

The image shows a two-story house with a dark tiled roof and a balcony. The balcony has a white railing with a decorative X-pattern. On the balcony, there are two mounted animal heads and a small wooden house. Below the balcony, there is a kitchen area with a sink and a stove. The house is surrounded by a green lawn and a large mountain in the background.

aktiv.

Teiggata 3D, 6600 SUNNDALSØRA

**Praktisk og romslig 3-roms i 2. etasje – god planløsning og fin beliggenhet for familier**



Eiendomsmegler

## Christina Angvik Jensen

**Mobil** 919 98 110

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

### Aktiv Sunndal

Sunndalsvegen 15, 6600 SUNNDALSØRA.  
TLF. 400 04 565

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 980 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 835 634,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 825 430,-  
**Felleskostn.:** Kr 10 544,-  
**Selger:** Sara Storholt Mæhle

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 84/90 kvm  
**Tomtstr.:** 1748.1 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 51, bnr. 82  
**Andelsnr.:** 8  
**Oppdragsnr.:** 1602260018

# Praktisk og romslig 3-roms i 2. etasje – god planløsning og fin beliggenhet for familier

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christina A. Jensen ønsker velkommen til denne flotte leilighet i Teiggata 3D.

Romslig og funksjonell 3-roms leilighet i 2. etasje med god planløsning og to soverom. Kjøkkenet er i åpen løsning mot stue og har ventilator med avtrekk ut. Badet er flislagt med varmekabler i gulv, og inneholder baderomsinnredning, dusj, toalett og mekanisk ventilasjon. Innvendige overflater består av laminat på gulv, malte plater på vegger og tak-ess i himling. Leiligheten har rør-i-rør-system, synlige avløpsrør i plast og ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter i teknisk rom.

Beliggende i et rolig og etablert boligområde på Sunndalsøra med kort avstand til sentrum og servicetilbud.

Sees på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	48
Egenerklæring .....	53
Budskjema .....	163

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 90 kvm

TBA: 12 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

2. etasje

BRA-i: 84 kvm Bad, stue/kjøkken, entré, gang, soverom 1., soverom 2. og teknisk rom

BRA-e: 6 kvm Bod

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Boligbygg med flere boenheter

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen.

Under åpent areal (TBA) er verandaen med tilgang fra stue/kjøkken medtatt med ca.8m<sup>2</sup>.

Arealet foran inngangspartiet er medtatt med ca.4m<sup>2</sup>.

Den utvendige boden er medtatt under BRA-e med ca.6m<sup>2</sup>.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk.

Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1748.1 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og asfalterte parkeringsområder.

**Beliggenhet**

Leiligheten er beliggende i området Kalken på Sunndalsøra, med ca. 10 minutters gangavstand til sentrum. Her finnes de fleste nødvendige og kommunale tjenester tilgjengelig. Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate og er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Området er regulert i henhold til reguleringsplan Håsen mellom Teiggata og Driva bru, planid. 19790300.

**Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Skolekrets**

Tredal barneskole og Sunndal ungdomsskole

**Offentlig kommunikasjon**

Det går skolebuss på andre siden av Tredalsvegen rett ovenfor boligen. Nærmeste holdeplasser i dette området ellers vil være sentrum.

**Bygningssakkyndig**

Råd Eiendomstakst AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.

Vinduer: Leiligheten er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

Dører: Leiligheten er utført med en malt ytterdør av trevirke og en malt verandadør med 2-lags isolerte glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra stue. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekdekke. Tett rekkverk i liggende kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. spaltekdekket har underliggende Til-Tak eller tilsvarende funksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Leiligheten er utført med etasje skiller av trevirke.

Pipe og ildsted: Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Flislagt i 1. etasje. Heldekkende pipebeslag over tak. (uten peis/ovn).

TG2

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Enkelte sammenskrudde vinduer er kun fuget mellom karm og karm, og det er ikke montert utvendig belistning/bord på utsiden. Dette kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og påvirke vinduenes levetid.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Etasje 2. - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: 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. Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet og mulig fuktskade i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

Etasje 2. - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn

gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør membranløsningen vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tanken er plassert i et rom uten sluk.

Tanken er tilkoblet et provisorisk avrenningsystem, men funksjonen og tilstrekkeligheten av dette er usikker.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmgang og brann.

#### Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverk er montert, men det har ikke tilstrekkelig lengde nedover trappen.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket bør forlenges slik at det gir tilstrekkelig støtte hele veien ned trappen, for å redusere risikoen for fall og personskade.

Boligbygget er et boligbygg med flere boenheter fra 2006.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Takkonstruksjonen er utformet som et saltak og er tekket med steinbelagte stålplater. Den består av prefabrikerte W-takstoler.

Leiligheten er utført med etasjeskiller av trevirke.

Leiligheten er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass. Ytterdøren er en malt dør av trevirke, og det er en malt verandadør med 2-lags isolerte glass.

Det er etablert en balkong på fasaden med tilgang fra stuen. Balkongen har et trebjelkelag montert utenpå husveggen, med underliggende dragere og søyler i front, samt et spalเต็ดekke. Rekkverket er tett og utført i liggende kledning med et toppbord. Spalเต็ดekket har en underliggende funksjon tilsvarende Til-Tak. Boligen har en trapp av stål fra parkeringsområdet opp til ytterdøren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.

Enkelte sammenskrudde vinduer er kun fuget mellom karm og karm, og det er ikke montert utvendig belistning/bord på utsiden. Dette kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og påvirke vinduenes levetid.

- Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Tanken er plassert i et rom uten sluk.

Tanken er tilkoblet et provisorisk avrenningssystem, men funksjonen og tilstrekkeligheten av dette er usikker.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2024.



Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

### **Innhold**

BRA-i 84 kvm: Bad, stue/kjøkken, entré, gang, soverom 1., soverom 2. og teknisk rom

BRA-e 6 kvm: Bod

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkenet er i en åpen løsning med stuen og er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av leiligheten.

Bad

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og tak-ess plater i himlingen. Badet er utstyrt med en lys baderomsinnredning med skap i profilerte fronter, heldekkende servantplate med ett armatur, og et speil med belysning. Videre er det veggmontert dusj og gulvmontert toalett. Rommet har mekanisk vifte.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatbelagte gulv.

Vegger: Malte plater.

Himling: Tak-ess plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Leiligheten har synlige vannrør som rør-i-rør-system.

- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av PVC (plast).

- Ventilasjon: Ventilasjonen er basert på naturlig lufting med tilluft via ventiler, supplert med mekaniske vifter på bad og kjøkken.

- Varmtvannstank: Leiligheten er tilkoblet en 200 liters OSO varmtvannsbereder som er plassert på teknisk rom.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2018:

- Kjøkkenet ble modernisert i 2018 etter en brannskade. All renovering ble utført gjennom borettslagets forsikringsselskap.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har avtale med Sucom

### **Parkering**

Markert oppstillingsplass tilhørende boligen på fellesareal

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 89218725

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

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

Det Lokale El-tilsyn, hadde tilsyn på el-anlegget 15.11.2011, som ble avsluttet uten avvik. Det understrekes at dette ikke er en bekreftelse på at anlegget er uten feil eller mangler i dag, og at anlegget tilstand kan ha endret seg over tid.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på badet. Ingen andre spesifikke oppvarmingssystemer eller oppvarming i andre rom er nevnt.

### **Informasjon om strømforbruk**

Beregnet levert energi er anslått til 166,55 kWh/m<sup>2</sup> per år i normert klima (150,55 kWh/

m<sup>2</sup> i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 12 647 kWh per år.

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 980 000

### **Omkostninger kjøper**

980 000 (Prisantydning)

---

835 634 (Andel av fellesgjeld)

---

1 815 634 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

1 825 430 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 834 330 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 837 130 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 622 838 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 491 353 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 10 544 kr i måneden

- Avdrag: 2 775 kr i måneden

- TV/Internett: 743 kr i måneden
- Renter: 3 657 kr i måneden
- Fellesutgifter: 2 950 kr i måneden
- Renovasjon: 419 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Selskapet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 10 544

**Andel Fellesgjeld**

Kr 835 634

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

18.05.2026

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 2 775

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 3657

**Andel fellesformue**

Kr 21 870

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

**Forkjøpsfrist**

2026-05-07T22:00:00Z

**Borettslaget**

**Borettslagsnavn**

Teiggata Borettslag

**Organisasjonsnummer**

989601253

**Andelsnummer**

8

### **Om borettslaget**

Teiggata Borettslag, med organisasjonsnummer 989 601 253, ligger i Sunndal kommune. Borettslaget består av 8 andelsleiligheter. Forretningsfører for selskapet er AL Sunndal Boligbyggelag.

#### Vedtatte saker:

- Årsrapport i fra styret 2024 tas til etterretning.
- Revisors beretning for 2024 tas til etterretning.
- Endring i disponible midler kr 82 107,- Overføres til fri egenkapital.

#### Pågående saker:

- Styret har arbeidet med vedlikehold av bygningsmassen.
- Innhente tilbud fra flere firmaer for utbedring av tidligere miljømasse-sak, samt bytte til oljemaling.
- Nytt bygg rundt søppeldunker må avventes og vil bli tatt opp igjen i neste års budsjett.
- Godkjenning av budsjett for 2025.
- Digitalisering: All viktig informasjon ligger nå i portalen, tilgjengelig for alle. Alle avholdte møter er også nå digitalisert.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 40357424528, Tinde Sunndal Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18-05-2026: 5.30% pa.

Antall terminer til innfrielse: 192

Saldo per 18-05-2026: kr 6512557

Andel av saldo: kr 835634

( siste termin 28-04-2042 )

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

## **Regnskap/budsjett**

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (236 256,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (241 193,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Vedlikehold av bygningsmassen: Innhente tilbud fra flere firmaer for å få dette utført, samt bytte til oljemaling.

Nytt bygg rundt søpledunker vil bli tatt opp igjen i neste års budsjett.

Vaktmestertjenester: Økning i posten da strøm for robotklipper ikke var inkludert.

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

## **Styregodkjennelse**

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

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

## **Dyrehold**

I henhold til husordensreglene kan hver andelseier ha maks ett dyr, og det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyrehold ikke er til unødig sjenanse eller bryderi. Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på borettslagets område, og holdes unna

sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor borettslagets område, og eventuelle ekskrementer må fjernes øyeblikkelig. Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom det er nødvendig av hensyn til andre beboere eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt. Vedtektene spesifiserer at styret kan samtykke til dyrehold dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne.

## **Beboernes forpliktelser og dugnader**

### Forpliktelser

#### Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

#### Dugnad

Det kan avholdes inntil 2 dugnader i Borettslaget hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til andelseierne. Fravær fra dugnad kan medføre plikt til å betale et gebyr med et beløp som fastsettes av styret. Ved utleie av boenhet skal det kontraktfestes med leietaker at hun/han plikter å delta på dugnader i Borettslaget.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Sunnal Boligbyggelag



## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 51, bruksnummer 82 i Sunndal kommune. Andelsnr. 8 i Teiggata  
Borettslag med orgnr. 989601253

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

10.10.2006 - Dokumentnr: 2006/10780-1/61 - Fellesobl. for bor.innsk.  
Beløp: NOK 2 152 000  
Panthaver: ANDELSEIERNE I TEIGGATA BORETTSLAG  
LØPENR: 7370336

10.10.2006 - Dokumentnr: 2006/10780-2/61 - Prioritetsbestemmelse  
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2006/10779-1

16.08.2018 - Dokumentnr: 2018/1145629-1/200 - Prioritetsbestemmelse  
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2017/802553-1

26.04.2024 - Dokumentnr: 2024/1372982-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 10 000 000  
Panthaver: TINDE SPAREBANK  
ORG.NR: 937 900 775  
ELEKTRONISK INNSENDT

03.06.2025 - Dokumentnr: 2025/620605-1/200 - Endring ved fusjon  
FRA: Sunndal Sparebank  
ORG.NR: 937 899 963  
TIL: TINDE SPAREBANK  
ORG.NR: 937 900 775  
ELEKTRONISK INNSENDT

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 29.09.2006. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.  
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 25.06.2003. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.09.2006.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligareal

Følger reguleringsplan Håsen mellom Teiggata og Driva bru (plan-ID 19790300). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer området til boligformål.. 26.03.1979

Følger Kommuneplanens arealdel Kommunedelplan Sunndalsøra, ikrafttredelse 02.09.2015. 1748 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B\_08.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 500 Fotograf
- 19 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 2 596 Utlegg kommunale opplysninger
- 3 750 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 108 769

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000 for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Christina Angvik Jensen  
Eiendomsmegler  
[christina.angvik.jensen@aktiv.no](mailto:christina.angvik.jensen@aktiv.no)  
Tlf: 919 98 110

### **Ansvarlig megler bistås av**

Christina Angvik Jensen

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

18.05.2026







































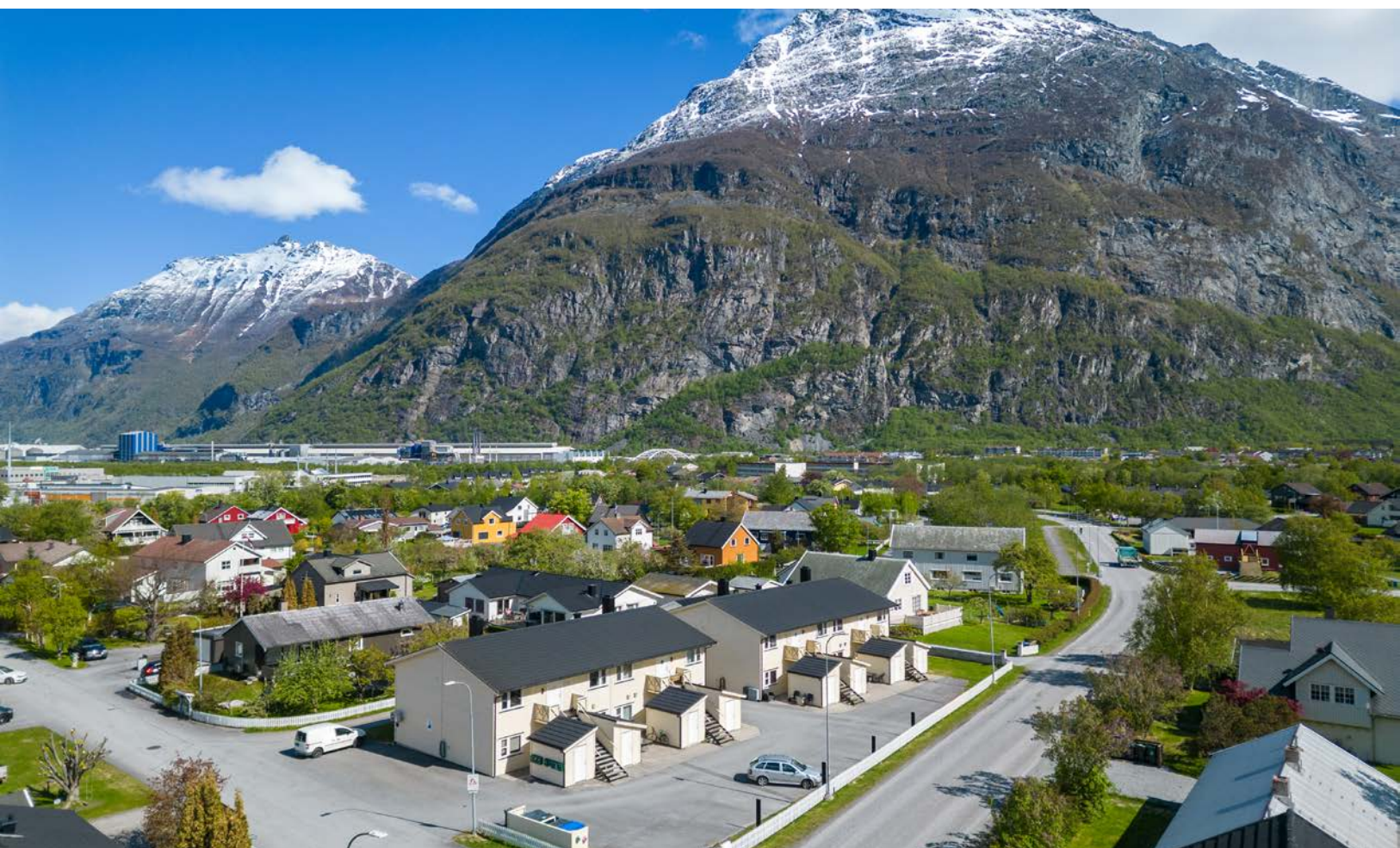




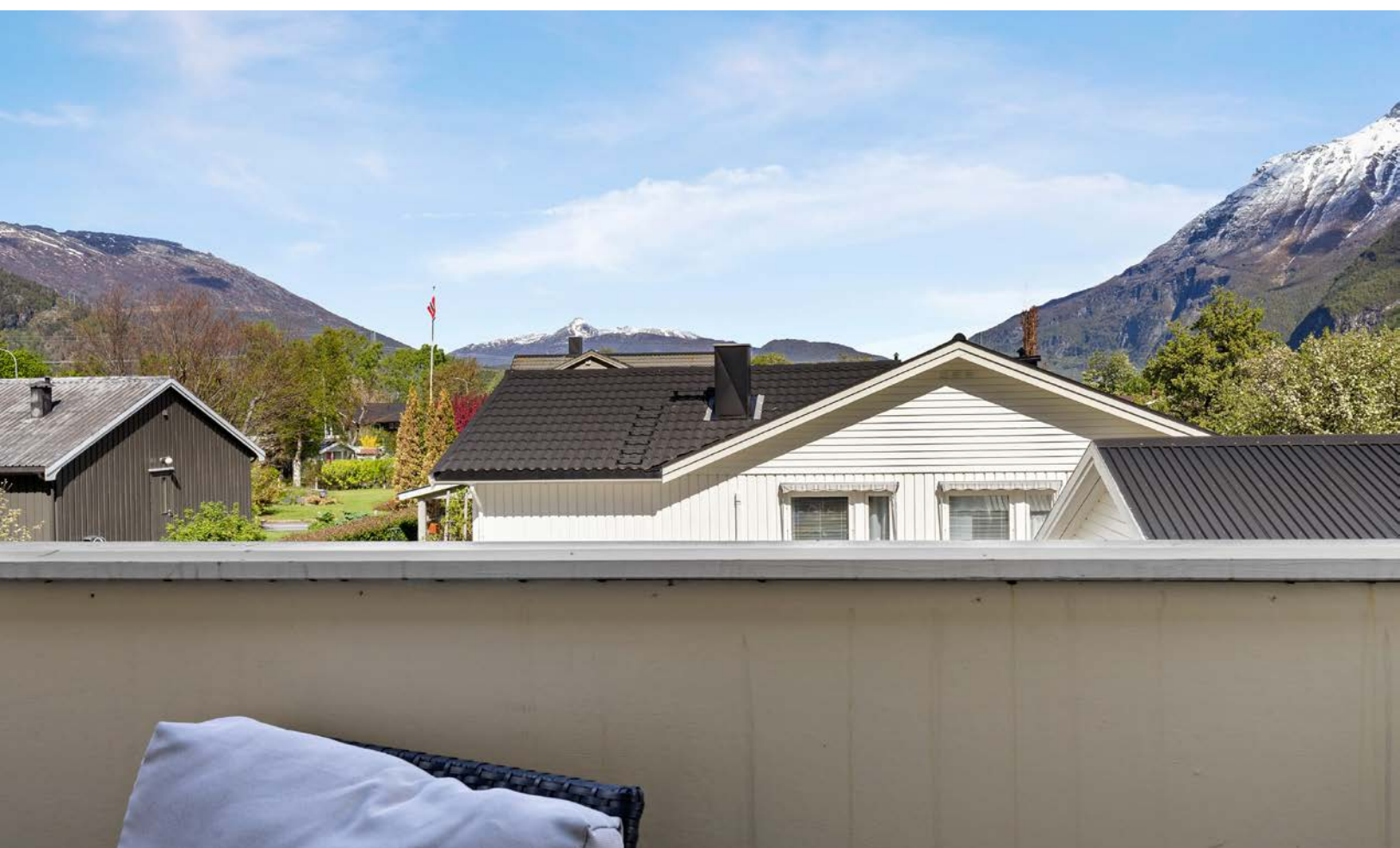








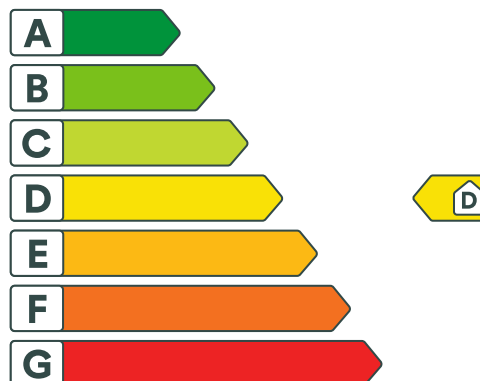




# Vedlegg



Adresse <b>Teiggata 3D, 6600 SUNNDALSØRA</b>	
Dato for energimerking <b>13.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-295227</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>16286494</b>
Gårdsnummer <b>51</b>	Bruksnummer <b>82</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2006</b>	Bygningstype <b>Firemannsbolig</b>
Bruksareal <b>84,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>84,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**166,55 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**150,55 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 647 kWh**





## Teiggata 3D, 6600 SUNNDALSØRA



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Teiggata 3D, 6600 SUNNDALSØRA



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Sara Storholt Mæhle

---

## Boligen

Teiggata 3D

6600 SUNNDALSØRA

1563-51/82/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



# HUSORDENSREGLER

## FOR

### TEIGGATA BORETTSLAG

Pkt 3.1 Endret i generalforsamling 13.06.2022

---

#### INNHOLD:

1.	Bruk av fellesareal og fellesanlegg .....	s	2
2.	Bruk av leilighetene .....	s.	3
3.	Dyrehold .....	s.	3
4.	Søppel og dugnad .....	s.	3
5.	Parkering .....	s.	4
6.	Ansvar .....	s.	4
7.	Diverse.....	s.	4

---

## **1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG**

- 1.1 Enhver andelseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til Borettslaget som fellesskap og de enkelte øvrige andelseiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
- 1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.
- 1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i Borettslaget.
- 1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
- 1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte andelseier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.
- 1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- 1.7 Tilgrising på Borettslagets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.
- 1.8 Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.
- 1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

## **2 BRUK AV LEILIGHETENE**

- 2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- 2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.
- 2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.
- 2.4 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking, evt snømåking og lignende.
- 2.5 Alle seksjoner krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

## **3 DYREHOLD**

- 3.1 Hver andelseier kan ha maks ett dyr, og det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyrehold ikke er til unødige sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på borettslagets område.
- 3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på Borettslagets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
- 3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor Borettslagets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på Borettslagets område, må det øyeblikkelig fjernes.
- 3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

## **4 SØPPEL OG DUGNAD**

- 4.1 Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvising. Søppelposer skal knyttes sammen. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer.

