lage ny inngangsvegg til leilighet 8B. Ynskjer i det høve å kjøpe ca. 5 kvm av fellesgangen.

Se vedlagte vedlegg

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets vurdering:

Styret stiller seg positivt til forslagsstiller Gunvor Elise Hulebak i seksjon 27 sitt ønske om kjøp av 5 kvm av fellesgangen.

Pris settes til kr. 12.000,- pr. kvm.

Søker – Gunvor Elise Hulebak – må selv sørge for reseksjonering av sameiet og ta kostnaden ved dette.

Arealutvidelsen vil kunne medføre økning av felleskostnaden (huseie) for seksjonen.

Hemsedal kommune må forelegges utvidelsen og godkjenning foreligger før bygging kan starte opp. Godkjenning skal sendes styret i sameiet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret ber årsmøtet om å godkjenne salg av 5 kvm fellesarealet /fellesgang dersom forslagsstiller tar kostnadene ved en eventuell reseksjonering.

Dersom det er et krav om godkjenning fra Hemsedal kommune skal styret motta dette før veggen settes opp.

Arealutvidelsen vil kunne medføre endrede felleskostnader.



Søknad om ny inngangsvegg til 8 B *SØKNAD*

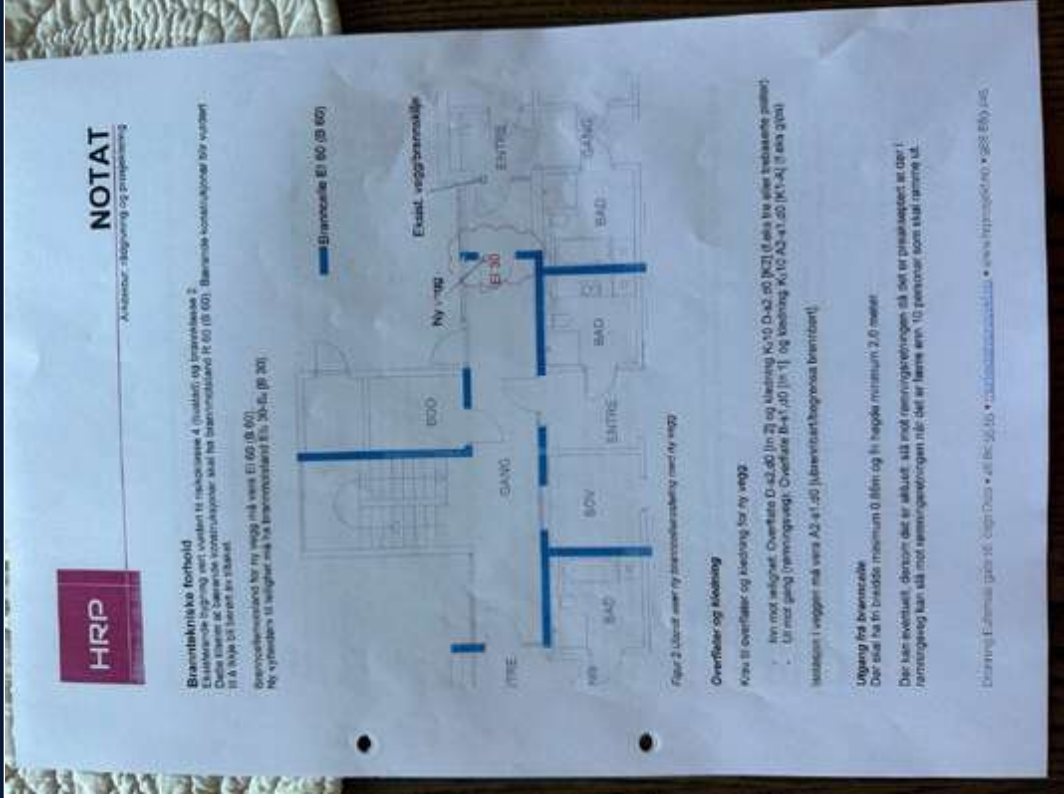
Gunvor Elise Hulebak
hildeedah18@hotmail.com
Onsdag, 3. apr. 2025, 15:36