- 4.2 Det kan avholdes inntil 2 dugnader i Borettslaget hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til andelseierne.

Fravær fra dugnad kan medføre plikt til å betale et gebyr med et beløp som fastsettes av styret. Ved utleie av boenhet skal det kontraktfestes med leietaker at hun/han plikter å delta på dugnader i Borettslaget.

## 5 PARKERING

- 5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra Borettslaget og de enkelte bruksenhetene.

5.2 Fjerning av kjøretøy/gjenstander.

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra Borettslagets areal eller parkeringsplass som disponeres av Borettslaget, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

- 1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres.
- 2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.

## 6 ANSVAR

- 6.1 Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som andelseieren svarer for.
- 6.2 Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

## 7 DIVERSE

- 7.1 Meddelelser fra styret eller Borettslagets vaktmester til andelseierne skal enten skje direkte til den enkelte andelseiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i andelseiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.

- 7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den andelseier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- 7.3 Eventuelle klager på andre andelseiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende andelseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.
- 7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

Til generalforsamlingen i Teiggata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Teiggata Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap for 2024</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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



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

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

BDO AS

Thomas Bjørseth  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PNTRU-E5JN0-9E9PL-03V09-YZAHF-1J66M

# PENNEO

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

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

## Bjørseth, Thomas

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-19 06:43:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PNTRU-E5JN0-9E9PL-03V09-YZAHF-1J66M

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

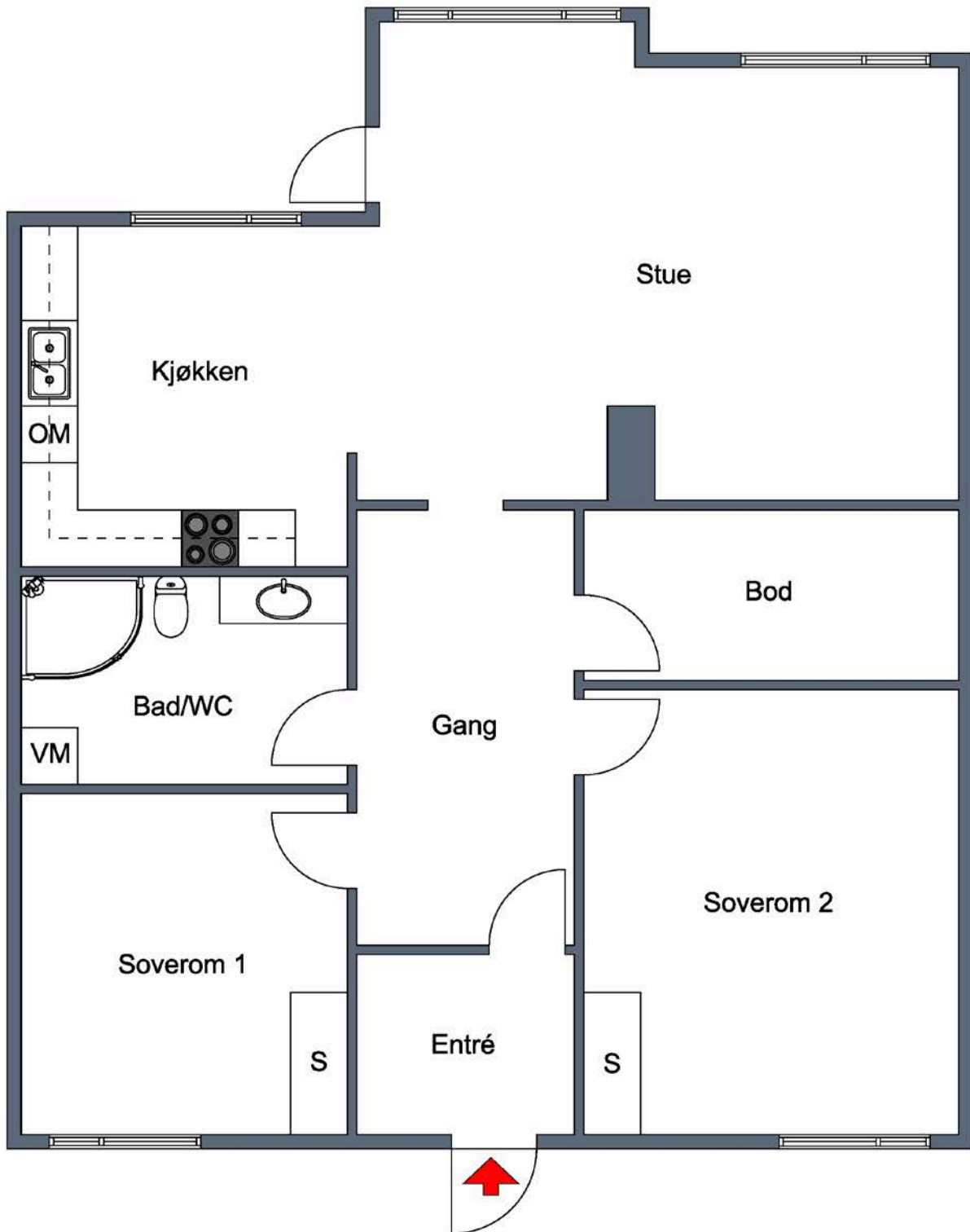
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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





Avvikelse kan forekomme



3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.  
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.

# Vedtekter

For TEIGGATA borettslag org nr 989 601 253

vedtatt på stiftelsesmøtet den 16.8.2006, endret den 30.10.2007, sist endre 25.05.2018

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i SUNNDAL kommune og har forretningskontor i SUNNDAL kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

(2) Bare fysiske personer (enkelt personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har stat, fylkeskommune, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie bolig til sine ansatte, rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

### 4. Boret og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

**9-5 Møteledelse og protokoll**

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

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

#### **Endringer:**

**Generalforsamling 25.08.2018:**

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **Endres til:**

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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



REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

TEIGGATA BRL

17.06.2024 kl.17.00

MØTESTED: Sunnbo

TILSTEDE:

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 4

ANTALL FULLMAKTER: 3

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: Guri S. Linnem

SAKLISTE:

**GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN**

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

**VEDTAK :** Vedtatt

**MØTELEDEREN ERKLÆRER ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 FOR ÅPNET.**

**SAK NR. 1 :** **KONSTITUERING**

**1A :** **VALG AV MØTELEDER**

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

**FORSLAG :** Jone Unig

**VEDTAK :** Vedtatt

**1B :** **VALG AV MØTESEKRETÆR**

**FORSLAG :** Guri S. Linnem

**VEDTAK :** Vedtatt

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

**FORSLAG :** Yulla og Sara

**VEDTAK :** \_\_\_\_\_

**SAK NR. 2 : ÅRSRAPPORT I FRA STYRET 2024**

Styrets årsrapport leses opp.

**FORSLAG** : Årsrapport i fra styret 2024 tas til etterretning

**VEDTAK** : Vedtatt

**SAK NR. 3 : REGNSKAP/REVISJONSBERETNING**

Revisors beretning leses opp.

**3A : GODKJENNING AV REGNSKAP FOR 2024**

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

**VEDTAK** : Vedtatt

**3B : DISPONERING AV ENDRING I DISPONIBLE MIDLER FOR 2024**

**FORSLAG** : Endring i disponible midler kr 82.107,-  
Overføres til fri egenkapital

**VEDTAK** : Vedtatt

**SAK NR. 4 : VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER**

**4A : VALG AV NYTT STYRE**

**Styret:** sett inn navna på alle styremedlemmer, sett inn info. for valgt periode,  
sett X bak de som er på valg.

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Irene Uniq	leder	2 år i 2024	
Yuliya Kutsyba	styremedlem	2 år i 2024	
Juriy Marchenko	styremedlem	2 år i 2023	X

**Innstilling / forslag til nye styremedlemmer:**

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtatt
	leder	år i	
<u>Sara Storbakk Møkle</u>	styremedlem	<u>2</u> år i <u>2025</u>	<u>Vedtatt</u>
	styremedlem	år i	

#### 4 B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Perioden 2024-2025

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Enya Uniq	varamedlem	1 år i 2024	x

Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for 2025-2026:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtatt
Lars Egil Safer	varamedlem	1 år i 2025	Vedtatt

#### 4 C VALG AV VALGKOMITE FOR 2025-2026

Valgkomite : Styret

#### SAK 5 : EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET

**FORSLAG :** Det foreslås at det gis en godtgjørelse til styret for 2024 på:

kr. 10.000,- til borettslagets leder

kr. 3000 til borettslagets skjermndl.

kr. ? til borettslagets \_\_\_\_\_

Kr. 6000,- fra styremedlemmer  
nå skal brukes til noe  
felles for borettslaget.  
Settes av på egen konto

**VEDTAK:** Vedtatt

Ordinær generalforsamling 2025 erklært avsluttet kl. 17.15

Sted: Sjøen 17/6.25

Ikene Uniq  
Møteleder

Sara S. Mørkle  
Borettsshaver

Olveinn  
Møtesekretær

Julija Kutsyga  
Borettsshaver

Originalen limes inn i protokollen  
Kopi til: AL Sunndal Boligbyggelag og andelseierne i laget.

## Informasjon fra styret

### Teiggata Borettslag

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder, Irene Uniq, Teiggata 1D  
Styremedlem, Yuriy Marchenko, Teiggata 1 B  
Styremedlem, Yuliya Kutsyba, Teiggata 1 B  
Varamedlem, Enya Uniq, Teiggata 1 D

### Generelle opplysninger om Teiggata Borettslag

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av AL SUNNDAL BOLIGBYGGELAG.

Revisor er BDO AS

#### HMS

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

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

#### FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos

Hovedpolise:89218725 Gjensidige. Egenandel ved skade er kr 12.000,-. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

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

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

#### EIENDOMMEN

Borettslaget består av til sammen 8 andelsleiligheter og ligger i Sunndal kommune.

#### EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

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

Omsetning av leiligheter skjer til markedspris.

### Styrets arbeid

#### MØTEVIRKSOMHET

Siden forrige ordinære generalforsamling, har det vært avholdt \_\_3\_\_ styremøter, Hvor \_\_5\_\_ protokollerte saker har vært behandlet.

## STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

### 1. Vedlikehold av bygningsmassen

- Klage på tidligere miljømasse fikk vi ikke gehør for.

Vi vil innhente tilbud fra flere firmaer for å få dette utført, samt bytte til oljemaling.

- Det var behov for noe flekkmaling av boder som er utført.
- Gjerde mot veien kan fint stå noen år til.
- Nytt bygg rundt søpledunker må avventes, da de forslag som forelå ble for dyre. Dette vil bli tatt opp igjen i neste års budsjett.

### 2. Vaktmestertjenester

- Vi har økt noe på denne posten, da strøm for robotklipper ikke var inkludert,

### 3. Verørende utleie av Teigata 1C

-Sunnbo har tatt tak i lovverket, da denne er utleid i andre hånd.

-Nåværende beboere har fått utlevert ordensreglene av styret.

### 4. Godkjenning av budsjett for 2025

### 5. Digitalisering

- All viktig informasjon ligger nå i portalen, tilgjengelig for alle.
- Alle avholdte møter er også nå digitalisert.

## Økonomi

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.06.2025

## RESULTATREGNSKAP Teiggata Borettslag

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		324 000	305 216	312 000	340 529
Innkrevde kapitalkostnader		638 400	569 808	638 400	621 871
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>962 400</b>	<b>875 024</b>	<b>950 400</b>	<b>962 400</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Revisjonshonorar	2	7 983	7 725	8 111	8 382
Honorar til styret	3	16 000	21 000	16 000	16 500
Forretningsførerhonorar		40 614	38 682	40 615	42 645
Lønnskostnader	4	6 750	0	0	12 000
Arbg, avg, sos kost	4	2 412	2 226	1 696	2 968
Avskrivninger/nedskrivning		8 721	727	0	0
Vedlikehold	5	2 052	5 846	10 000	20 000
Kabel-Tv		59 792	52 944	55 584	62 688
Forsikring		56 696	53 364	57 196	62 614
Kommunale avgifter		108 786	109 029	115 387	104 494
Energi og strøm		1 000	0	0	0
Kontorrekvisita og trykksaker		480	484	600	1 000
Internett, Telefon og porto		69	50	500	500
Drift maskiner		1 723	3 984	0	0
Andre driftskostnader	6	8 338	8 978	6 300	6 958
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>321 414</b>	<b>305 038</b>	<b>311 989</b>	<b>340 749</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>640 986</b>	<b>569 986</b>	<b>638 411</b>	<b>621 651</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG KOSTN.</b>					
Renteinntekter		300	402	0	0
Aksjeutbytte fra andre		5 820	5 262	0	0
Rentekostnader	10	405 913	348 223	419 064	385 395
<b>RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN</b>		<b>399 793</b>	<b>342 559</b>	<b>419 064</b>	<b>385 395</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>241 193</b>	<b>227 427</b>	<b>219 347</b>	<b>236 256</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	1	<b>241 193</b>	<b>227 427</b>	<b>219 347</b>	<b>236 256</b>

## BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	7	835 400	835 400
Bygninger	8	9 924 600	9 924 600
Andre driftsmidler	9	77 760	86 480
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 837 760</b>	<b>10 846 480</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Andre fordringer		35	35
<b>Bankinnskudd</b>			
Innestående bank		165 220	116 499
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>165 255</b>	<b>116 534</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 003 014</b>	<b>10 963 015</b>

## BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		2 002 174	1 760 981
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 042 174</b>	<b>1 800 981</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	6 790 374	6 958 180
Borettsinnskudd	11	2 152 000	2 152 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 942 374</b>	<b>9 110 180</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 813	9 663
Leverandørgjeld		0	37 806
Skyldig off. myndigheter		3 716	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		750	0
Påløpne renter		4 188	4 384
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 466</b>	<b>51 853</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 960 840</b>	<b>9 162 033</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 003 014</b>	<b>10 963 015</b>
Pantestillelse	12	8 942 374	9 110 180

Sunndalsøra 31.03.25  
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Irene Uniq  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Yuliya Kutsyba  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Yuriy Marchenko  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Viderefakturerte felleskostnader inntektsføres løpende gjennom året.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

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

Akser og andeler:

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

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

Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

## Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler:</b>	<b>64 681</b>	<b>161 871</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	241 193	227 427
Tilbakeført avskrivninger	8 721	727
Avdrag langsiktig lån	-167 806	-238 136
Kjøp/salg av anleggsmidler	0	-87 207
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>82 107</b>	<b>-97 190</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>146 788</b>	<b>64 681</b>

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	7 983	7 725
<b>Sum</b>	<b>7 983</b>	<b>7 725</b>

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	16 000	21 000
<b>Sum</b>	<b>16 000</b>	<b>21 000</b>

### Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	6 000	0
5092 Feriepenger beregnet	750	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 332	2 226
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	80	0
<b>Sum</b>	<b>9 162</b>	<b>2 226</b>

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

### Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	0	5 247
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	2 052	599
<b>Sum</b>	<b>2 052</b>	<b>5 846</b>

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

### Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	1 832	2 671
7720 GENERALFORSAMLING	1 165	0
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	4 841	5 292
7790 ANDRE KOSTNADER	500	1 015
<b>Sum</b>	<b>8 338</b>	<b>8 978</b>

### Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2006 for kr. 835 400,-

### Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:	2006
Kostpris 2006	9 924 600
Rehabilitering	
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>9 924 600</b>

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

### Note 9 - Driftsmiddel

Anskaffet år:	El-anlegg 2023	Totalt
Kostpris 01.01		
+ Nyanskaffet i året		
- Salg/utrangering av anskaffelseskost		
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>87 207</b>	<b>87 207</b>
Samlede avskrivninger pr 01.01	9447,64	9447,64
+ Avskrivninger i år	8720,64	8720,64
- Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost		
<b>Samlede avskrivninger pr 31.12</b>	<b>9447,64</b>	<b>9447,64</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>77759</b>	<b>77759</b>

### Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sundal Sparebank	Eika BoligKreditt AS	Sundal Sparebank
Lånenummer:	40357424528	40357301868	40351912571
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2017	2017
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	7.15 %
Beregnet innfridd:	28.04.2042	26.04.2024	26.04.2024
Opprinnelig lånebeløp:	6 940 000	8 005 000	700 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 450 818	507 362
Avdrag i perioden:	149 626	6 450 818	507 362
Opptak i perioden:	6 940 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 790 374</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 466 731	0	0

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40357424528	4	871 281	3 485 124
	4	826 312	3 305 248

### Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	2 152 000	2 152 000
<b>Sum</b>	<b>2 152 000</b>	<b>2 152 000</b>

### Note 12 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr. 8.942.374,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 10 760 000,-.

## Resultat og balanse med noter for Teiggata Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Teiggata Borettslag**

Styreleder	Irene Uniq (sign.)	03.06.2025
Styremedlem	Yuliya Kutsyba (sign.)	22.05.2025
Styremedlem	Yuriy Marchenko (sign.)	22.05.2025

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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Teiggata 3D	H0201	51/82	88	2	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MÆHLE SARA STORHOLT 100692*****	Eiendomsrett 1/1	Verksbyvegen 29A 6600	Bosatt

### Vegadresse: Teiggata 3 D

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	6600 SUNNDALSØRA	Kirkesogn	08070201 Hov
Grunnkrets	209 Kalken	Tettsted	6283 Sunndalsøra
Valgkrets	7 Håsen, Littdalen og Viklandet		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	16286494		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	27.09.2006

### 2: Bygning 16286494: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 27.09.2006

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	350
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	350
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	196
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.06.2003	15.09.2005
Igangsettingstillatelse	20.10.2005	23.10.2006
Tatt i bruk	27.09.2006	23.10.2006

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	175	0	175	0	0	0
H01	2	175	0	175	0	0	0

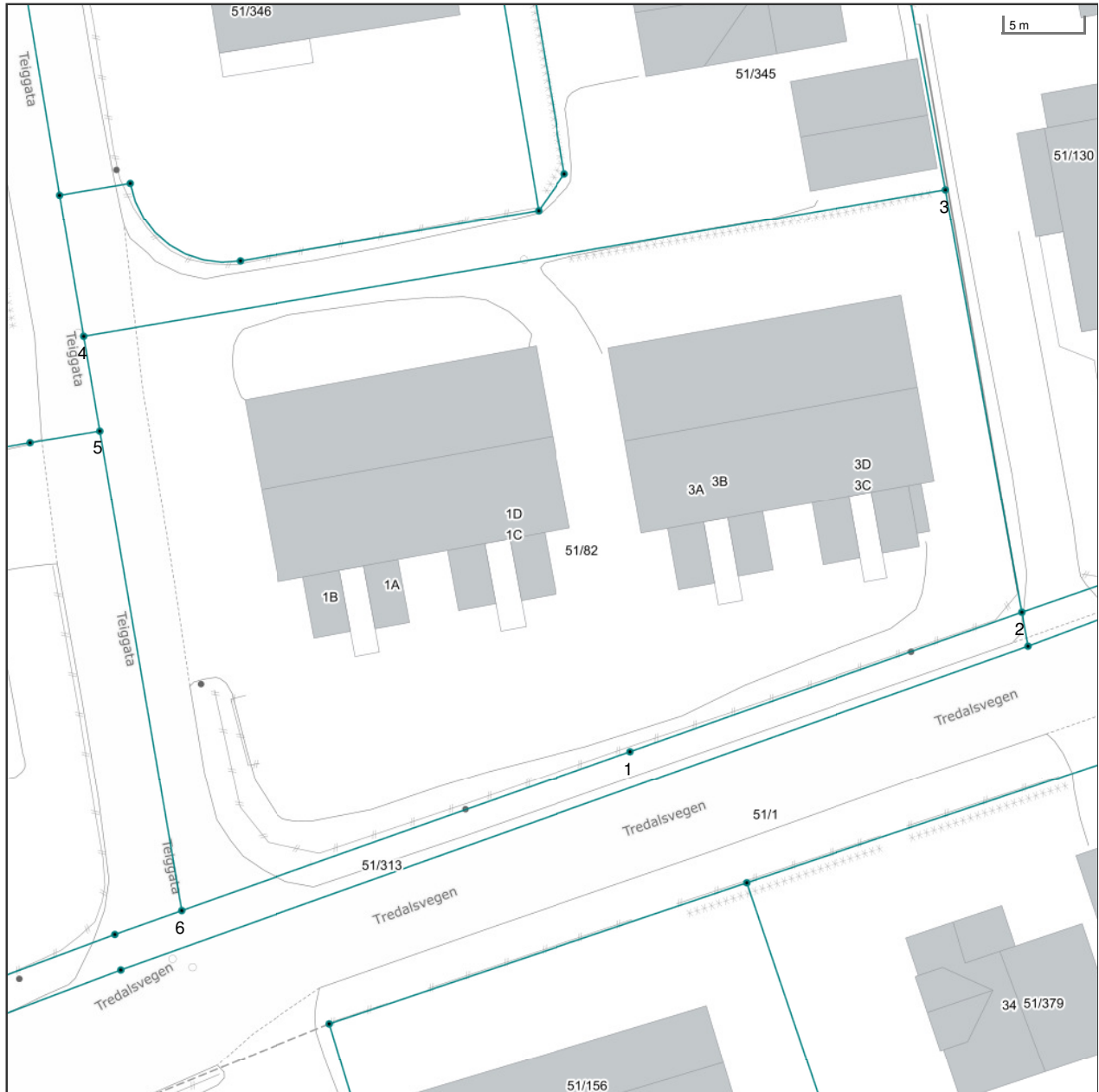
## Borettslag

Navn	TEIGGATA BORETTSLAG	Org.nr	989601253
Adresse	Postboks 58, 6601 SUNNDALSØRA	Ant. andeler	8

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	51/82	1748.1	

# Eiendomskart for eiendom 1563 - 51/82//



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

- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet        |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



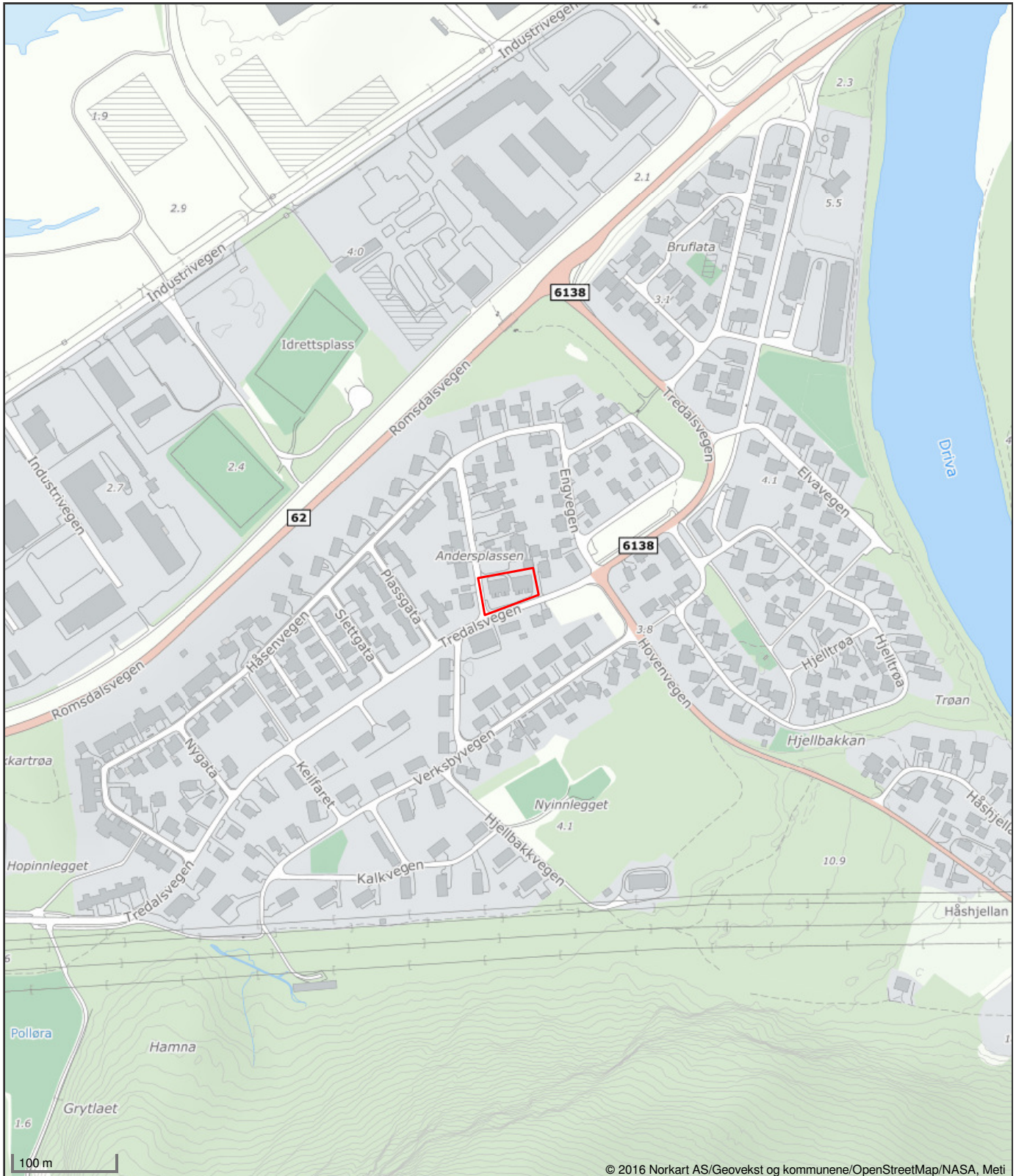
## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 748,10 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6948697,07	<b>Øst</b> 476846,63

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6948682,03	476852,75	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,89	
2	6948690,6	476877,41	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,11	
3	6948717,14	476872,81	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,94	
4	6948708,32	476818,61	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,91	
5	6948702,39	476819,58	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,01	
6	6948672,25	476824,51	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,54	



# Oversiktskart for eiendom 1563 - 51/82//



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



Sundal kommune

# Grunnkart

Eiendom: 51/82  
Adresse: Teiggata 3D  
Dato: 30.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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

Sunnalsora Bygningsdistrikt.  
Bygningssejelen.

K.I.A. 54.  
T.E. - 90.  
J.nr. - 291.

# Kart

over

parsell av gnr. 53 bnr. 36.

Areal: 42,- m<sup>2</sup>

og

parsell av gnr. 51 bnr. 82.

Areal: 131,- m<sup>2</sup>

Tomt: „Veggrunn“

M = 1:500.

m.N.

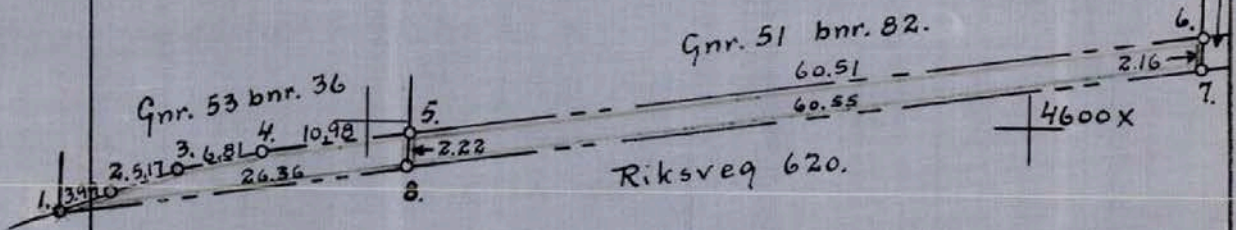


5050Y

5100Y  
4650X

51/313

Koordinater.		
Pkt.	Y	X
1.	5026,84	4593,27.
2.	5030,65	4594,46.
3.	5035,63	4595,86.
4.	5042,16	4597,78.
5.	5053,03	4599,31.
6.	5113,08	4606,76.
7.	5113,00	4604,60.
8.	5052,92	4597,09.



Anders Meisal.

51/82

291.  
J.nr. \_\_\_\_\_

# Kartstevning.

Etter rekvisisjon av Maria Trødal

blir en kart- og oppmålingsforretning å avholde lov dag den 10. desember  
dette år kl. 10,00 over parsell av gm. 53, km. 36 og gm. 31  
km. 82 (Prest tatt til veggrunn for ruteseng 620)

hvorfor såvel denne grunns eier som de tilgrensende grunners eiere herved varsles om å avgi  
møte for å påse grunnens grenser riktig påvist og ivareta sine tarv, nemlig  
som eier Maria Trødal  
og som naboer \_\_\_\_\_

og hver bringer med sine hjemmelsdokumenter på sin eiendom, seneste skjøte, kjøpekontrakt,  
målebrev, grunnseddel eller liknende.

Sundalsøra den 8. desember 1960.

SUNNDAL KOMMUNE  
INGENIØRVESENET

for Anders Meisner  
SUNNDALSØRA

bemyndiget

Lovlig varsel mottatt

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

**SKYLDELINGSFORRETNING<sup>1)</sup>**

for å fastsette skylden for parsellen:

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til *tomt til belighus samt gategrønn.*

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til <sup>2)</sup> *1 øre fra 5/12 (inkl. fradrag) Rest 3 øre.*

Hovedbelets gjenværende skyld utgjør *2 øre fra 5/36. Rest 1 øre.*

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet *„Teiggata 8“*

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

*Oddulf Gaegård Rindus Meisal*

Påtegninger: <sup>3)</sup>

*Fradelingen er i henhold til stadfestet reguleringsplan.*

*Oddulf Gaegård  
bygn. sjef.*

<sup>1)</sup> Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

<sup>2)</sup> Forretningen kan påkravet til overskjenn forsvært angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

<sup>3)</sup> F. eks. bygningrådets godkjenning av delingen, om adkommet e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettferd og spørteinger.

Prtkoll T. X side 9.  
J. nr. 47/77  
L. nr. K. IX. P. -188.

*Sunndal* kommune

## MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

Parsell av *Håstun* over *51* *82.*  
*Kalktun* (eiend. navn), gr. nr. *53* br. nr. *36.*

Parsellen er gitt br. nr. *155* (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet *Teiggata* gate/vei nr. *8.*  
(fylles ved ut av oppmålingsjefen)

År 1977 den *20/9* ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

*„Teiggata 8“, parselt av gnr. 51  
bnr. 82 og gnr. 53 bnr. 36.*

Forretningen er forlangt av

*Olav Trødal*

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av *bygningssjefen*

I nærvær av kartvitne *Rindus Meisal*

Ved forretningen møtte: 1) Olav Trødal møtte som Eier av 51/82 og 53/36.  
Som nabo møtte 1/3 A.S.V. 1/ing. Løgreid for 53/83. Dessuten var Hasen Borettslag innkalt som juster av 53/83, men møtte ikke. Videre var ~~me~~ Torvold Megård kontakten under forretningen (eier av 51/206)

Grensebeskrivelse.

Parsell A av gnr. 53 bnr. 36 grenser:

Mot V til gnr. 53 bnr. 83 - 31,27 m.

Mot N til gnr. 53 bnr. 36 - 25,48 m.

Mot Ø til gnr. 51 bnr. 309, gnr. 51 bnr. 206 og "parsell B" av gnr. 51 bnr. 82 - h. h. v. 2,71 m - 24,77 m og 3,92 m.

Mot S til parsell av 53/36 - 25,60 m.

Areal av parsell A: 800,2 m<sup>2</sup>

Parsell B av gnr. 51 bnr. 82 grenser:

Mot V til "parsell A" av gnr. 53 bnr. 36 - 3,92 m.

Mot N til gnr. 51 bnr. 206 - 4,56 m.

Mot Ø til gnr. 51 bnr. 346 - 4,71 m.

Mot S til parsell av 51/82 - 4,53 m.

Areal av parsell B: 19,4 m<sup>2</sup>

Samlet areal utgjør 819,6 m<sup>2</sup>

Sunndalsøra, den 20/10-77

*Oddbjørn Megård*  
Bygn. Sjef.

*Anders Meisal*

<sup>1)</sup> Her føres navn og matriseposisjoner vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskrittsmessig pålagt å møte. Salgsdokumentet vil bli utarbeidet av administrasjonen. En bør kontakte Grensebefaring, hvem som har pårørt eller avrørt grensene, for å sikre dokumentet det er henvisning til. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppsett. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

Sunndal Kommune  
Bygningssjefen.

K. IV. A. - 188  
T. X. - 9.  
J. nr. - 47/77.

Kart

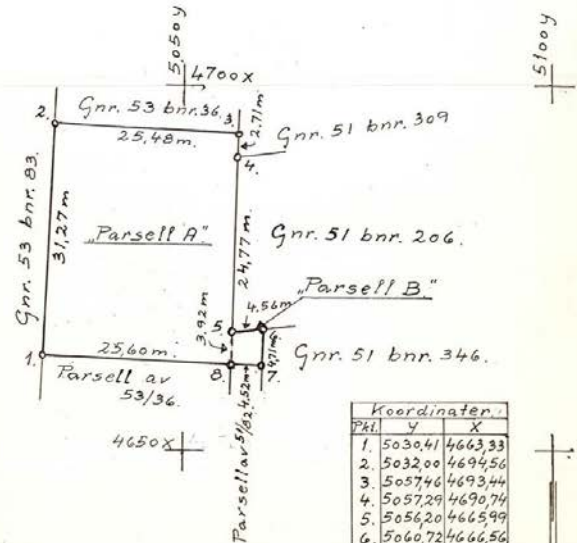
over  
"Teiggata 8"

"parsell A" av gnr. 53 bnr. 36, areal 800,2 m<sup>2</sup>.

"parsell B" av gnr. 51 bnr. 82, areal 19,4 m<sup>2</sup>.

Samlet areal: 819,6 m<sup>2</sup>

M = 1: 500.



Koordinater.		
Pkt.	Y	X
1.	5030,41	4663,33
2.	5032,00	4694,56
3.	5057,46	4693,44
4.	5057,29	4690,74
5.	5056,20	4665,99
6.	5060,72	4666,56
7.	5060,49	4661,86
8.	5055,98	4662,08

A. Meisal.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING<sup>1)</sup>

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til grunn for riksveg 620.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til <sup>7)</sup> Av gnr. 53 bnr. 36 - 1 øre. (uten skyldfordrag)  
Av " 51 " 82 - 1 øre (uten skyldfordrag)

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Gnr. 53 bnr. 36 - 0 øre,  
Gnr. 51 bnr. 82 - 3 øre.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Vegg grunn"

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-  
mennt vedkommende i henhold til gitt forsikring.

*Ridar Vik Birger Thorvaldsen Martin Bakken*  
*Teder Vik Birger Thorvaldsen Martin Bakken*

Påtegningen<sup>2)</sup> gjerde må ikke oppsettes uten sam-  
tykke av Sunndal Ingeniørvesen.

*Parsellen ligger innenfor regulert område*

<sup>1)</sup> Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stedsfest regelen, skal fordelingen godkjen-  
nes av landbruksstyret.

<sup>2)</sup> Forretningen kan påføres til overskjønns forsløvt angår skyldansettelsen. Krev om dette må være sendt tinglysnings-  
dommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

<sup>3)</sup> F. eks. bygningstilstands godkjenning av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og  
skjufferinger.

Prt.koll side

J. nr. - 291.

L. nr. T. II - 90.

K. II A - 54.

..... Sunndal ..... kommune

E1/313

## MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsstjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

Parsell av *Håstun* over *51* *82*  
*Kalktun* (eiend. navn), gr. nr. *53* br. nr. *30*  
Parsellen er gitt br. nr. *213* (fylles ut av tinglysningsdommeren)  
Parsellen er også betegnet "*Vegg grunn*" gate/vei nr. \_\_\_\_\_  
(fylles evt. ut av oppmålingsstjefen)

Ar 1960 den 10. desember ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22.  
februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforret-  
ninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av *Håstun gnr.*  
*51 bnr. 82 og Kalktun gnr. 53 bnr. 36.*

Forretningen er forlangt av *Maria Tredal*

som har grunnbokshjemmel til eiendommene,

Forretningen ble administrert av *kommuneingeniør Martin Bakken*

i nærvær av kartvitne *Syrrre Asprong*



Ved forretningen møtte: <sup>1)</sup> Olav Trødal møtte for eieren av hovedbrukene. Som nabo møtte Reidulf Flaa som eier av gnr. 51 bnr. 130. Andre var ikke innkalt.

Forretningen bestyrtes av kommuneingeniør Martin Bakken og utførtes av tekniker Anders Meisal.

Parsellene ble stukket ut i marken.  
Grensene måler i meter:

Av gnr. 53 bnr. 36: Mot NNW til hovedbruket i brukket linje 3,99 - 5,17 - 6,81 - 10,98. Mot O til parsell av gnr. 51 bnr. 82 - 2,22. Mot 550 til riksveg 620 - 26,36.

Aralet utgjør 42,-m<sup>2</sup>.

Av gnr. 51 bnr. 82: Mot NNW til hovedbruket 60,51. Mot O til parsell av gnr. 51 bnr. 130 - 2,16. Mot 550 til riksveg 620 - 60,55. Mot V til parsell av gnr. 53 bnr. 36 - 2,22.

Aralet utgjør 131,-m<sup>2</sup>.

Samlet areal utgjør 173,-m<sup>2</sup>.

Koordinatsystemet er tilknyttet Aura Kraftanlegg's basis. Nordretningen faller sammen med X-aksens positive retning.

Forretningen sluttet 10. desember 1960.

Martin Bakken.  
Martin Bakken  
Kommuneingeniør

Sverre Bævreng,  
Kartvitne.

Anders Meisal

<sup>1)</sup> Her føres navn og matrikkelnummer ved, alle parter og naboer som måler, desuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møper. Teksten videre redigeres av administratør. En bør omse, Grensabeling, hvem som har påvist eller envid grensene, hvilke dokumenter det er henvidt til o. l. Videre kommer selve grensabelingen med arealoppsett. Tilbult eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.



5/82.

Clav Tredal.

Avskrift  
Godkjent til innbeting i pantebøker.  
Lagbok nr. 2626 38 18/11  
Nordmøre sorenskriverembete

# Skylddelingsforretning.

Ar 19 58 den 21. oktober  
gvaldholdt undertegnede av lensmannen opnevnte

menn skylddelingsforretning over gården  
br.nr. 51 av skyld mark 0.20  
fuerdal  
herred tilhørende  
avskrift  
av det er søgt i parsell  
av gården til  
Johs O. Lind

Mennsopnevnelser vedlegges. Av mennene har følgende avlagt ed som skjønsmenn  
dauhlige

Ved forretningen møtte:  
Olav Reidemus og Johs O. Lind  
Johs Reidemus og Johs Reidemus  
Johs Reidemus og Johs Reidemus  
Johs Reidemus og Johs Reidemus  
Johs Reidemus og Johs Reidemus  
Mennene valgte til formann  
Johs Reidemus

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse:  
Vi møtte her: Jorden, del av vassomru  
pa. (No. 100)

Den gjenstående vassling, vil også fra del om  
av 69 m. (Vi møtte her Johs Reidemus og Johs Reidemus)  
denne gården vassling, vil også fra del om  
av 69 m. (Vi møtte her Johs Reidemus og Johs Reidemus)  
denne gården vassling, vil også fra del om  
av 69 m. (Vi møtte her Johs Reidemus og Johs Reidemus)  
denne gården vassling, vil også fra del om  
av 69 m. (Vi møtte her Johs Reidemus og Johs Reidemus)

1) Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen  
oplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet  
unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).  
2) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboendommer blir ikke å beskrive, dersom  
disse ellers ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter sørgenes pårøring  
utøve delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tilfelle  
inneholde det fornødne herom.

*Ne*

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?

*Ne*

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsformødenhet nødvendige skog?

*Ne*

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

FOTOKOPJ



6. Eller finner skylddelingsmennene det godtjort, at den parsel, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odel- og åsætesretten av 26 juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utenlig. 1)

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *m* fraskilte del blev bestemt til *1/2 m*

Hovedbølets gjenstående skyld utgjør

De *m* fraskilte del er gitt bruksnavn? *Boalun*

Bestemmelse angående omkostningene ved forrettningens avholdelse og tinglysning: 3)

1) Det som ikke passer oversttrykkes.  
2) Som bruksnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2, § 21).  
3) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forrettningens avholdelse, skal mennene i forrettningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

en med 9 m. 57 km. 4. i sydøstlig retning  
 69 m. til bygdens uim; derfra følger greuslinjen  
 bygdens uim i sydøstlig retning til udgangs-  
 punktet.