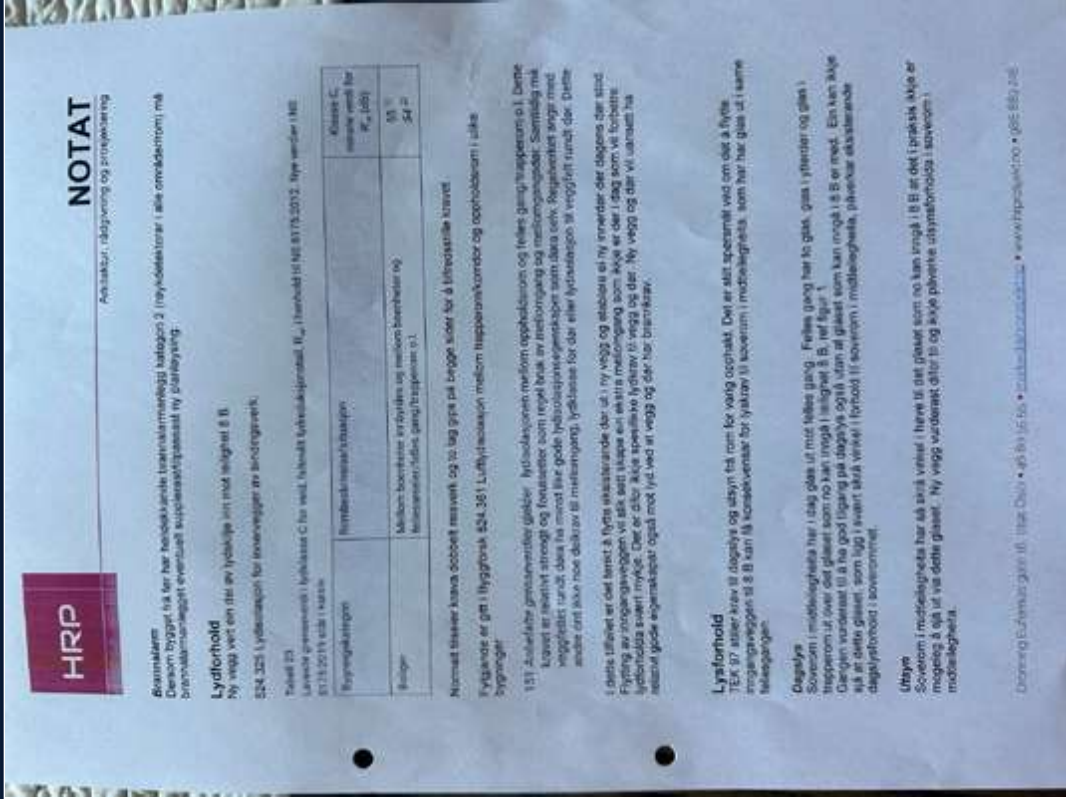
Notat om flytting av inngangsvegg til leilighet 8 B i Haugentunet.pdf

Til Styret i Haugentunet sameie.

Syner til vedlagt dokument der jeg søker om å lage ny inngangsvegg til leilighet 8B. Ynskjer i det høve å
gjøre ca 5kvm av fellesgangen.

Med helsing
Gunvor Elise Hulebak





FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	
Signatur	
*Medeiers navn	
Seksjon/Andel/Aksjenr.	**Leilighetsnr.
Epost	
Dato	Sted

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	
Etternavn	
Epost	
Telefon.	
Møtedato	

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I HAUGENTUNET SAMEIE

Møtedato: mandag, 26. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Hemsedal Barne- og ungdomsskole

Møtet ble åpnet av styreleder **Hilde Floberg Dahl**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland** via teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Bente Lyseggen** og **Arne Skovdal** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

7 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 7 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.
Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 75.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.
Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.
Som styreleder for 2 år ble **Hilde Floberg Dahl** foreslått.
Vedtak: Godkjent