Parsellens størrelse er ca. 4 mål.  
 Den udgør en stor smuk lund. Til ud-  
 marken ved stung, ved <sup>nr. 51</sup> nr. 24 ligger den  
 i fællesskab.



858

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretagne deling.<sup>1)</sup> og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.<sup>1)</sup>

Vi har bestemt, at  
skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til tinglysning.

*Formann*  
*Per Furu*     *Olav Linset*     *Nils Eriksen*

Antatt til tinglysning \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_

Tinglyst ved \_\_\_\_\_

De fraskilte del har fått g.nr. *51* br.nr. *82*

*Kf. J.H.*  
*E.N.*



<sup>1)</sup> Det som ikke passer overstrykes



**Byggmester Per O. Moen**  
Industrivegen Røtet  
6650 SURNADAL

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Tlf.	Deres ref.	Sunndalsøra,
J 04/2743-11 TMK-B 98/06	8083/06	GNR 51/82	Halvor Bakke	71 69 92 44	Per Moen	29.09.2006

**Gnr. 51, bnr 82, Teiggata 3 - nybygg boliger**  
**Ferdigattest**

Bygningsmyndighetene har mottatt kontrollbekreftelse, den 22.09.2006, som viser at tiltaket er utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen og bekrefter med dette at bygget kan tas i bruk til de formål som fremgikk av søknad og byggetillatelse slik det fremgår av vedlagte ferdigattest datert 29.09.2006.

Halvor Bakke  
byggesaksrådgiver

**Kopi:**

Byggmann gruppen AS, 6050 VALDERØY  
Flexit AS, Boks 13 1871 ØRJE  
SURNADAL VARME & SANITÆR AS, Øraveien 10 6650 SURNADAL  
tt Prosjektutvikling AS, pb 189 6601 SUNNDALSØRA

---

Postadresse:	Postboks 94 6601 Sunndalsøra	Telefon servicekontoret:	71 69 90 00	Bankgiro:	8642.06.10353
Besøksadresse:	Rådhuset	Faks servicekontor:	71 69 90 01	Org. nr.:	964 981 604
		Faks tjenesteenhet:	71 69 92 11	E-post:	post@sunndal.kommune.no



## Tiltak

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 93.

### Ansvarlig søker

**Byggmester Per O. Moen**  
Industrivegen Røtet  
6650 SURNADAL

### Tiltakshaver

**tt Prosjektutvikling AS**  
pb 189  
6601 SUNNDALSØRA

## Ferdigattest for

Gnr./bnr./fnr.	Eiendom/byggested
51/82	Teiggata 3

Søknadsdato	Tiltakets art	Bygningstype
19.03.2003	Nybygg	Andre småhus med 3 boliger eller flere

Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Vedtaksnr. TMK-B
Byggesaksrådgiver i Sunndal	29.09.2006	98/06

### Opplysninger:

- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. PBL. § 93.

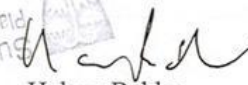
### Vilkår:

- Det er ikke satt spesielle vilkår for bruk i samsvar med søknad og tillatelse.

### Klage

Dette vedtaket kan påklages i h.h.t. PBL. § 15 og FVL. § 27

Sted	Dato	Stempel og underskrift
Sunnalsøra	29.09.2006	

Sunnalsøra  
plan-, miljø- og næringstjenesten  
Sunnalsøra kommune  
  
Halvor Bakke  
Byggesaksrådgiver

### Kopi sendt til

Byggmann gruppen AS, 6050 VALDERØY  
Flexit AS, Boks 13 1871 ØRJE  
SURNADAL VARME & SANITÆR AS, Øraveien 10 6650 SURNADAL  
tt Prosjektutvikling AS, pb 189 6601 SUNNDALSØRA



**Byggmester Per O. Moen**  
Industrivegen Røtøt  
6650 SURNADAL

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Tlf.	Deres ref.	Sunndalsøra,
J 04/2742-13 TMK-B 97/06	8080/06	GNR 51/82	Halvor Bakke	71 69 92 44	Per Moen	29.09.2006

### **Gnr. 51, bnr 82, Teiggata 1 - nybygg boliger** **Ferdigattest**

Bygningsmyndighetene har mottatt kontrollbekreftelse, den 22.09.2006, som viser at tiltaket er utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen og bekrefter med dette at bygget kan tas i bruk til de formål som fremgikk av søknad og byggetillatelse slik det fremgår av vedlagte ferdigattest datert 29.09.2006.

Halvor Bakke  
byggesaksrådgiver

**Kopi:**

Byggmann gruppen AS, 6050 VALDERØY  
Flexit AS, Boks 13 1871 ØRJE  
SURNADAL VARME & SANITÆR AS, Øraveien 10 6650 SURNADAL  
tt Prosjektutvikling AS, pb 189 6601 SUNNDALSØRA

---

Postadresse:	Postboks 94 6601 Sunndalsøra	Telefon servicekontoret:	71 69 90 00	Bankgiro:	8642.06.10353
Besøksadresse:	Rådhuset	Faks servicekontor:	71 69 90 01	Org. nr.:	964 981 604
		Faks tjenesteenhet:	71 69 92 11	E-post:	post@sunndal.kommune.no





## Tiltak

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 93.

Ansvarlig søker

**Byggmester Per O. Moen**  
Indusrtivegen Røtet  
6650 SURNADAL

Tiltakshaver

**tt Prosjektutvikling AS**  
pb 189  
6601 SUNNDALSØRA

## Ferdigattest for

Gnr./bnr./fnr.	Eiendom/byggested
51/82	Teiggata 1

Søknadsdato	Tiltakets art	Bygningstype
19.03.2003	Nybygg	Andre småhus med 3 boliger eller flere

Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Vedtaksnr. TMK-B
Byggesaksrådgiver i Sunndal	29.06.2006	97/06

### Opplysninger:

- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. PBL. § 93.

### Vilkår:

- Det er ikke satt spesielle vilkår for bruk i samsvar med søknad og tillatelse.

### Klage

Dette vedtaket kan påklages i h.h.t. PBL. § 15 og FVL. § 27

Sted  
Sunndalsøra

Dato  
29.09.2006

Stempel og underskrift



Sunndal Kommune  
Plan-, miljø- og næringstjenesten  
*Halvor Bakke*  
Halvor Bakke  
Byggesaksrådgiver

Kopi sendt til

Byggmann gruppen AS, 6050 VALDERØY  
Flexit AS, Boks 13 1871 ØRJE  
SURNADAL VARME & SANITÆR AS, Øraveien 10 6650 SURNADAL  
tt Prosjektutvikling AS, pb 189 6601 SUNNDALSØRA



**Byggmester Per O. Moen**  
Industrivegen Røtet

6650 SURNADAL

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Tlf.	Deres ref.	Sunndalsøra,
04/2742, 3-10 TMK-B 1/06, 2/06	287/06	GNR 51/82	Halvor Bakke	71 69 92 44	Per Moen	02.01.2006

### **Gnr. 51, bnr 82, Teiggata 1 og 3 - nybygg boliger** **Igangsettingstillatelse / endret ansvarsforhold**

Bygningsmyndighetene har gjennomgått den innsendte søknad mottatt 17.11.2005, og bekrefter med dette at arbeidet kan igangsettes på de vilkår som fremgår av vedlagte tillatelse datert 02.01.2006.

På grunn av registrering til fylkeskartverket, skal vedlagte meldingsskjema sendes til Sunndal kommune min. 1 uke før arbeidet tar til og min. 1 uke før bygget tas i bruk (sammen med bestilling av ferdigattest).

Ansvarlig kontrollerende skal sende inn kontrollbekreftelse til bygningsmyndigheten før bygget/tiltaket tas i bruk, slik at ferdigattest eventuelt midlertidig brukstillatelse kan gis.

Dersom kontroll har avdekket endringer må disse senest samtidig begrunnes og søkes godkjent og ferdigtegninger leveres.

Eventuell klageadgang fremgår av vedlagte vedtak. Dersom De ønsker ytterligere informasjon om klage kan De ta kontakt.

Plan-, miljø- og næringstjenesten i Sunndal kommune ønsker lykke til med prosjektet.

Halvor Bakke  
byggesaksrådgiver

**Kopi:**

Sunndalsør AS, Industrivegen 45 6600 SUNNDALSØRA  
SURNADAL VARME & SANITÆR AS, Øraveien 10 6650 SURNADAL  
tt Prosjektutvikling AS, pb 189 6601 SUNNDALSØRA

---

Postadresse:	Postboks 94	Telefon servicekontoret:	71 69 90 00	Bankgiro:	8642.06.10353
	6601 Sunndalsøra	Faks servicekontor:	71 69 90 01	Org. nr.:	964 981 604
Besøksadresse:	Rådhuset	Faks tjenesteenhet:	71 69 92 11	E-post:	post@sunndal.kommune.no



## Tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 93.

### Ansvarlig søker

**Byggmester Per O. Moen**  
Industrivegen Røtet  
6650 SURNADAL

### Tiltakshaver

**tt Prosjektutvikling AS**  
pb 189  
6601 SUNNDALSØRA

## Tillatelse for

Gnr./bnr./fnr.	Eiendom/byggested
51/82	Teiggata 1

Søknadsdato	Tiltakets art	Bygningstype
17.11.2005	Nybygg, endret ansvarsforhold	Andre småhus med 3 boliger eller flere

Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Vedtaksnr. TMK-B
Byggesaksrådgiver i Sunndal	02.01.2006	1, 2/06

## Opplysninger:

- Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år.
- Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. PBL. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. PBL. § 93.
- Det kan føres tilsyn med arbeidet, jf. PBL. § 97.
- Skifte av eier, byggherre eller ansvarshavende før arbeidet er fullført skal straks meldes til kommunen, jf. PBL. § 97.

## Vilkår:

- Arbeidet utføres fagmessig i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.
- Det sørges for solid vindforankring og avstivinger.
- Kontrollplan skal inneholde punkt om opparbeidelse av adkomst og rydding og tilsåing av øvrige utarealer slik situasjonsplan viser (ev. skulle ha vist)
- Kontrollplan skal inneholde punkt om kontroll av at det er bygd sklisikker adkomst for feier.

## Godkjenning av ansvarsrett:

Ansvarlig prosjekterende med kontroll: Byggmann gruppen AS  
SMÅHUS TK1 6050 VALDERØY

Ansvarlig utførende med kontroll: Byggmester Per O. Moen Industrivegen Røtet  
GRUNN- OG BYGNINGSMESSIGE 6650 SURNADAL  
ARBEIDER TK1

Ansvarlig søker: Byggmester Per O. Moen Industrivegen Røtet, 6650 SURNADAL

Ansvarlig prosjekterende med kontroll: Flexit AS Boks 13  
VENTILASJONSANLEGG TK1 1871 ØRJE

Ansvarlig prosjekterende og utførende med kontroll: RØRINSTALLASJONER SURNADAL VARME & SANITÆR AS Øraveien 10  
6650 SURNADAL



**Utgått ansvarsrett:**

Ansvarsrett som utgår/ firma som har Sunndalsrør AS Industrivegen 45 trukket seg fra ansvare: RØR OG 6600 SUNNDALSØRA  
SANITÆRANLEGG TK2

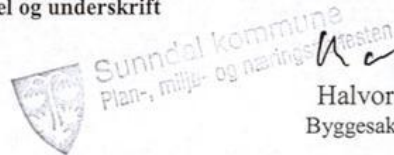
**Klage**

Dette vedtaket kan påklages i h.h.t. PBL. § 15 og FVL. § 27. Frist for å klage er 3 uker fra dette vedtaket er mottatt.

**Sted**  
Sunndalsøra

**Dato**  
02.01.2005

**Stempel og underskrift**



Halvor Bakke  
Byggesaksrådgiver

**Kopi sendt til**

Tiltakshaver, ansvarshavende og ev. andre

Sunndalsrør AS, Industrivegen 45 6600 SUNNDALSØRA  
SURNADAL VARME & SANITÆR AS, Øraveien 10 6650 SURNADAL  
tt Prosjektutvikling AS, pb 189 6601 SUNNDALSØRA



**Byggmester Per O. Moen**  
Indusrtivegen Røtet

6650 SURNADAL

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Tlf.	Deres ref.	Sunndalsøra,
04/02742 og 02743 TMK-B 0096 og 0097/04	009429/04	GNR 51/82	Halvor Bakke	71 69 92 44	Per Moen	10.12.2004

## **Gnr. 51, bnr 82, Teiggata 1 og 3 - nybygg boliger**

### **Byggetillatelse/igangsettingstillatelse på vilkår**

Bygningsmyndighetene har gjennomgått den innsendte søknad mottatt 19.03.2003, og bekrefter med dette at arbeidet kan igangsettes på de vilkår som fremgår av vedlagte tillatelse datert 10.12.2004.

Fylkesmannen har etter klage fra tiltakshaver opphevet tidligere behandling av inngitte klager der klagerne ble gitt delvis medhold. For at fylkesmannen skal behandle klager inngitt fra nabolaget har vi måttet skrive ut ny byggetillatelse og de som har klaget tidligere må sende sine klager inn på nytt dersom de ønsker at klagene skal bli vurdert av fylkesmannen. Vi beklager at partene i saken må igjennom denne papirøvelsen.

**Tiltaket er for stort i henhold til reguleringsbestemmelsene det er derfor satt vilkår om at gesimshøyden reduseres med 0,3 meter og mønehøyden reduseres med 1,5 meter. Det er heller ikke tillatt med en innredbar 3. etasje.**

**Merknadstillerne er delvis imøtekommet ved at tiltaket kreves redusert til å komme innenfor reguleringsplanen med bestemmelser. Imidlertid baserer merknadstillerens oppfatning av at planen forutsetter eneboliger seg på misforståelser. Det samme gjelder oppfatningen av kommunens kompetanse hva behandling i forhold til planen angår. Disse sider av merknadene blir derfor ikke tatt til følge.**

På grunn av registrering til fylkeskartverket, skal vedlagte meldingsskjema sendes til Sunndal kommune min. 1 uke før arbeidet tar til og min. 1 uke før bygget tas i bruk (sammen med bestilling av ferdigattest).

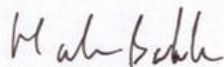
Ansvarlig kontrollerende skal sende inn kontrollbekreftelse til bygningsmyndigheten før bygget/tiltaket tas i bruk, slik at ferdigattest eventuelt midlertidig brukstillatelse kan gis.

Dersom kontroll har avdekket endringer må disse senest samtidig begrunnes og søkes godkjent og ferdigtegninger leveres.

---

Postadresse:	Postboks 94	Telefon servicekontoret:	71 69 90 00	Bankgiro:	8642.06.10353
	6601 Sunndalsøra	Faks servicekontor:	71 69 90 01	Org. nr.:	964 981 604
Besøksadresse:	Rådhuset	Faks tjenesteenh:	71 69 92 11	E-post:	post@sunndal.kommune.no

Eventuell klageadgang fremgår av vedlagte vedtak. Dersom De ønsker ytterligere informasjon om klage kan De ta kontakt.



Halvor Bakke  
byggesaksrådgiver

**Vedlegg:**

Informasjon om klageadgang

**Kopi til tiltakshaver og dennes representanter**

tt Prosjektutvikling AS, pb 189 6601 SUNNDALSØRA

Byggmann gruppen AS, 6050 VALDERØY

Sunnalsrør AS, Industrivegen 45 6600 SUNNDALSØRA

Flexit AS, Boks 13 1871 ØRJE

**Kopi til naboer og de som har klaget tidligere:**

Arild Linseth og Ester Sveen, Engvegen 2 6600 SUNNDALSØRA

Arnold og Anna Glærum Evensen, Teiggata 8 6600 SUNNDALSØRA

Bjerg Ørsal, 6065 ULSTEINVIK

Bård Bakk, Håshjellan 18 6600 SUNNDALSØRA

Einar Anders og Inguun Skrede Evensen, Teiggata 6 6600 SUNNDALSØRA

Elsa og Ottar Vangen, Teiggata 5 A 6600 SUNNDALSØRA

Jarle og Svanhild Haugen, Teiggata 12 6600 SUNNDALSØRA

Jon Bakk, Tredalsvegen 38 6600 SUNNDALSØRA

Jon Inge Rekdal, Tredalsvegen 36 6600 SUNNDALSØRA

Linn-Elin og Odd Egil Vangen, Teiggata 5 B 6600 SUNNDALSØRA

Monrad Slaatmo, Teiggata 7 6600 SUNNDALSØRA

Odd Arild og Randi Fuuru Thorbjørnsen, Tredalsvegen 31 6600 SUNNDALSØRA

Odd E. og Ellen E. Almhjell, Tredalsvegen 34 6600 SUNNDALSØRA

Ola og Ingeborg Nyhagen, Teiggata 10 6600 SUNNDALSØRA

Tom Jensen og Marianne Lilleby, Teiggata 4 6600 SUNNDALSØRA



## Tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 93.

Ansvarlig søker

**Byggmester Per O. Moen**  
Industrivegen Røtet  
6650 SURNADAL

Tiltakshaver

**tt Prosjektutvikling AS**  
pb 189  
6601 SUNNDALSØRA

## Tillatelse for

Gnr./bnr./fnr.	Eiendom/byggested
51/82	Teiggata 1 og 3

Søknadsdato	Tiltakets art	Bygningstype
19.03.2003	Nybygg	Andre småhus med 3 boliger eller flere

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Vedtaksnr. TMK-B
Byggesaksrådgiver i Sunndal	10.12.2004	0096 og 0097/04

## Opplysninger:

- Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år.
- Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. PBL. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. PBL. § 93.
- Det kan føres tilsyn med arbeidet, jf. PBL. § 97.
- Skifte av eier, byggherre eller ansvarshavende før arbeidet er fullført skal straks meldes til kommunen, jf. PBL. § 97.
- Det legges til grunn at tegninger, med angitte endringer i henhold til vilkår, stemplet godkjent i juni 2003 fortsatt skal gjelde.

## Vilkår:

- Gesimshøyden reduseres med 0,3 meter
- Mønehøyden reduseres med 1,5 meter.
- Det er ikke tillatt med en innredbar 3. etasje.
- Arbeidet utføres fagmessig i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.
- Kontrollplan skal inneholde punkt om opparbeidelse av adkomst og rydding og tilsåing av øvrige utearealer slik situasjonsplan viser



### Godkjenning av ansvarsrett:

Ansvarlig prosjekterende med kontroll: Byggmann gruppen AS  
SMÅHUS TK1 6050 VALDERØY  
Ansvarlig søker: Byggmester Per O. Moen Industrivegen Røtet  
6650 SURNADAL  
Ansvarlig utførende med kontroll: Byggmester Per O. Moen Industrivegen Røtet  
GRUNN- OG BYGNINGSMESSIGE 6650 SURNADAL  
ARBEIDER TK1  
Ansvarlig prosjekterende med kontroll: Flexit AS Boks 13  
VENTILASJONSANLEGG TK1 1871 ØRJE  
Ansvarlig prosjekterende med kontroll: Sunndalsrør AS Industrivegen 45  
RØR OG SANITÆRANLEGG TK2 6600 SUNNDALSØRA  
Ansvarlig prosjekterende med kontroll: Sunndalsrør AS Industrivegen 45  
RØR OG SANITÆRANLEGG TK1 6600 SUNNDALSØRA

**Klage** Dette vedtaket kan påklages i h.h.t. PBL. § 15 og FVL. § 27. Frist for å klage er 3 uker fra dette vedtaket er mottatt.

**Sted**  
Sunndalsøra

**Dato**  
10.12.2004

**Stempel og underskrift**



Halvor Bakke  
Byggesaksrådgiver

### Vedlegg

Situasjonsplan	Ikke vedlagt på nytt
Søknadstegninger	Ikke vedlagt på nytt
Melding om fremdrift	Skjema som skal sendes inn ved oppstart og avslutning av arbeider.

### Kopi sendt til

Tiltakshaver, ansvarshavende

Byggmann gruppen AS, 6050 VALDERØY  
Flexit AS, Boks 13 1871 ØRJE  
Sunndalsrør AS, Industrivegen 45 6600 SUNNDALSØRA  
tt Prosjektutvikling AS, pb 189 6601 SUNNDALSØRA

Nnaboer og de som har klaget tidligere:

Arild Linseth og Ester Sveen, Engvegen 2 6600 SUNNDALSØRA  
Arnold og Anna Glærum Evensen, Teiggata 8 6600 SUNNDALSØRA  
Björg Ørsal, 6065 ULSTEINVIK  
Bård Bakk, Håshjellan 18 6600 SUNNDALSØRA  
Einar Anders og Inguun Skrede Evensen, Teiggata 6 6600 SUNNDALSØRA  
Elsa og Ottar Vangen, Teiggata 5 A 6600 SUNNDALSØRA  
Jarle og Svanhild Haugen, Teiggata 12 6600 SUNNDALSØRA  
Jon Bakk, Tredalsvegen 38 6600 SUNNDALSØRA  
Jon Inge Rekdal, Tredalsvegen 36 6600 SUNNDALSØRA  
Linn-Elin og Odd Egil Vangen, Teiggata 5 B 6600 SUNNDALSØRA  
Monrad Slaatmo, Teiggata 7 6600 SUNNDALSØRA  
Odd Arild og Randi Furu Thorbjørnsen, Tredalsvegen 31 6600 SUNNDALSØRA  
Odd E. og Ellen E. Almhjell, Tredalsvegen 34 6600 SUNNDALSØRA  
Ola og Ingeborg Nyhagen, Teiggata 10 6600 SUNNDALSØRA  
Tom Jensen og Marianne Lilleby, Teiggata 4 6600 SUNNDALSØRA





Byggmester Per O. Moen  
Industrivegen Røtet

6650 SURNADAL

Saksnr.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Tlf.	Deres ref.	Sunndalsøra,
04/02742 og 02743	009437/04	GNR 51/82	Halvor Bakke	71 69 92 44	Per Moen	10.12.2004
TMK-B	0096 og					
0097/04						

## Gnr. 51, bnr 82, Teiggata 1 og 3 - nybygg boliger

### Byggetillatelse/igangsettingstillatelse på vilkår

Bygningsmyndighetene har gjennomgått den innsendte søknad mottatt 19.03.2003, og bekrefter med dette at arbeidet kan igangsettes på de vilkår som fremgår av vedlagte tillatelse datert 10.12.2004.

Fylkesmannen har etter klage fra tiltakshaver opphevet tidligere behandling av inngitte klager der klageren ble gitt delvis medhold. For at fylkesmannen skal behandle klager inngitt fra nabolaget har vi måttet skrive ut ny byggetillatelse og de som har klaget tidligere må sende sine klager inn på nytt dersom de ønsker at klagene skal bli vurdert av fylkesmannen. Vi beklager at partene i saken må igjennom denne papirøvelsen.

Tiltaket er for stort i henhold til reguleringsbestemmelsene det er derfor satt vilkår om at gesimshøyden reduseres med 0,3 meter og mønehøyden reduseres med 1,5 meter. Det er heller ikke tillatt med en innredbar 3. etasje.

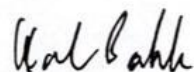
Merknadstillerne er delvis imøtekommet ved at tiltaket kreves redusert til å komme innenfor reguleringsplanen med bestemmelser. Imidlertid baserer merknadstillerens oppfatning av at planen forutsetter eneboliger seg på misforståelser. Det samme gjelder oppfatningen av kommunens kompetanse hva behandling i forhold til planen angår. Disse sider av merknadene blir derfor ikke tatt til følge.

På grunn av registrering til fylkeskartverket, skal vedlagte meldingsskjema sendes til Sunndal kommune min. 1 uke før arbeidet tar til og min. 1 uke før bygget tas i bruk (sammen med bestilling av ferdigattest).

Ansvarlig kontrollerende skal sende inn kontrollbekreftelse til bygningsmyndigheten før bygget/tiltaket tas i bruk, slik at ferdigattest eventuelt midlertidig brukstillatelse kan gis.

Dersom kontroll har avdekket endringer må disse senest samtidig begrunnes og søkes godkjent og ferdigtegninger leveres.

Eventuell klageadgang fremgår av vedlagte vedtak. Dersom De ønsker ytterligere informasjon om klage kan De ta kontakt.



Halvor Bakke  
byggesaksrådgiver

**Vedlegg:**

Informasjon om klageadgang

**Kopi til tiltakshaver og dennes representanter**

tt Prosjektutvikling AS, pb 189 6601 SUNNDALSØRA

Byggmann gruppen AS, 6050 VALDERØY

Sunnalsrør AS, Industrivegen 45 6600 SUNNDALSØRA

Flexit AS, Boks 13 1871 ØRJE

**Kopi til naboer og de som har klaget tidligere:**

Arild Linseth og Ester Sveen, Engvegen 2 6600 SUNNDALSØRA

Arnold og Anna Glærum Evensen, Teiggata 8 6600 SUNNDALSØRA

Bjerg Ørsal, 6065 ULSTEINVIK

Bård Bakk, Håshjellan 18 6600 SUNNDALSØRA

Einar Anders og Inguun Skrede Evensen, Teiggata 6 6600 SUNNDALSØRA

Elsa og Ottar Vangen, Teiggata 5 A 6600 SUNNDALSØRA

Jarle og Svanhild Haugen, Teiggata 12 6600 SUNNDALSØRA

Jon Bakk, Tredalsvegen 38 6600 SUNNDALSØRA

Jon Inge Rekdal, Tredalsvegen 36 6600 SUNNDALSØRA

Linn-Elin og Odd Egil Vangen, Teiggata 5 B 6600 SUNNDALSØRA

Monrad Slaatmo, Teiggata 7 6600 SUNNDALSØRA

Odd Arild og Randi Fuuru Thorbjørnsen, Tredalsvegen 31 6600 SUNNDALSØRA

Odd E. og Ellen E. Almhjell, Tredalsvegen 34 6600 SUNNDALSØRA

Ola og Ingeborg Nyhagen, Teiggata 10 6600 SUNNDALSØRA

Tom Jensen og Marianne Lilleby, Teiggata 4 6600 SUNNDALSØRA



## Tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 93.

### Ansvarlig søker

Byggmester Per O. Moen  
Indusrtivegen Røtet  
6650 SURNADAL

### Tiltakshaver

tt Prosjektutvikling AS  
pb 189  
6601 SUNNDALSØRA

## Tillatelse for

Gnr./bnr./fnr.	Eiendom/byggested
51/82	Teiggata 1 og 3

Søknadsdato	Tiltakets art	Bygningstype
19.03.2003	Nybygg	Andre småhus med 3 boliger eller flere

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Vedtaksnr. TMK-B
Byggesaksrådgiver i Sunndal	10.12.2004	0096 og 0097/04

## Opplysninger:

- Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år.
- Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. PBL. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. PBL. § 93.
- Det kan føres tilsyn med arbeidet, jf. PBL. § 97.
- Skifte av eier, byggherre eller ansvarshavende før arbeidet er fullført skal straks meldes til kommunen, jf. PBL. § 97.
- Det legges til grunn at tegninger, med angitte endringer i henhold til vilkår, stemplet godkjent i juni 2003 fortsatt skal gjelde.

## Vilkår:

- Gesimshøyden reduseres med 0,3 meter
- Mønehøyden reduseres med 1,5 meter.
- Det er ikke tillatt med en innredbar 3. etasje.
- Arbeidet utføres fagmessig i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.
- Kontrollplan skal inneholde punkt om opparbeidelse av adkomst og rydding og tilsåing av øvrige utearealer slik situasjonsplan viser



### Godkjenning av ansvarsrett:

Ansvarlig prosjekterende med kontroll: Byggmann gruppen AS  
SMÅHUS TK1 6050 VALDERØY  
Ansvarlig søker: Byggmester Per O. Moen Industrivegen Røtset  
6650 SURNADAL  
Ansvarlig utførende med kontroll: Byggmester Per O. Moen Industrivegen Røtset  
GRUNN- OG BYGNINGSMESSIGE 6650 SURNADAL  
ARBEIDER TK1  
Ansvarlig prosjekterende med kontroll: Flexit AS Boks 13  
VENTILASJONSANLEGG TK1 1871 ØRJE  
Ansvarlig prosjekterende med kontroll: Sunddalsrør AS Industrivegen 45  
RØR OG SANITÆRANLEGG TK2 6600 SUNNDALSØRA  
Ansvarlig prosjekterende med kontroll: Sunddalsrør AS Industrivegen 45  
RØR OG SANITÆRANLEGG TK1 6600 SUNNDALSØRA

**Klage** Dette vedtaket kan påklages i h.h.t. PBL. § 15 og FVL. § 27. Frist for å klage er 3 uker fra dette vedtaket er mottatt.

**Sted**  
Sunddalsøra

**Dato**  
10.12.2004

**Stempel og underskrift**



Sunddal kommune  
Plan-, miljø- og næringstjenesten

Halvor Bakke  
Byggesaksrådgiver

### Vedlegg

Situasjonsplan	Ikke vedlagt på nytt
Søknadstegninger	Ikke vedlagt på nytt
Melding om fremdrift	Skjema som skal sendes inn ved oppstart og avslutning av arbeider.

### Kopi sendt til

Tiltakshaver, ansvarshavende

Byggmann gruppen AS, 6050 VALDERØY  
Flexit AS, Boks 13 1871 ØRJE  
Sunddalsrør AS, Industrivegen 45 6600 SUNNDALSØRA  
tt Prosjektutvikling AS, pb 189 6601 SUNNDALSØRA

Nnaboer og de som har klaget tidligere:

Arild Linseth og Ester Sveen, Engvegen 2 6600 SUNNDALSØRA  
Arnold og Anna Glærum Evensen, Teiggata 8 6600 SUNNDALSØRA  
Bjerg Ørsal, 6065 ULSTEINVIK  
Bård Bakk, Håshjellan 18 6600 SUNNDALSØRA  
Einar Anders og Inguun Skrede Evensen, Teiggata 6 6600 SUNNDALSØRA  
Elsa og Ottar Vangen, Teiggata 5 A 6600 SUNNDALSØRA  
Jarle og Svanhild Haugen, Teiggata 12 6600 SUNNDALSØRA  
Jon Bakk, Tredalsvegen 38 6600 SUNNDALSØRA  
Jon Inge Rekdal, Tredalsvegen 36 6600 SUNNDALSØRA  
Linn-Elin og Odd Egil Vangen, Teiggata 5 B 6600 SUNNDALSØRA  
Monrad Slaatmo, Teiggata 7 6600 SUNNDALSØRA  
Odd Arild og Randi Furu Thorbjørnsen, Tredalsvegen 31 6600 SUNNDALSØRA  
Odd E. og Ellen E. Almhjell, Tredalsvegen 34 6600 SUNNDALSØRA  
Ola og Ingeborg Nyhagen, Teiggata 10 6600 SUNNDALSØRA  
Tom Jensen og Marianne Lilleby, Teiggata 4 6600 SUNNDALSØRA



## Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Rådgiver Laila Pedersen Kaland. 71258438

Vår dato  
14.03.2005  
Deres dato  
23.02.2005

Vår ref.  
2003/12142/LAKA/423.1  
Deres ref.  
J 04/02742-007

Sunnadal kommune  
Postboks 94  
6601 SUNNDALSØRA

Sunnadal kommune	
Ark.kode	
15 MARS 2005	
Etal/Avd.	Saknr.
Sakabeh.	Lnr.
	04/2742-8

### Sunnadal kommune - Klage etter plan- og bygningsloven Tiltakshaver: tt Prosjektutvikling AS

Jeg viser til kommunens ekspedisjon av 23.02.05.

tt Prosjektutvikling AS har 13.03.03 søkt om tillatelse til oppføring av 2 firemannsboliger på gnr 51 bnr 82, Teiggata 1 og 3.

I møte 10.12.04 har bygningssjefen, under del.sak nr. 96/04 og 97/04, innvilget søknaden på vilkår av at gesimshøyden reduseres med 0,3 m og mønehøyden med 1,5 m og at det ikke er tillatt med innredbar 3. etasje.

Vedtaket er påklaget av en rekke naboer ved brev datert 27.12.04. Som grunnlag for klagen er det i hovedsak anført at utnyttelsesgraden er for stor i forhold til det som er praktisert tidligere i området. Klager mener det bør redegjøres for hvor stor utnyttelsesgrad prosjektet har. Videre blir det vist til at parkeringsplassene er farlige ved at det her må rygges samtidig som dette vil være barns lekeplass. Videre minner klager om pbl § 74 nr 2 og det blir pekt på at estetiske hensyn er viktig og at slike hensyn ikke er ivaretatt i denne saken.

Teknikk,- miljø- og kulturutvalget behandlet klagen i møte 20.01.05 og under sak nr 1/05 og 2/05 har de holdt fast på vedtaket i del.sak nr 96/04 og 97/04. I samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 15 er saken deretter oversendt fylkesmannen som klageinstans.

Saken har tidligere vært behandlet av fylkesmannen 03.02.04, 04.10.04 og 29.11.04.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers viser jeg til saksdokumentene.

#### Fylkesmannens merknader:

Klagen er levert innenfor lovbestemt klagefrist og vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saken og dersom klagen blir tatt til følge kan jeg endre vedtaket eller oppheve det og sende saken tilbake for ny behandling i kommunen.

Tiltaket er planlagt utført på et område som er omfattet av reguleringsplan Håsen mellom Teiggata og Driva bru av 26.03.79. I planen er området vist som boligareal.

Postadresse:  
Fylkeshuset  
6404 Molde

Telefon:  
71 25 84 43

Telefax:  
71 25 85 10

E-post:  
postmottak@fimmr.no

Web:  
www.fylkesmannen.no

Reguleringsplanen har ikke bestemmelser om utnyttelsesgrad. Det vil således ikke være adgang til å avslå søknaden på dette grunnlag isolert sett, men utnyttelsesgrad vil kunne være et moment i vurderingen etter pbl § 74 nr 2. Reguleringsplanen har heller ikke bestemmelser når det gjelder parkering. Det forutsettes at tiltakshaver finner tjenlige og trafikksikre løsninger når det gjelder parkering for eiendommen.

I pbl. § 74 nr 2 stilles det krav om at byggverk skal tilfredsstillende "rimelige skjønnhetshensyn". Dersom tiltaket ikke tilfredsstiller slike hensyn "både i seg selv og i forhold til omgivelsene", vil kommunen måtte avslå tiltaket med hjemmel i § 74 nr 2. Dette er en utpreget skjønnsmessig vurdering, men den skal bygge på objektive, faglige kriterier som volum, dimensjoner, formuttrykk og materialbruk, jf rundskriv H-20/89 fra Kommunaldepartementet.

Reguleringsplanen viser boliger i det aktuelle området uten å spesifisere dette nærmere. Jeg finner således ikke holdepunkter for at reguleringsplanen forutsetter eneboliger. Det er ellers tomannsboliger og generasjonsboliger i nabolaget. Utnyttelsen av disse eiendommene ser likevel ut til å bli noe større enn hva som har vært vanlig i området. Uteoppholdsarealet er således noe begrenset. Ettersom reguleringsplanen ikke har bestemmelser om utnyttelsesgrad så er det likevel en naturlig utvikling at man får en større utnyttelse ved utbygging i dag enn hva som var vanlig tidligere. Det vil særlig gjelde i sentrumsnære områder. Ved at man får utbygging over tid, så vil man få ulike typer bygg med varierende utforming innenfor det samme området. Omsøkte tomter ligger således i overgangen mellom lavere bebyggelse nord og vestover, mens det øst og særlig sydover er toetasjes bygninger med to og fire boliger i hver. Utvendige trapper med boder er et element som er nytt i området. Omsøkte bygg vurderes likevel ikke til å stride mot pbl § 74 nr 2.

Fylkesmannen har merket seg klagers ønske om befarings. Fylkesmannen anser imidlertid saken for å være tilstrekkelig opplyst som den foreligger, jf forvaltningsloven § 17.

Etter dette kan fylkesmannen ikke se at vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven. Klagen har således ikke ført fram.

#### **Fylkesmannens vedtak:**

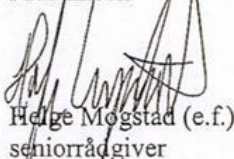
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 15, jf. forvaltningsloven § 34 og Fellesrundskriv T-8/86 fra Kommunaldepartementet og Miljøverndepartementet, stadfester fylkesmannen Sunndal kommunes vedtak i del.sak nr 96/04 og 97/04.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Saksdokumentene følger vedlagt i retur.

Med hilsen

  
Helge Møgstad (e.f.)  
seniorrådgiver

  
Laila Pedersen Kaland

## Vedlegg: Saksdokumentene

## Kopi til:

Anna Haldis Gran	Engvegen 1	6600	SUNNDALSØRA
Arild Linseth og Ester Sveen	Engvegen 2	6600	SUNNDALSØRA
Molla Resell og Ragnar Meisingset	Engvegen 6	6600	SUNNDALSØRA
Finn og Gunhild Resell	Håsenvegen 10	6600	SUNNDALSØRA
Ellen og Aksel Nes	Håsenvegen 7	6600	SUNNDALSØRA
Bård Bakk og Aud Brekken	Håshjellan 18	6600	SUNNDALSØRA
Byggmester Per O. Moen	Industrivegen Røtet	6650	SURNADAL
tt Prosjektutvikling AS	Pb 189	6601	SUNNDALSØRA
Asbjørn og Alvhild Torsmyr	Plassgata 1	6600	SUNNDALSØRA
Gunvor og Svein Bruset	Plassgata 6	6600	SUNNDALSØRA
Ola og Ingeborg Nyhagen	Teiggata 10	6600	SUNNDALSØRA
Anne Marie og Per Skomsøyvåg	Teiggata 11	6600	SUNNDALSØRA
Jarle og Svanhild Haugen	Teiggata 12	6600	SUNNDALSØRA
Tom Meek	Teiggata 13	6600	SUNNDALSØRA
Solfrid og Leif Aalmo	Teiggata 15	6600	SUNNDALSØRA
Tom Jensen og Marianne Lilleby	Teiggata 4	6600	SUNNDALSØRA
Elsa og Ottar Vangen	Teiggata 5a	6600	SUNNDALSØRA
Linn-Elin og Odd Egil Vangen	Teiggata 5b	6600	SUNNDALSØRA
Einar Anders og Ingunn Skrede Evensen	Teiggata 6	6600	SUNNDALSØRA
Monrad Slaatmo	Teiggata 7	6600	SUNNDALSØRA
Arnold og Anna Glærum Evensen	Teiggata 8	6600	SUNNDALSØRA
John Megård og Solveig Flaa	Teiggata 9	6600	SUNNDALSØRA
Thorvald Megård	Teiggata 9	6600	SUNNDALSØRA
Odd Arild og Randi Furu Thorbjørnsen	Tredalsvegen 31	6600	SUNNDALSØRA
Odd E. og Ellen A. Almhjell	Tredalsvegen 34	6600	SUNNDALSØRA
Jon og Marit Bakk	Tredalsvegen 38	6600	SUNNDALSØRA



# Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Rådgiver Laila Pedersen Kaland. 71258438

Vår dato  
14.03.2005  
Deres dato  
23.02.2005

Vår ref.  
2003/12142/LAKA/423.1  
Deres ref.  
J 04/02742-007

Sunnal kommune  
Postboks 94  
6601 SUNNDALSØRA

Sunnal kommune	
Ark.kode	51/82
15 MARS 2005	
Etat/Avd.	Saksnr.
PLA	04/02742-008
Saksbeh.	Lnr.
HBA	002250/05

## Sunnal kommune - Klage etter plan- og bygningsloven Tiltakshaver: tt Prosjektutvikling AS

04/02742-008  
002250/05

Jeg viser til kommunens ekspedisjon av 23.02.05.

tt Prosjektutvikling AS har 13.03.03 søkt om tillatelse til oppføring av 2 firemannsboliger på gnr 51 bnr 82, Teiggata 1 og 3.

I møte 10.12.04 har bygnings sjefen, under del.sak nr. 96/04 og 97/04, innvilget søknaden på vilkår av at gesimshøyden reduseres med 0,3 m og mønehøyden med 1,5 m og at det ikke er tillatt med innredbar 3. etasje.

Vedtaket er påklaget av en rekke naboer ved brev datert 27.12.04. Som grunnlag for klagen er det i hovedsak anført at utnyttelsesgraden er for stor i forhold til det som er praktisert tidligere i området. Klager mener det bør redegjøres for hvor stor utnyttelsesgrad prosjektet har. Videre blir det vist til at parkeringsplassene er farlige ved at det her må rygges samtidig som dette vil være barns lekeplass. Videre minner klager om pbl § 74 nr 2 og det blir pekt på at estetiske hensyn er viktig og at slike hensyn ikke er ivaretatt i denne saken.

Teknikk,- miljø- og kulturutvalget behandlet klagen i møte 20.01.05 og under sak nr 1/05 og 2/05 har de holdt fast på vedtaket i del.sak nr 96/04 og 97/04. I samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 15 er saken deretter oversendt fylkesmannen som klageinstans.

Saken har tidligere vært behandlet av fylkesmannen 03.02.04, 04.10.04 og 29.11.04.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers viser jeg til saksdokumentene.

### Fylkesmannens merknader:

Klagen er levert innenfor lovbestemt klagefrist og vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saken og dersom klagen blir tatt til følge kan jeg endre vedtaket eller oppheve det og sende saken tilbake for ny behandling i kommunen.

Tiltaket er planlagt utført på et område som er omfattet av reguleringsplan Håsen mellom Teiggata og Driva bru av 26.03.79. I planen er området vist som boligareal.