5.2. Valg av 1 styremedlem for 2 år
Utgår da årsmøtet besluttet at det holder med 3 i styret – i tråd med vedtektene.
Vedtak: Godkjent

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Hilde Floberg Dahl	På valg: 2027
Styremedlem:	Bertram Wahl	På valg: 2026
Styremedlem:	Bjarne Ødegård	På valg: 2026

6 INNKOMNE SAKER

6.1 SØKNAD OM KJØP AV 5m2 for utvidelse av gang i leilighet 8 B

Forslagsstiller: Gunvor Elise Hulebak – seksjon 27

Forslagsstillers saksfremstilling:

Syner til vedlagt dokument der eg søker om å lage ny inngangsvegg til leilighet 8B. Ynskjer i det høve å kjøpe ca. 5 kvm av fellesgangen.

Se innkalling for teknisk

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets vurdering:

Styret stiller seg positivt til forslagsstiller Gunvor Elise Hulebak i seksjon 27 sitt ønske om kjøp av 5 kvm av fellesgangen.
Pris settes til kr. 12.000,- pr. kvm.
Søker – Gunvor Elise Hulebak – må selv sørge for reseksjonering av sameiet og ta kostnaden ved dette.
Arealutvidelsen vil kunne medføre økning av felleskostnaden (husleie) for seksjonen.
Hemsedal kommune må forelegges utvidelsen og godkjenning foreligger før bygging kan starte opp. Godkjenning skal sendes styret i sameiet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret ber årsmøtet om å godkjenne salg av 5 kvm fellesarealet /fellesgang dersom forslagsstiller tar kostnadene ved en eventuell reseksjonering.
Dersom det er et krav om godkjenning fra Hemsedal kommune skal styret motta dette før vegen settes opp.
Arealutvidelsen vil kunne medføre endrede felleskostnader.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl. 18:50

Protokollen signeres digitalt av:

Møteleder/Protokollfører:

Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollvitne:

Bente Lyseggen /s/

Protokollvitne:

Arne Skovdal /s/



Hemsedal kommune

Hemsedal og Gol Hytteservice AS
Postboks 24
3560 HEMSEDAL

Dykkar ref. Vår ref. Dato Delegert sak
12/00336-27 01.12.2016 Hovedutval for Plan og Ressurs

67/32 OG 67/36 MELLOMBELS BRUKSLØYVE FOR FELLESAREAL 1. OG 2. ETG. OG LEILIGHET MED SEKSJONSNR. 35 HUS 4

Tiltakshavar: Hemsedal og Gol Hytteservice AS **Adresse:** Postboks 24/3560 HEMSEDAL
Søkar: Hemsedal og Gol Hytteservice AS **Adresse:** Postboks 24/3560 HEMSEDAL
Tiltakstype / Tiltaksart: 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. / Nytt bolig - boligformål over 70 m²

Rammeløyve:	07/246 – 43	Løyve dato:	14.03.2014	Bygningsnr:	300582861
IG hhus 4:	12/00336-21		14.08.2015		

VEDTAK OM MELLOMBELS BRUKSLØYVE:

Mellombels bruksløyve er gjeve med grunnlag i ny gjennomføringsplan versjon 2 datert 08.11.2016 - jfr. plan- og bygningslova § 21-10 og Forskrift om byggesak § 8-1.

Mellombels bruksløyve er gjeve til:	
☐	Heile tiltaket
☒	Følgjande del(er) av tiltaket: Fellesareal og leilighet med seksjonsnr. 35 bygg 4
Før det kan gjevast ferdigattest skal attstående arbeid vera utført, med ny gjennomføringsplan innsendt innan 01.07.2017 .	

Kommunen pliktar å føra eksisterande og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen – jf. Matrikkelova § 25-1.