Postadresse:  
Fylkeshuset  
6404 Molde

Telefon:  
71 25 84 43

Telefax:  
71 25 85 10

E-post:  
postmottak@fmmr.no

Web:  
www.fylkesmannen.no



Reguleringsplanen har ikke bestemmelser om utnyttelsesgrad. Det vil således ikke være adgang til å avslå søknaden på dette grunnlag isolert sett, men utnyttelsesgrad vil kunne være et moment i vurderingen etter pbl § 74 nr 2. Reguleringsplanen har heller ikke bestemmelser når det gjelder parkering. Det forutsettes at tiltakshaver finner tjenlige og trafikk sikre løsninger når det gjelder parkering for eiendommen.

I pbl. § 74 nr 2 stilles det krav om at byggverk skal tilfredsstillende "rimelige skjønnhetshensyn". Dersom tiltaket ikke tilfredsstiller slike hensyn "både i seg selv og i forhold til omgivelsene", vil kommunen måtte avslå tiltaket med hjemmel i § 74 nr 2. Dette er en utpreget skjønnsmessig vurdering, men den skal bygge på objektive, faglige kriterier som volum, dimensjoner, formuttrykk og materialbruk, jf rundskriv H-20/89 fra Kommunaldepartementet.

Reguleringsplanen viser boliger i det aktuelle området uten å spesifisere dette nærmere. Jeg finner således ikke holdepunkter for at reguleringsplanen forutsetter eneboliger. Det er ellers tomannsboliger og generasjonsboliger i nabolaget. Utnyttelsen av disse eiendommene ser likevel ut til å bli noe større enn hva som har vært vanlig i området. Uteoppholdsarealet er således noe begrenset. Ettersom reguleringsplanen ikke har bestemmelser om utnyttelsesgrad så er det likevel en naturlig utvikling at man får en større utnyttelse ved utbygging i dag enn hva som var vanlig tidligere. Det vil særlig gjelde i sentrumsnære områder. Ved at man får utbygging over tid, så vil man få ulike typer bygg med varierende utforming innenfor det samme området. Omsøkte tomter ligger således i overgangen mellom lavere bebyggelse nord og vestover, mens det øst og særlig sydover er toetasjes bygninger med to og fire boliger i hver. Utvendige trapper med boder er et element som er nytt i området. Omsøkte bygg vurderes likevel ikke til å stride mot pbl § 74 nr 2.

Fylkesmannen har merket seg klagers ønske om befaring. Fylkesmannen anser imidlertid saken for å være tilstrekkelig opplyst som den foreligger, jf forvaltningsloven § 17.

Etter dette kan fylkesmannen ikke se at vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven. Klagen har således ikke ført fram.

#### **Fylkesmannens vedtak:**

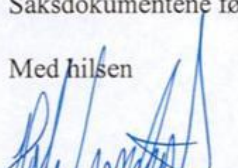
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 15, jf. forvaltningsloven § 34 og Fellesrundskriv T-8/86 fra Kommunaldepartementet og Miljøverndepartementet, stadfester fylkesmannen Sunndal kommunes vedtak i del.sak nr 96/04 og 97/04.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Saksdokumentene følger vedlagt i retur.

Med hilsen

  
Helge Mogstad (e.f.)  
seniorrådgiver

  
Laila Pedersen Kaland

## Vedlegg: Saksdokumentene

## Kopi til:

Anna Haldis Gran	Engvegen 1	6600	SUNNDALSØRA
Arild Linseth og Ester Sveen	Engvegen 2	6600	SUNNDALSØRA
Molla Resell og Ragnar Meisingset	Engvegen 6	6600	SUNNDALSØRA
Finn og Gunhild Resell	Håsenvegen 10	6600	SUNNDALSØRA
Ellen og Aksel Nes	Håsenvegen 7	6600	SUNNDALSØRA
Bård Bakk og Aud Brekken	Håshjellan 18	6600	SUNNDALSØRA
Byggmester Per O. Moen	Industrivegen Røtet	6650	SURNADAL
tt Prosjektutvikling AS	Pb 189	6601	SUNNDALSØRA
Asbjørn og Alvhild Torsmyr	Plassgata 1	6600	SUNNDALSØRA
Gunvor og Svein Brusset	Plassgata 6	6600	SUNNDALSØRA
Ola og Ingeborg Nyhagen	Teiggata 10	6600	SUNNDALSØRA
Anne Marie og Per Skomsøyvåg	Teiggata 11	6600	SUNNDALSØRA
Jarle og Svanhild Haugen	Teiggata 12	6600	SUNNDALSØRA
Tom Meek	Teiggata 13	6600	SUNNDALSØRA
Solfrid og Leif Aalmo	Teiggata 15	6600	SUNNDALSØRA
Tom Jensen og Marianne Lilleby	Teiggata 4	6600	SUNNDALSØRA
Elsa og Ottar Vangen	Teiggata 5a	6600	SUNNDALSØRA
Linn-Elin og Odd Egil Vangen	Teiggata 5b	6600	SUNNDALSØRA
Einar Anders og Ingunn Skrede Evensen	Teiggata 6	6600	SUNNDALSØRA
Monrad Slaatmo	Teiggata 7	6600	SUNNDALSØRA
Arnold og Anna Glærum Evensen	Teiggata 8	6600	SUNNDALSØRA
John Megård og Solveig Flaa	Teiggata 9	6600	SUNNDALSØRA
Thorvald Megård	Teiggata 9	6600	SUNNDALSØRA
Odd Arild og Randi Furu Thorbjørnsen	Tredalsvegen 31	6600	SUNNDALSØRA
Odd E. og Ellen A. Almhjell	Tredalsvegen 34	6600	SUNNDALSØRA
Jon og Marit Bakk	Tredalsvegen 38	6600	SUNNDALSØRA



# Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Saksbehandler, innvalgstelefon

Førstekonsulent Åge Hammervik, 71258535

Vår dato

03.02.2004

Deres dato

07.10.2003

Vår ref.

2003/12142/AGHA/423.

Deres ref.

Sunnadal kommune  
Postboks 94  
6601 SUNNDALSØRA

Sunnadal kommune	
Ark.kode	51/82
11 FEB. 2004	
Etat/Avd.	Saks.nr.
PLAN	04/00460-00
Saksbeh.	L.nr.
HBA	000961/04

## Sunnadal kommune - klage byggesak - gnr 51 bnr 82 - Teiggata 1 og 3

Jeg viser til kommunens ekspedisjon av 07.10.03.

tt Prosjektutvikling AS har den 13.03.03 søkt om byggetillatelse for to firemannsboliger på gnr 51 bnr 82.

Bygningssjefen har den 25.06.03, under delegasjonssaker nr 64/03 og 65/03, innvilget søknaden.

Vedtaket er påklaget av flere av naboene og gjenboerne til tiltaket ved 13 likelydende brev mottatt hos kommunen den 18.07.03. Det blir her vist til at klagerne ikke har mottatt svar på merknader lagt fram i brev av 18.03.03. Det blir videre stilt spørsmål ved at saken ikke er behandlet i planutvalget, og det blir bedt om slik behandling snarest. Endelig blir viktigheten av saken understreket og det blir bedt om en vurdering av tiltakets estetiske konsekvenser.

Plan-, miljø- og næringsutvalget behandlet klagen i møte den 25.08.03 og under saker nr 50/03 og 51/03 har de endret bygningssjefens vedtak. Utvalgets vedtak har følgende innhold:

*"Plan-, miljø- og næringsutvalget tar klagen delvis til følge. Ut fra sitt skjønn finner utvalget at arealet er for hardt utnyttet med for lite areal til p-plasser og utomhusareal, samt at trafikksikkerheten ikke er godt nok ivarettatt. Videre tilfører utbyggingen en del nye element i området"*

tt Prosjektutvikling AS har påklaget utvalget sitt vedtak ved brev av 14.09.03. I klagen blir det anført at vedtakets ordlyd er lite tilpasset påstandene i klage mottatt hos kommunen den 18.07.03. Videre blir det vist til at tiltakshaver har tilpasset prosjektet til tidligere signaler fra planetaten og naboene. Det blir i den sammenheng vist til reduksjon i høyde og tiltakets utnyttelsesgrad, forhold til byggelinjer og vei og reguleringsplan. Videre er det anført at trafikksikkerhetshensyn er oppfylt, bl.a. ved at byggelinjer og siktlinjer er fulgt. Det blir opplyst at to parkeringsplasser som er inntegnet mot kryss kan flyttes og det blir pekt på bygningssjefens saksframlegg hvor det går fram at bygningene blir liggende opp mot en samleveg. Endelig blir det pekt på at kommunestyret tidligere har gått inn for en foretting av bebyggelsen på gjenværende tomter i sentrum.

Postadresse:  
Fylkeshuset  
6404 Molde

Telefon:  
71 25 84 43

Telefax:  
71 25 85 10

E-post:  
postmottak@fm-mr.stat.no

Web:  
www.fylkesmannen.no

Plan-, miljø- og næringsutvalget behandlet klagen i møte den 29.09.03 og under saker nr 57/03 og 58/03 har de holdt fast på vedtaket av 25.08.03. I samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 15 er saken deretter oversendt fylkesmannen som klageinstans.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers viser jeg til saksdokumentene.

#### **Fylkesmannens merknader:**

Klagen er levert innenfor lovbestemt klagefrist og vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saken og dersom klagen blir tatt til følge kan jeg endre vedtaket eller oppheve det og sende saken tilbake for ny behandling i kommunen.

Tiltaket er planlagt utført på et område som er omfattet av reguleringsplan for Håsen, mellom Teiggata og Driva bru, av 22.11.77. I planen er området vist som byggeområde for boliger.

Det framgår ikke på en klar måte av vedtak datert 25.08.03 om kommunen har ment å gi avslag på søknaden, en tillatelse på visse vilkår eller om det ikke er tatt stilling til søknaden. Konsekvensen av kommunens vedtak er imidlertid at tiltaket ikke kan gjennomføres slik som omsøkt. Fylkesmannen finner derfor grunn til å behandle vedtaket som et avslag på søknaden. Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak, jfr forvaltningsloven (fvl) § 2, 1. ledd, bokstav a) og b).

Kravene til begrunnelse ved enkeltvedtak framgår av fvl § 25. De regler og de faktiske forhold vedtaket bygger på skal som hovedregel vises. Videre bør blant annet de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn nevnes. Kravene til begrunnelse skal blant annet ivareta partenes muligheter til å imøtegå de rettslige og faktiske forhold som ligger til grunn for avgjørelsen, og legge til rette for klageinstansens prøving av vedtaket.

I bygningssjefens innstilling til Plan-, miljø- og næringsutvalget blir det tilrådd at søknaden innvilges. Når utvalget likevel avslår søknaden, vil utvalget måtte se til at forvaltningslovens krav til begrunnelse er oppfylt.

Fylkesmannen finner det klart at kommunens avslag på byggesøknaden ikke tilfredsstillter forvaltningslovens krav til begrunnelse av enkeltvedtak. Kommunen har ikke vist til hjemmel for avslaget, og den har ikke vist til hvilke faktiske forhold og skjønnsmessige vurderinger som ligger til grunn for avgjørelsens innhold. Manglene ved vedtakets begrunnelse er en saksbehandlingsfeil.

Saksbehandlingsfeil medfører imidlertid ikke i seg selv at vedtaket blir ugyldig med mindre det er grunn til å regne med at feilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jfr fvl § 41. I denne sammenhengen blir det sentralt om manglene ved begrunnelsen fører til at det kan reises tvil om utvalget har lagt riktig lovforståelse til grunn for sitt vedtak.

Jeg finner det i den sammenheng naturlig å ta utgangspunkt i det såkalte legalitetsprinsippet i byggesaksbehandlingen. I plan- og bygningsloven avspeiles dette grunnsyn i § 95 nr 2 hvor det fremgår at bygningsmyndighetenes oppgave er å se til at tiltaket ikke vil stride mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dette innebærer at et avslag på en byggesøknad må ha hjemmel i plan- og bygningsloven, forskrift gitt med hjemmel i denne eller i gjeldende plan for området. En byggesøknad kan således ikke avslås på skjønnsmessig grunnlag.

I kommunens avslag er det vist til utnyttelsesgrad, utomhusareal, parkeringsplasser, trafikksikkerhet og tilførselen av nye element. Disse sidene ved tiltaket kan altså ikke begrunne et avslag med mindre det har hjemmel i regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Jeg kan ikke se at reguleringsplanen for området har bestemmelser om utnyttelsesgrad, utomhusareal eller opparbeidelse av parkeringsplasser. Dette må dermed vurderes mot plan- og bygningslovens regler. Plan- og bygningsloven har bestemmelser om byggetomta i kap XII og i § 69 er det særlige regler for den ubebygde delen av tomta.

I reguleringsplanen er det inntegnet frisktlinjer som skal ivareta trafikksikkerhetshensyn, og reguleringsbestemmelsenes § 7 har ytterligere regler om plassering av tiltak utenfor frisktlinjene. Det er opplyst fra tiltakshaver at disse reglene er overholdt. Hensynet til trafikksikkerhet må dermed vurderes etter andre bestemmelser, i første rekke om plassering og høyde i pbl § 70.

Tiltakets estetiske sider må vurderes mot reguleringsbestemmelsenes krav til utforming i §§ 3 til 6 og mot pbl § 74 nr 2 som bestemmer at bygninger skal tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Siden det ikke fremgår av kommunens vedtak hvordan tiltaket er vurdert i forhold til dette rettslige grunnlaget, er det ikke mulig for fylkesmannen å ta stilling til om den har lagt riktig lovforståelse til grunn. Jeg kan således ikke se bort i fra at saksbehandlingsfeilen har virket bestemmende på vedtakets innhold.

På denne bakgrunn finner fylkesmannen å måtte oppheve kommunens vedtak og be om at saken blir behandlet på nytt. Det må imidlertid understrekes at fylkesmannen ikke med dette har tatt stilling til om det omsøkte tiltaket tilfredsstiller kravene i plan- og bygningsloven og regler gitt med hjemmel i denne.

Etter dette finner fylkesmannen at vedtaket er i strid med forvaltningsloven og klagen har ført fram.

**Fylkesmannens vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 15, jfr forvaltningsloven § 34 og Fellesrundskriv T-8/86 fra Kommunaldepartementet og Miljøverndepartementet, finner fylkesmannen å måtte oppheve kommunens vedtak i saker nr 50/03 og 51/03. Sakene blir sendt tilbake til kommunen for ny behandling i samsvar med det som er nevnt ovenfor.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jfr forvaltningsloven § 28.

Eventuelle krav om sakskostnader må fremsettes innen 3 uker etter at dette brevet ble mottatt. Kravet skal avgjøres av fylkesmannen, jfr forvaltningsloven § 36.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Saksdokumentene følger vedlagt i retur.

Med hilsen



Marit Heggstad (e.f.)  
Avdelingsdirektør



Åge Hammervik

Vedlegg: Saksdokumentene

Kopi: Bård Bakk, Håshjellan 18, 6600 Sunndalsøra  
Byggmannsgruppen AS, 6050 Valderøy  
Byggmester Per O. Moen, Industrivegen Røtet, 6650 Surnadal  
Ingunn Skrede Evensen, Teiggata 6, 6600 Sunndalsøra  
John Megård, Teiggata 9, 6600 Sunndalsøra  
Monrad Slaatmo, Teiggata 7, 6600 Sunndalsøra  
Odd Arild Thorbjørnsen, Tredalsveien 31, 6600 Sunndalsøra  
tt prosjektuvikling AS, Nordmørsvegen 2, 6600 Sunndalsøra  
Elsa og Ottar Vangen, Teiggata 5a, 6600 Sunndalsøra



BRA	86,5m²
BA	86,5m²
BTA	47,2m²
BYA	213,3m²

Det skal ikke være noen installasjoner i lys- og brannskilte

Sunddal kommune  
 Arkivnr: 700 078 1  
 19 MARS 2003  
 Saksbehandler: [ ]  
 Godkjent: [ ]

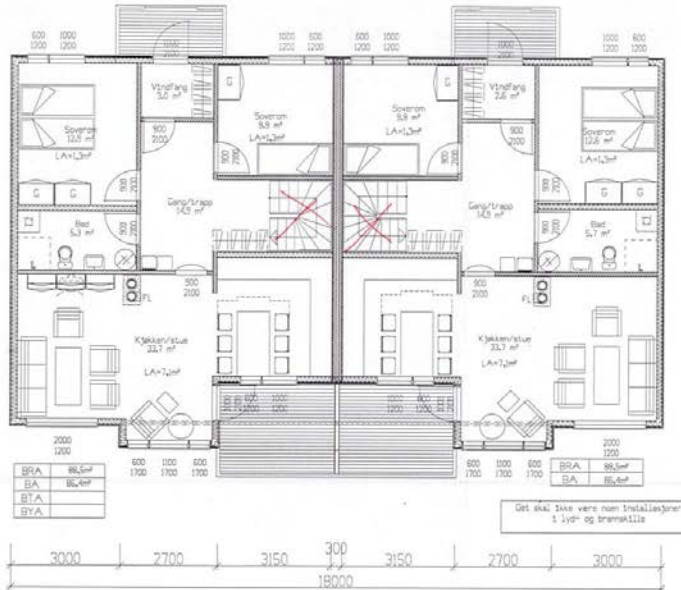
24

Sunddal kommune  
 Planetat, byggesaksavd.  
 Godkjent dato: 25/6-03  
 Sign.: [Signature]

<b>BYGGMANN</b>		BYGGMANN	1990001957	503
ANMELDINGSTEGNING	PLAN 1 ETG	1:100	4005-03	
TEKNOLOGI	Leiligheter	14.02.03		
TEKNOLOGI	Teiggtata 1 - 3			
TEKNOLOGI	Nordmersv. 2			
TEKNOLOGI	6600 Sunndalsøra			
TEKNOLOGI	Byggm Per Møen AS			
TEKNOLOGI	6650 Sunndal			
TEKNOLOGI	Byggmann Gruppen AS			
TEKNOLOGI	6650 Sunndal			

Sunnidal kommune	
7616987A 1	
19 MARS 2003	
Forbruk	Estimer
Besøtt	Lst.

E 5



*IKKE GOD KJØPT  
TILFØRTE LØSNING  
FOR 3. ETG*

**BYGGMANN**

1:100 4005-03

15.05.02

B99000957

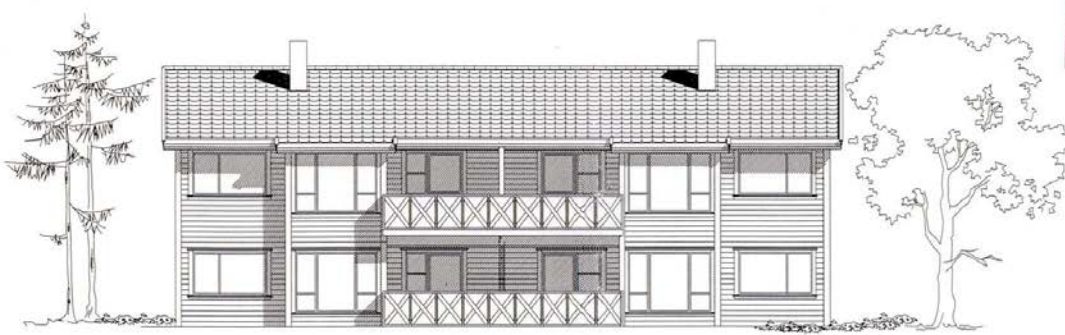
504

ANMELDINGSTEGNING	PLAN 2. ETG
TELEFON	Leiligheter
IT	Telegata 1 - 3
ADR	6600 Sunndalsøra
BYGGMANN	Byggmann Gruppen AS
BYGGMANN	6650 Sunndal

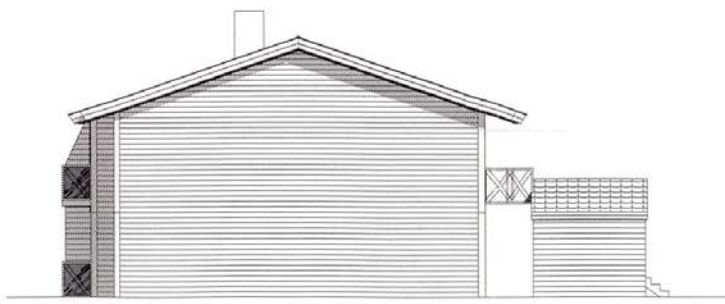




© Data Design System



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

Sunddal kommune

År 2003

18. AUG. 2003

FORSLAG: \_\_\_\_\_

UTVALG: \_\_\_\_\_

UTVALG: \_\_\_\_\_

LOP: \_\_\_\_\_



**BYGGMANN**

BYGGMANN

TELEFON: 4005-03

1:100

05.05.03

HE

1990001957

501

www.byggmann.no

ANMELDELSETEGNINGER

FASADE 1 OG 2

TELEFON: 4005-03

1:100

05.05.03

HE

1990001957

501

www.byggmann.no

TELEFON: 4005-03

1:100

05.05.03

HE

1990001957

501

www.byggmann.no

TELEFON: 4005-03

1:100

05.05.03

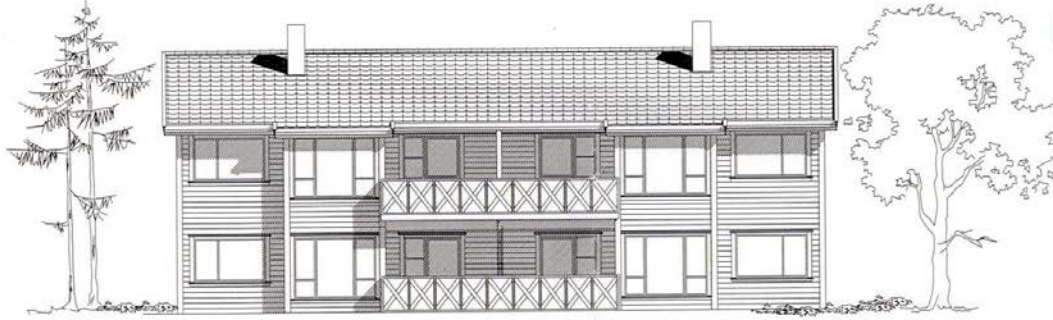
HE

1990001957

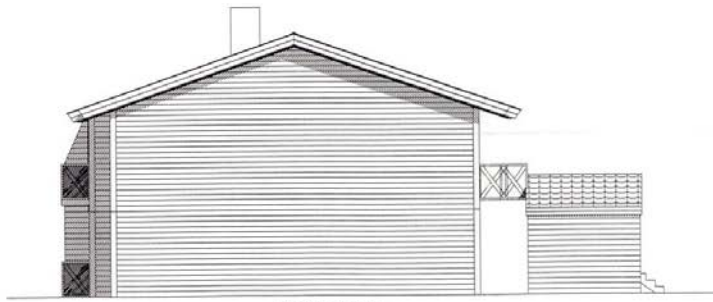
501

www.byggmann.no

© Data Design System



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

Sunnal kommune

Ansøkt dato: 18 AUG. 2023

Ansøkt av: [ ]

Ansøkt på: [ ]

Ansøkt for: [ ]



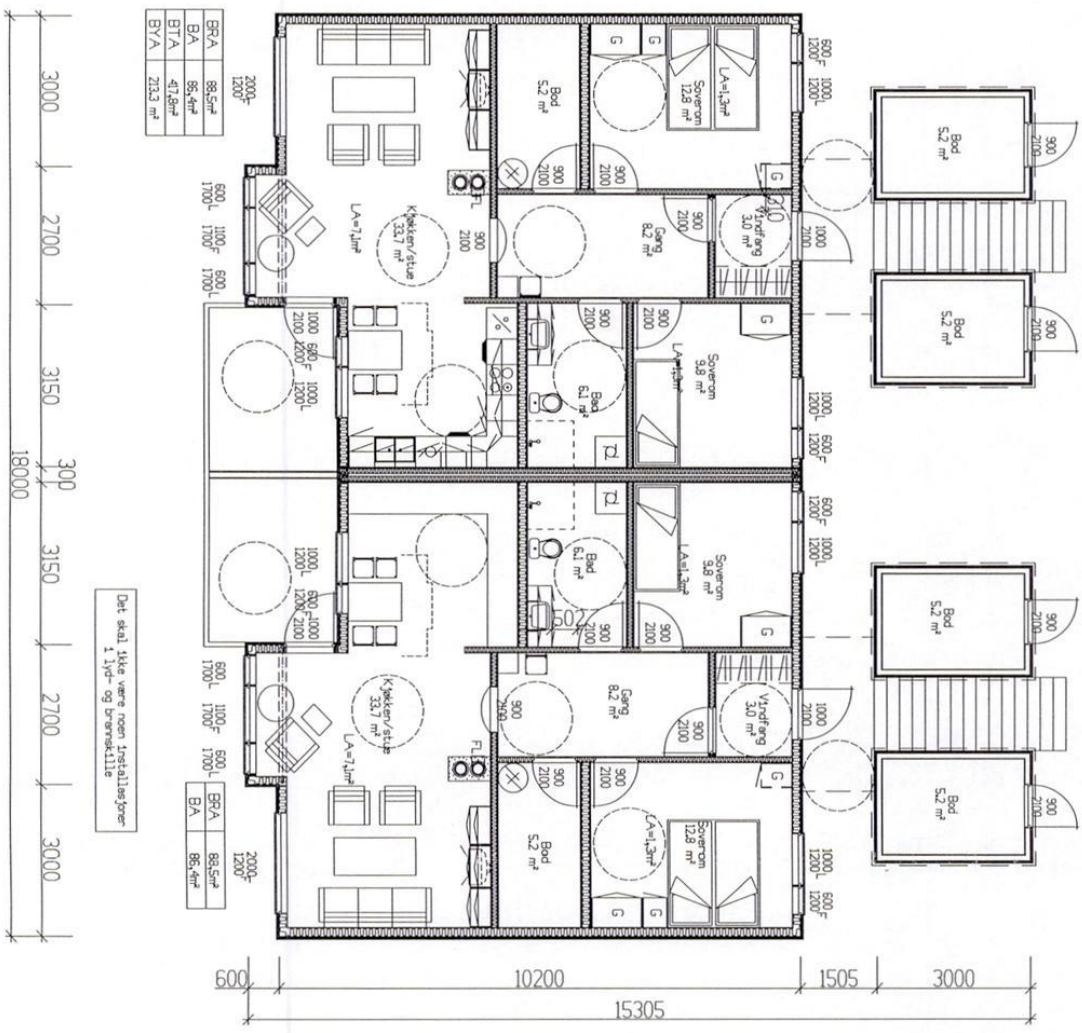
<b>BYGGMANN</b>	PROSJEKT	4005-03
	BYGGMANN	1:100
BYGGMANN	05.05.03	HC
BYGGMANN	199000957	501

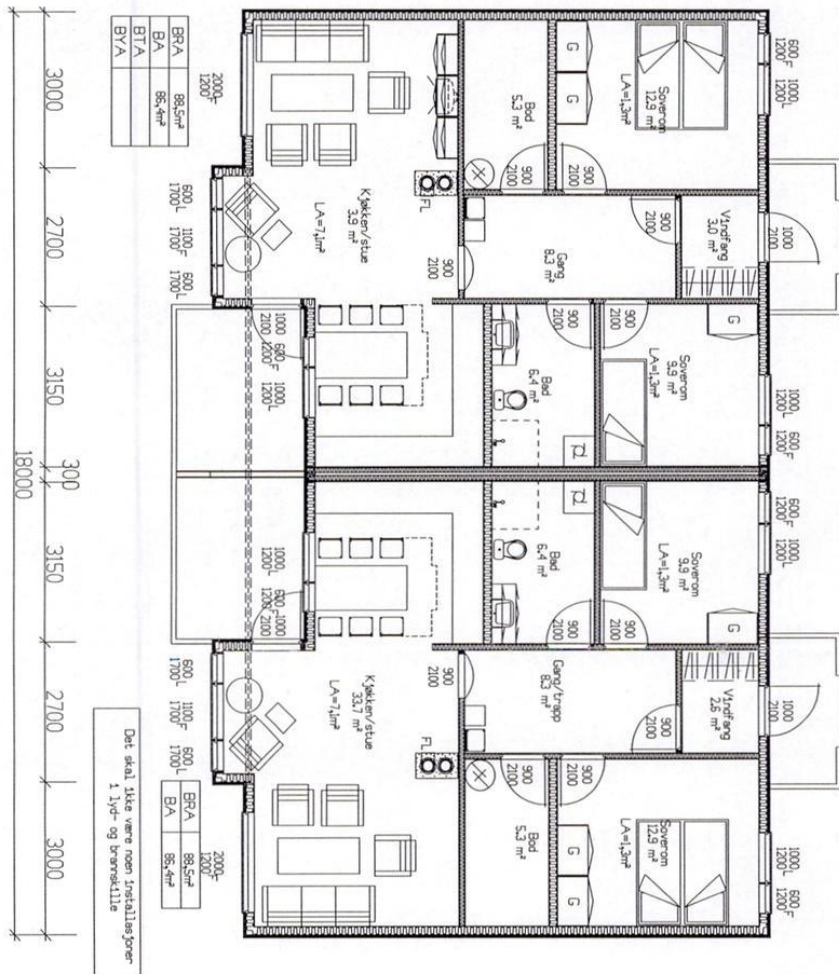
ANMELDELSETEGNINGER	LETTING	4005-03
FASADE 1 OG 2	PROSJEKT	1:100
PROSJEKT	BYGGMANN	05.05.03
BYGGMANN	199000957	501

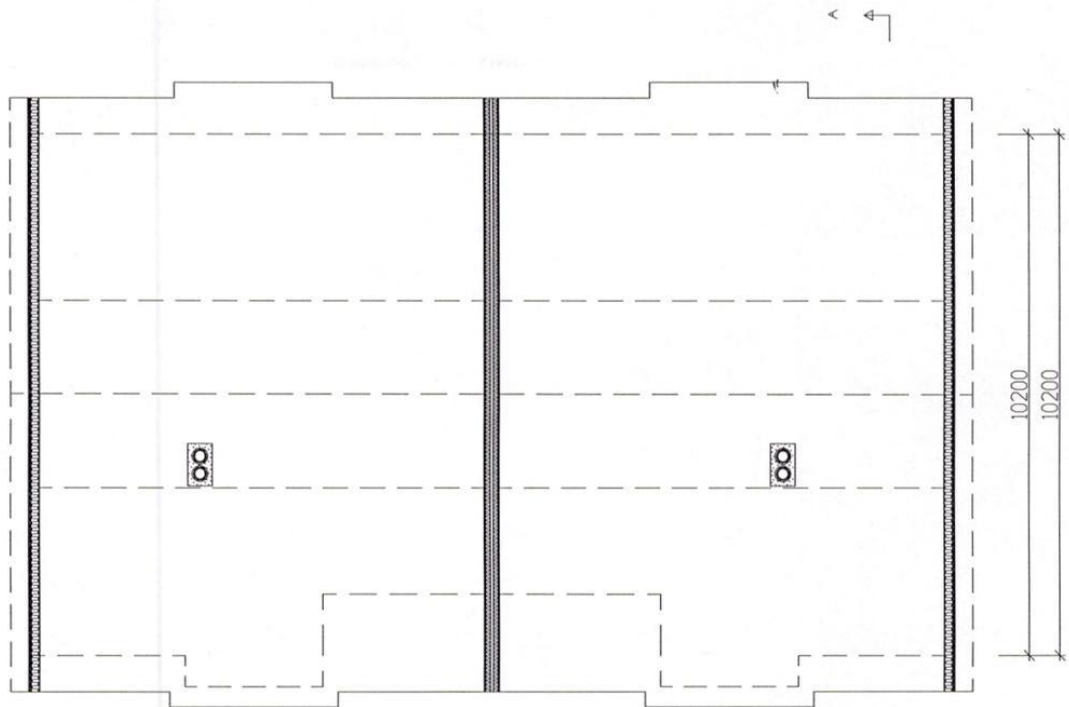
LETTING	4005-03
PROSJEKT	1:100
BYGGMANN	05.05.03
199000957	501

Leiligheter  
 Teiggetta 1 - 3  
 6600 Sunndalsøra  
 Byggherrens navn: Byggmann Gruppen AS

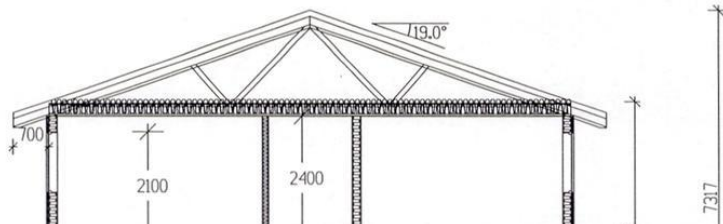
Byggmann Gruppen AS  
 6630 Sunndal

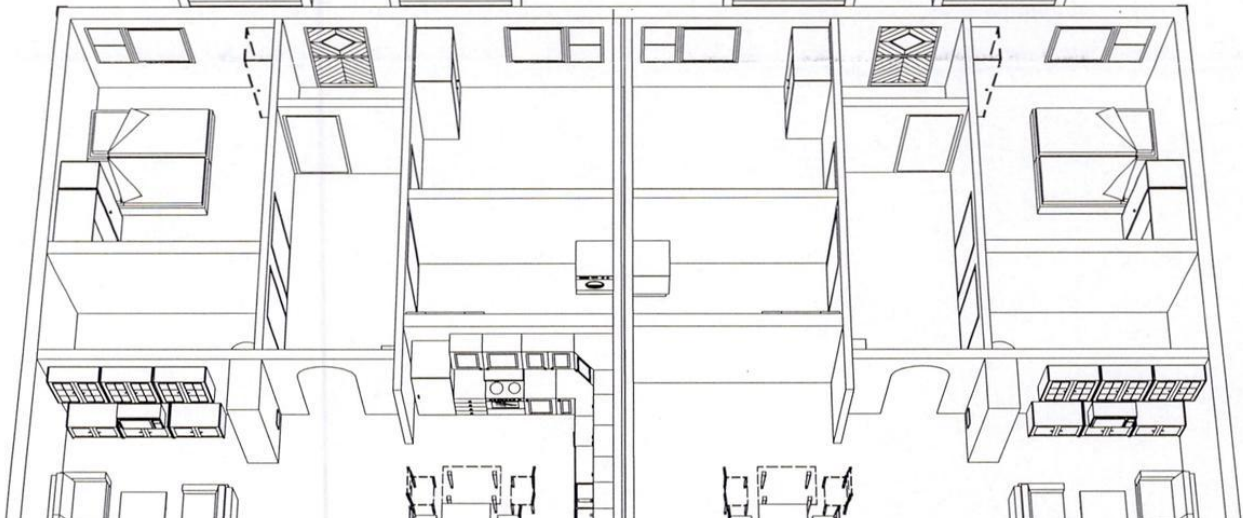
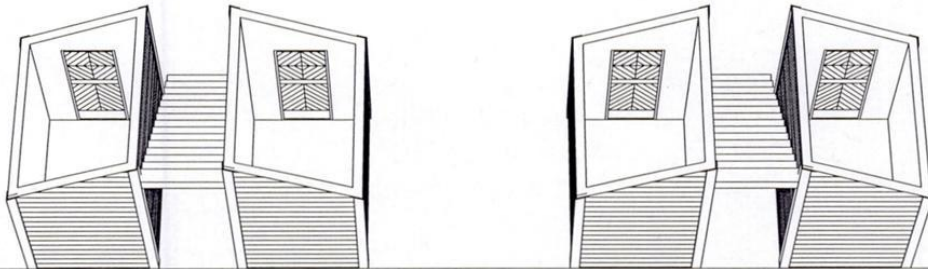
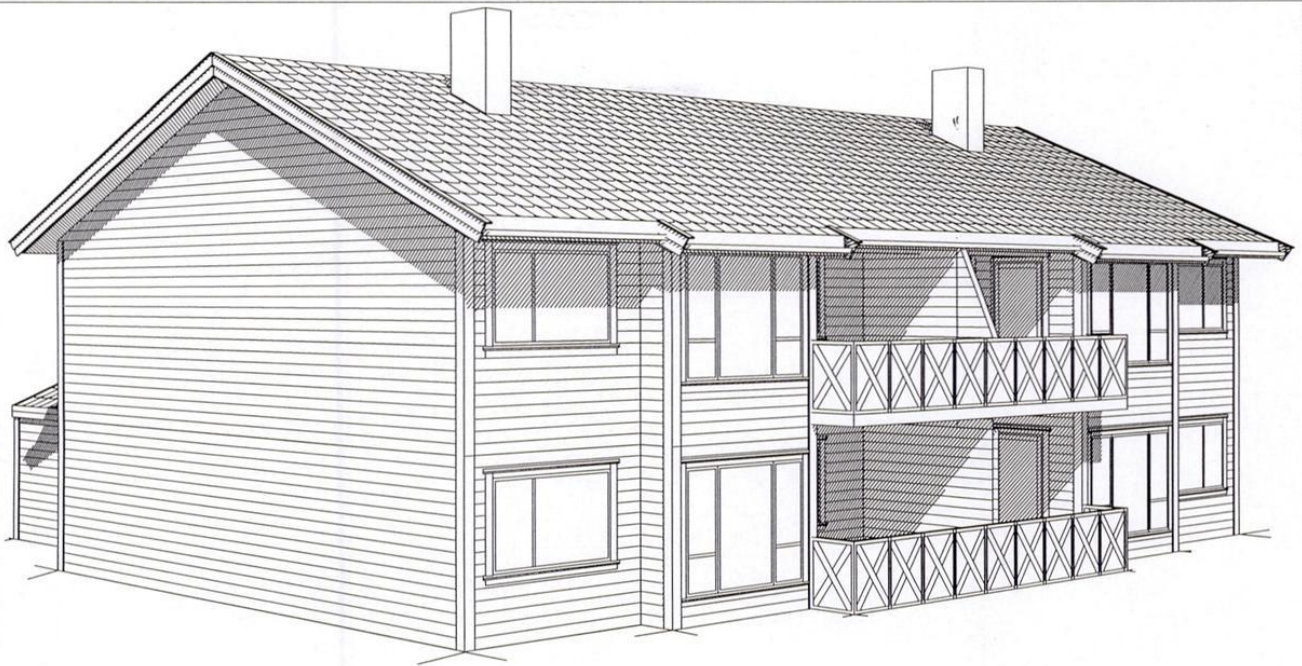




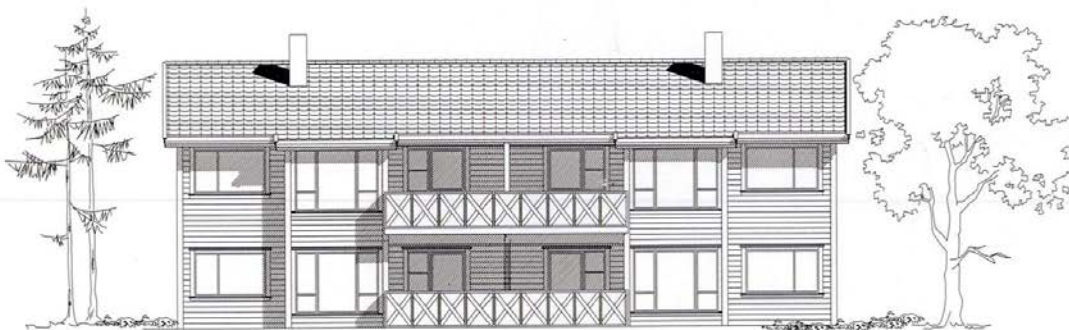


Lyd- og brannskillevegg føres helt opp til taktekking  
Det skal ikke være noen installasjoner i lyd- og brannskillevegg