Med helsing
Stein Breie
Byggesakshandsamar

Godkjent og ekspedert utan underskrift



Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal Tlf: 31 40 88 00 Kontonr: 2367.20.14964
postmottak@hemsedal.kommune.no Org.nr: 964 952 701
www.hemsedal.kommune.no



Hemsedal kommune

Hemsedal og Gol Hytteservice AS
Postboks 24
3560 HEMSEDAL

Dyktar ref. Vår ref. Dato Delegert sak
12/00336-35 28.02.2017 Hovedutval for Plan og Ressurs

67/32 OG 67/36 MELLOMBELS BRUKSLØYVE LEILIGHET/SEKSJON - 412/32, HAUGEN

Tiltakshavar: Hemsedal og Gol Postboks 24
Hytteservice AS 3560 HEMSEDAL
Søkar: Hemsedal og Gol Postboks 24
Hytteservice AS 3560 HEMSEDAL
Tiltakstype / 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. / Nytt bolig - boligformål over
Tiltaksart: 70 m2

Rammeløyve:	Sak 53/08	
Igangsettingsløyve hus 4	Sak 12/00336-21	Løyve dato: 14.08.2015

VEDTAK OM MELLOMBELS BRUKSLØYVE:

Mellombels bruksløyve er gjeve med grunnlag i ny gjennomføringsplan revidert: 18.01.2017 - jfr. plan- og bygningslova § 21-10 og Forskrift om byggesak § 8-1.

Mellombels bruksløyve er gjeve til Følgjande del(er) av tiltaket:

Leilegheit / Seksjon – 412 / 32

Kommunen pliktar å føra eksisterande og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen – jf. Matrikkelova § 25-1.

Med helsing

Stein Breie
Byggesakshandsamar

Godkjent og ekspedert utan underskrift



Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal
postmottak@hemsedal.kommune.no
www.hemsedal.kommune.no
Tlf: 31 40 88 00
Kontonr: 2367 20 14964
Org.nr: 964 952 701



Eiendomsregler 1 Fjellmegleren AS	Hemsedal kommune
Postboks 53	Hemsedalsvegen 2889
3561 Hemsedal	3560 Hemsedal
	Telefon: 31 40 88 00
982 082 161	E-post: postnotak@hemsedal.kommune.no
	Hemsideside: http://www.hemsedal.kommune.no
Refnr: Helge Berg Enitich	Vår ref: 2023/1294

Eigedomsopplysningar	67/32/35	Dato: 12.07.2023
Formål - Bruksnavn:	Granheim – Seksjon nr 35, bygg 4	
Eigedommens adresse:	Haugentunet 4A	
Heimeshavar:	Hege Falck-Andersen	

Gjeldande reguleringsplan / Kommuneplan for eigedommen:

Reguleringsplanar: https://webhotel3.gisline.no/webplan_3042 Trykk SØK - Legg inn PlanId eller planavn.

For oppdatert reguleringskart: Velg «gjeldende plankart».

Planopplysningar	PlanId	Namn	Formål	Dato
Kommuneplan				
Kommunedelplan				
Reguleringsplan	2002007	Haugen	Bustad	27.06.2002
Bebyggelsesplan				
Planar under arbeid i området		-		

Kommentar: Grad og utnyting av området framgår av plan med PlanID: 2002007

Ved gjennomføring og utbygging i området føreligg det restriksjonar i form av rekkefølgeføresesegner i gjeldande plan.

Seksjonering:

Bustad	Fritid	Næring	Eigarbrøk
X	-	-	91/3028

Kommentar:

Opplysningar frå Matrikkelen:

Bygningstype:	Stort fritiliggende bustadbygg på 2 eig.	Igangsetjingstillatelse:	14.08.2015
Tilbygg:		Byggeløyve:	
Anneks, garasje:		Byggeløyve:	
Har eigedommen meir enn ei brukseining?	Ja		
I tilfelle kor mange?	36		

Kommentar:

Gnr:	67	Bnr:	32	Fnr:		Snr:	35
Utarbeida av:		Møyfrid Østby Larsen				Teknisk Etat	



Mellombels bruksløyve / Ferdigattest:

Mellombels bruksløyve:	Dato	01.12.2016 (28.02.2017 feilført i matrikkelbrev)
Ferdigattest:	Dato	-

Kommentar: Etter Plan- og bygningsloven er det krav til ferdigattest (frå 1998). Tiltakshaver/heimelsghaver har ansvaret for å skaffe ferdigattest.

Vatn og kloakk:

Vatn:	Offentleg	X	Privat
Målarstand vassmålår:	31.12.2021	445	Forbruk 2021
Målarstand vassmålår:	31.12.2022	541	Forbruk 2022
Kloakk:	Offentleg	X	Privat
Pålegg om tilknytning?			-
Moglegheit for tilknytning til felles anlegg?			-
Ferdigattest for utleppsløyve?			-
Pålegg ved anlegg?			-

Kommentar:

Opplysningar frå Hallingdal Brann og Redningsteneste:

Har huset pipe?	Gasspeis
Tilsyn:	etter avtale med eigar
Feiling:	-
Pålegg ved pipe / eldstader	Merknad: Avvik:

Kommentar: Bustadhus/næring: Ei utredning og risikovurdering gjennomført i 2016 viser at det skal gjennomførast feiling og tilsyn minimum kvart 8. år.
Feiaren kartlegg risiko for kvart enkelt fyringsanlegg/bustad etter alder og tilstand på anlegget, etter fyringsmønster, sotmengde o.l.

Kommunale avgifter og gebyr:

Faktura blir sendt ut to gonger kvart år, og for året 2022 vart følgjande fakturert inkl. mva:

Faktura med forfall 20 april: 7 505,35 NOK

Faktura med forfall 20 oktober: 7 626,75 NOK

Kommentar: Eigedomsskatt, forskudd kloakk/vatn, vassmålarleige, renovasjon, fastleidd vatn/avløp

Eigedomsskatt:

Berekna skatt for 2023: 4 461 NOK

Eigedomsskatten vert fakturert i to delar vår og haust 2023.

Gnr:	67	Bnr:	32	Fnr:		Snr:	35
Utarbeida av:		Møyfrid Østby Larsen				Teknisk Etat	



Restanse:

Er det restanse på eigedommen?	Ja
Restansebeløp pr	9 529,40 NOK

Matrikkelopplysningar:

Berekna tomteareal for eigedommen	6 378,8m²	
Etableringsdato	15.08.1928 og 19.09.2008	
Skylddelingsforretning	Tinglyst dato	
Matrikkelbrev	2 stk.	06.07.2023 og 12.07.2023

Kommentar: Hemsedal kommune har ikkje kopi av evt. skylddelingsforretning.
Denne kan tingast hjå: Tinglysningen – Statens kartverk, 3507 Hønefoss
Tlf. 32 11 87 00 / E-post: post@kartverket.no

Generell informasjon som vedkjem eigedommen:

Ligg bygningen innafor byggeforbodsområdet langs vassdrag – 50/100 meter frå strandlinja?	Ja	Nei	X
Er bygningen sefrakregistrert? (Eldre enn år 1900)	Ja	Nei	X
Er bygningen skredutsett?	Ja	Nei	X
Gjeld jordlova for eigedommen?	Ja	Nei	X
Er eigedommen ein del av ei driftseining i landbruket?	Ja	Nei	X
Særskilde tilhøve / Offentlege vedtak	Ja	Nei	X
Automatisk freda kulturminner	Ja	Nei	X
Privat eller offentlig veg		Offentleg	

Vedlegg:

X	Situasjonskart
X	Flyfoto
X	Plankart
X	Aktsomhetskart flom og skred
X	Begjæring om seksjonering med vedlegg
X	Igangsettingsløyve bygg 4 og 5, samt garasjeanlegg
X	Løyve til endring av boder
X	Mellombels bruksløyve 2 stk
X	Div rapporter: SOS Brannconsult, Nordicdoor, OPAK, skade og reklamasjonsakst
X	Tilsynsrapporter 2 stk
X	Teikningar, som bygd, fasadeteikningar,
X	Søknad om løyve til oppbevaring propan
X	Matrikkelbrev 2 stk

Gnr:	67	Bnr:	32	Fnr:	Snr:	35
Utarbeida av:	Møyfrid Østby Larsen				Teknisk Etat	