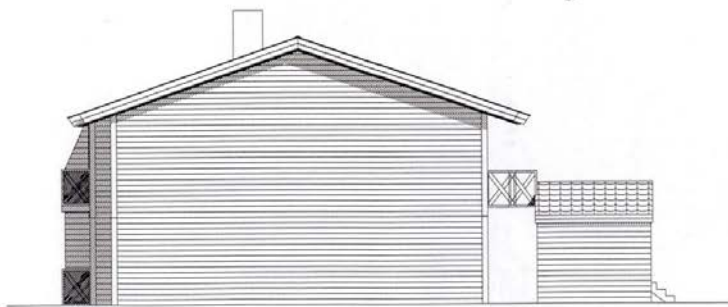




DATA DESIGN SYSTEM



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

Sunddal kommune

Ansøkt

18 AUG. 2023

Ansøker: \_\_\_\_\_

Behandler: \_\_\_\_\_



**BYGGMANN**

PROJEKT NR. 4005-03

SKALA 1:100

DATUM 05.05.03

TITTEL HG

PROJEKT NR. 990001957

www.byggmann.no

ANMELDSELSTEKNINGER

FASADE 1 OG 2

TEKNOLOGI

1. Prosjekt nr 1 - 3

2. Prosjekt nr 2

3. Prosjekt nr 3

Bygghandelsrådet

6600 Sunddalsåra

6650 Sunddalsåra

Bygghandelsrådet

Byggmann Gruppen AS

6650 Sunddalsåra

TEKNOLOGI NR. 1

TEKNOLOGI NR. 2

TEKNOLOGI NR. 3

TEKNOLOGI NR. 4

TEKNOLOGI NR. 5

TEKNOLOGI NR. 6

TEKNOLOGI NR. 7

TEKNOLOGI NR. 8

TEKNOLOGI NR. 9

TEKNOLOGI NR. 10

TEKNOLOGI NR. 11

TEKNOLOGI NR. 12

TEKNOLOGI NR. 13

TEKNOLOGI NR. 14

TEKNOLOGI NR. 15

TEKNOLOGI NR. 16

TEKNOLOGI NR. 17

TEKNOLOGI NR. 18

TEKNOLOGI NR. 19

TEKNOLOGI NR. 20

TEKNOLOGI NR. 21

TEKNOLOGI NR. 22

TEKNOLOGI NR. 23

TEKNOLOGI NR. 24

TEKNOLOGI NR. 25

TEKNOLOGI NR. 26

TEKNOLOGI NR. 27

TEKNOLOGI NR. 28

TEKNOLOGI NR. 29

TEKNOLOGI NR. 30

TEKNOLOGI NR. 31

TEKNOLOGI NR. 32

TEKNOLOGI NR. 33

TEKNOLOGI NR. 34

TEKNOLOGI NR. 35

TEKNOLOGI NR. 36

TEKNOLOGI NR. 37

TEKNOLOGI NR. 38

TEKNOLOGI NR. 39

TEKNOLOGI NR. 40

TEKNOLOGI NR. 41

TEKNOLOGI NR. 42

TEKNOLOGI NR. 43

TEKNOLOGI NR. 44

TEKNOLOGI NR. 45

TEKNOLOGI NR. 46

TEKNOLOGI NR. 47

TEKNOLOGI NR. 48

TEKNOLOGI NR. 49

TEKNOLOGI NR. 50

TEKNOLOGI NR. 51

TEKNOLOGI NR. 52

TEKNOLOGI NR. 53

TEKNOLOGI NR. 54

TEKNOLOGI NR. 55

TEKNOLOGI NR. 56

TEKNOLOGI NR. 57

TEKNOLOGI NR. 58

TEKNOLOGI NR. 59

TEKNOLOGI NR. 60

TEKNOLOGI NR. 61

TEKNOLOGI NR. 62

TEKNOLOGI NR. 63

TEKNOLOGI NR. 64

TEKNOLOGI NR. 65

TEKNOLOGI NR. 66

TEKNOLOGI NR. 67

TEKNOLOGI NR. 68

TEKNOLOGI NR. 69

TEKNOLOGI NR. 70

TEKNOLOGI NR. 71

TEKNOLOGI NR. 72

TEKNOLOGI NR. 73

TEKNOLOGI NR. 74

TEKNOLOGI NR. 75

TEKNOLOGI NR. 76

TEKNOLOGI NR. 77

TEKNOLOGI NR. 78

TEKNOLOGI NR. 79

TEKNOLOGI NR. 80

TEKNOLOGI NR. 81

TEKNOLOGI NR. 82

TEKNOLOGI NR. 83

TEKNOLOGI NR. 84

TEKNOLOGI NR. 85

TEKNOLOGI NR. 86

TEKNOLOGI NR. 87

TEKNOLOGI NR. 88

TEKNOLOGI NR. 89

TEKNOLOGI NR. 90

TEKNOLOGI NR. 91

TEKNOLOGI NR. 92

TEKNOLOGI NR. 93

TEKNOLOGI NR. 94

TEKNOLOGI NR. 95

TEKNOLOGI NR. 96

TEKNOLOGI NR. 97

TEKNOLOGI NR. 98

TEKNOLOGI NR. 99

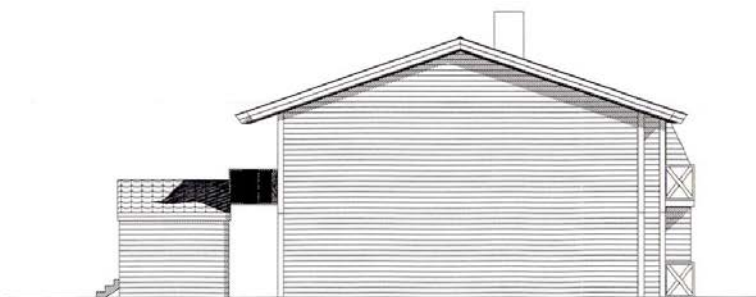
TEKNOLOGI NR. 100

© 2003 Design-System

Sunnidal kommun	
Ansøkt:	
18 AUG. 2003	
Godkjent:	Utsatt:
Behandlet:	Lukket:



FASADE MOT ØST



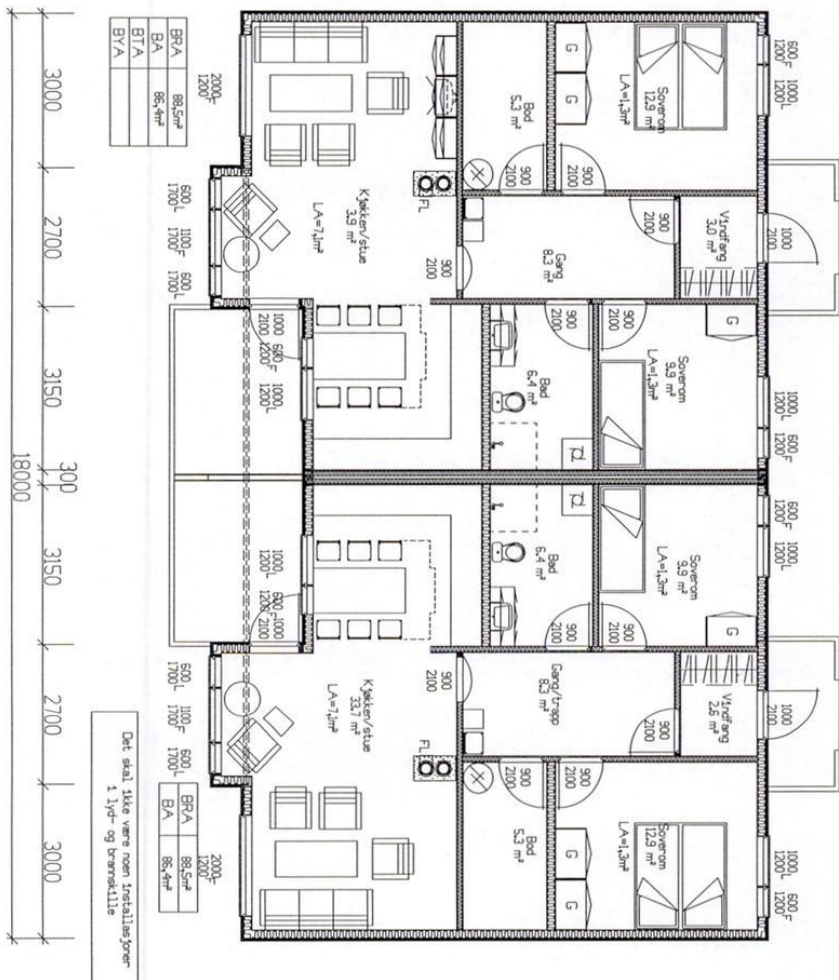
FASADE MOT NORD

**BYGGMANN**

1:100 4005-03  
 05.05.03  
 HG  
 99000857  
 502  
 www.byggmann.no

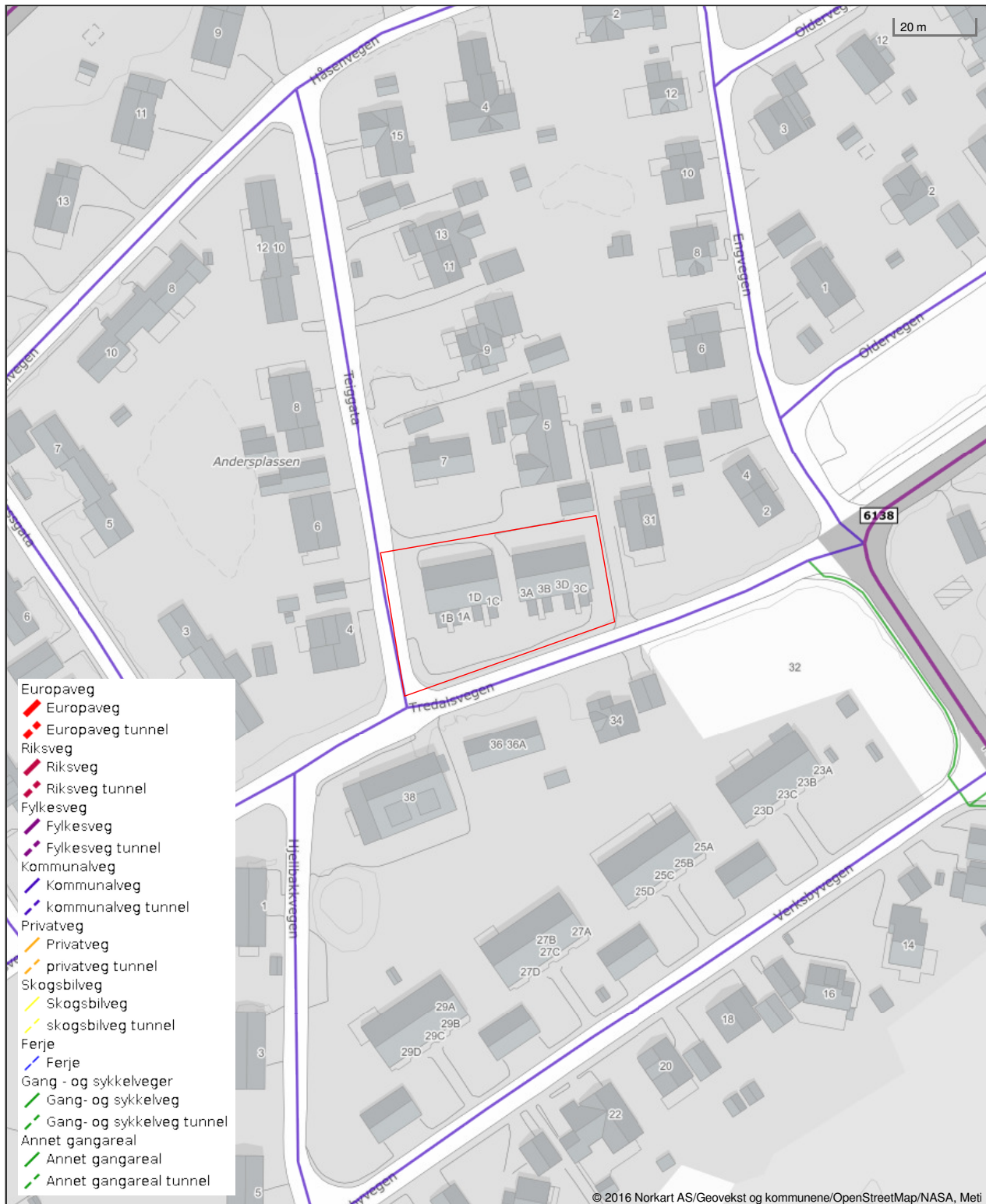
ANMELDINGSTEGNING  
 FASADE 3 OG 4  
 Prosjekt  
 Leiligheter  
 Teiggata 1 - 3  
 Nordmarv. 2  
 6600 Sunndalsøra  
 Byggmann Gruppen AS  
 6650 Sunndal







# Vegstatuskart for eiendom 1563 - 51/82//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

## Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/51/82

Teiggata 3D

### Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan Håsen mellom Teiggata og Driva bru, planid. 19790300 med tilhørende bestemmelser gjelder.

Det er byggegrense mot veg vist med sort stiplet linje. Utenfor byggegrensen mot gata er det ikke tillatt med oppsetting av byggverk eller tette gjerder.

Det er ikke tillatt med tiltak eller beplantning som hindrer sikt eller framkommelighet i gata. Mot vegkrysset er det siktlinje. Fra siktlinjen og mot krysset skal være fri sikt, og ikke tillatt med hekker eller gjerder høyere enn 50 cm i henhold til vegloven.

Utsnitt av reguleringsplan:



### Gjeldende kommunedelplan

Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplana inneholder generelle bestemmelser nr. 0.1-0.5 som gjelder, og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana. I kommunedelplana er tomte vist som eksisterende boligbebyggelse og bestemmelser nr. 1.1.1 gjelder.

Utsnitt av kommunedelplan:





# Sunndal kommune

Adresse: Postboks 94, 6601 SUNNDALSØRA

Telefon: 71 69 90 00

Utskriftsdato: 30.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sunndal kommune

Kommunenr.	1563	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Teiggata 3D, 6600 SUNNDALSØRA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20141210
Navn	Kommunedelplan Sunndalsøra
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.2015
Bestemmelser	- <a href="https://kart14.nois.no/orcide/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=3e34b20fcee3441eb7ee33047cfc9784&amp;k=1563&amp;arkivnavn=WINMAP">https://kart14.nois.no/orcide/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=3e34b20fcee3441eb7ee33047cfc9784&amp;k=1563&amp;arkivnavn=WINMAP</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 1 748 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B_08

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	ny
Navn	Kalkenområdet

---

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikraftredelse</b>	09.05.1984

---

# Kommunedelplan for Sunndalsøra 2015-2025, planid. 20141210

Vedtatt av Sunndal kommunestyre 02.09.2015

Endring punkt 8.1.2 og 8.1.3 vedtatt av Sunndal kommunestyre 05.05.2021, sak 27/2

Presisering av bestemmelse nr. 1.2 j), 8.1.4, 8.1.5 og 8.1.6 iht. kravene i teknisk forskrift, 12.01.2024

Endring av bestemmelse nr. 0.4, 1.2 og 1.4.2 vedtatt av Sunndal kommunestyre 05.02.2025, sak 5/25

## Bestemmelser

Vedtatt kommunedelplan gjelder foran eldre regulerings- og bebyggelsesplaner der ikke annet er bestemt. Eldre regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder fortsatt så langt det ikke er motstrid til kommunedelplanen.

Rettslig bindende bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningsloven er utheva med ramme. Annen tekst er retningslinjer og henvisninger til andre aktuelle lover og forskrifter.

## Generelle bestemmelser

### 0.1 Utbyggingsavtaler, jfr. pbl § 11-9 nr. 2

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur med torg, uteoppholdsarealer og parkeringsløsninger.

### 0.2 Folkehelse og universell utforming, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

- a) Reguleringsplaner skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler kan være universell utforming og tilgjengelighet, tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser for alle befolkningsgrupper.
- b) Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

Det vises til plan og bygningsloven og gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) som inneholder detaljerte bestemmelser om universell utforming av tiltak.

Det vises til folkehelseloven som sier at kommunen skal iverksette nødvendige tiltak for å fremme folkehelseutfordringer som tiltak knyttet til oppvekst- og levekårsforhold som bolig, fysisk og sosiale miljø, fysisk aktivitet mm

### 0.3 Leke- og oppholdsareal, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

a) Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgjengelig felles utendørs leke- oppholdsareal ifølge kravene nedenfor punkt b), c) og d). Gode, trygge og tilgjengelige naturområder/nærfriluftsområder med naturlige lekemuligheter kan erstatte opparbeidede arealer.

b) Det er følgende generelle krav til leke- og oppholdsareal:

- Skal være skjermet mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Skal ha trafiksikker adkomst.
- Skal være tilgjengelig for alle med universell utforming.
- Skal ha allsidige aktivitetsmuligheter, tilfredsstillende sikkerhetskrav og skal utformes som møteplasser i nærmiljøet.
- Skal ha innsyn fra gate eller bygning av trygghetshensyn.
- Skal ikke være brattere enn 1:3 og ikke smalere enn 10 meter.
- Skal ha solrik beliggenhet dvs. de skal ikke plasseres på skyggefulle steder bak høye bygninger.

c) Leke- og oppholdsareal skal være opparbeidet før første bolig kan tas i bruk.

d) Avstands-, areal- og adkomstkrav til lekeareal:

#### Nærlekeareal

Det skal være små møte- og lekeareal med størrelse minimum 200 m<sup>2</sup> nær bolig med aktivitetsmuligheter for barn 0-6 år. Avstand fra bolig skal være maks 50 meter. Adkomst til området skal skje uten konflikt med kjørende trafikk. Maks 20 boenheter kan være felles om lekearealet som skal være minimum utstyrt med sandkasse, benk og ett lekeapparat.

#### Kvartalslekeareal

Det skal være felles eller offentlig møte- og lekeareal som skal inneholde allsidige aktivitetsmuligheter for barn opp til 13 år maks 150 meter fra bolig. Størrelse minimum 400 m<sup>2</sup>. Adkomst til området skal skje uten konflikt med kjørende trafikk med høyere standard enn boliggate.

#### Nærmiljøpark

Større kombinerte leke- og aktivitetsområder med allsidige aktivitetsmuligheter og ballspillområde med størrelse min 20 x 40 meter. Ballspillområde må ikke ligge så nært gate eller bebyggelse at det hindrer fri utfoldelse. Avstand fra bolig skal være maks 500 m. Størrelse minimum 2 da.

## 0.4 Parkering og frikjøp av parkeringsplasser, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

a) Krav til antall parkeringsplasser

- a) Boliger i arealer vist til sentrumsformål, minimum 1 parkeringsplass per boenhet eller per 100m<sup>2</sup> BRA
- b) Boliger utenom arealer vist til sentrumsformål, minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet
- c) Forretning og tjenesteyting i arealer vist til sentrumsformål, maksimum 2 parkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA



- d) Kontor i arealer vist til sentrumsformål, maksimum 1 parkeringsplass per 100m<sup>2</sup> BRA
- e) Næringsarealer utenom arealer vist til sentrumsformål, parkering tilpasses etter bedriftenes behov og hensyn til god arealutnyttelse.
- f) I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal i *sentrumsområdet* skal det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet fastsettes av kommunen. Unntatt fra frikjøpsordningen er kravet til at det skal være tilgjengelige parkeringsplasser forbeholdt forflytningshemmede.
- g) Innenfor sentrumsområdet kan det innføres tidsbegrenset parkering på offentlig eller privat areal etter gjeldende regelverk.
- h) Det skal ikke tas betaling for kommunale parkeringsplasser på Sunndalsøra.
- i) Minst 5% av parkeringsplassene for arealer til forretning, tjenesteyting og kontorer skal være forbeholdt forflytningshemmede og oppfylle kravene i byggeteknisk forskrift til slike plasser.

I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall. Evt. parkeringsareal skal ikke inngå i BRA for beregning av parkeringsdekning. For annen arealbruk må det utøves faglig skjønn på bakgrunn av bestemmelsene.

#### 0.4.1 Sykkelparkering

- a) Krav til antall sykkelparkeringer:
  - Boliger, minimum 2 sykkelplasser per boenhet
  - Kontor, minimum 1,5 sykkelplasser per 100m<sup>2</sup> BRA
  - Forretning og tjenesteyting, minimum 1,5 sykkelplasser per 100m<sup>2</sup> BRA
- b) Minst 50% av sykkelplassene skal være under tak
- c) Deler av sykkelparkeringen skal ligge i tilknytning til hovedinngang/inngangsparti til kontorer, forretninger o.l.

#### 0.5 Hensyn til bevaring av bygninger og kulturmiljø , jfr. pbl § 11-9 nr. 7

Dersom det under gravearbeider eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet umiddelbart stanses og kulturvernmyndigheten varsles.

Det vises til kulturminneloven

## Bestemmelser til arealformål

### 1. Bebyggelse og anlegg

For byggeområder vist på planen følger byggegrensen arealgrensen. Innenfor områder avsatt som byggeområder gjelder derfor ikke forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

#### 1.1 Boligbebyggelse

### 1.1.1 Boligbebyggelse, signaturen B\_01 – B\_18 (eksisterende boligområder)

Utbyggingsområder som ikke krever ytterligere plan (forutsatt at det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal mm) jfr. pbl § 11-10 nr. 1

- a) Fortetting i etablerte boligområder krever ikke ytterligere plan jfr. pbl § 11-10 nr. 1 forutsatt at minste uteoppholdsareal (MUA) er 20% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være sikkert og egnet til lek og opphold ute.
- b) Innenfor gul støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- c) Det er ikke tillatt med ny boligbebyggelse innenfor rød støysone.
- d) Innenfor områder omfattet faresoner ras og skredfare er det ikke tillatt med ny boligutbygging eller utviding av eksisterende boligbebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet.
- e) I områder som omfattes av faresone flom må områdene sikres mot flom før utbygging av nye boliger.

Det vises til retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442

Det vises til plan- og bygningslovens bestemmelser, byggt teknisk forskrift og øvrig lovverk som også skal være ivaretatt ved utbygging i området.

For tiltak innenfor viste faresoner vises det til pbl § 28-1 om at grunn bare bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet og det vises til byggt teknisk forskrift som utdyper kravene til sikkerhet og de ulike sikkerhetsklassene.

Plankartet viser ikke områder med fare for vann i kjeller og dette må sjekkes i hver byggesak.

### 1.1.2 Boligbebyggelse, signaturen B\_20 – B\_29 (nye boligområder)

Oppføring, fradeling eller bortfesting til nye boliger kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.

#### 1.1.2.1 Boligbebyggelse, signaturen B\_20

- a) Utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand.
- b) Det skal sikres og opparbeides kvartalslekeareal samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

#### 1.1.2.2 Boligbebyggelse, signaturen B\_21

Utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand

#### 1.1.2.3 Boligbebyggelse, signaturen B\_22

- a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- b) Området må sikres mot og flom før utbygging og utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand.
- c) Kvartalslekeareal i eller i nærheten av området og universell utformet gangadkomst/tursti fra Øyagata til friområdene langs Driva skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

#### 1.1.2.4 Boligbebyggelse, signaturen B\_23

- a) Kvartalslekeareal i eller i nærheten av området opparbeides samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

b) Nye boenheter skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

#### 1.1.2.5 Boligbebyggelse, signaturen B\_24

- a) Grunnforholdene utredes og hensyntas ved ny utbygging.
- b) Det skal tas hensyn til fare for høy grunnvannstand.
- c) Trafikksikker gang- sykkelveg som går langs området fra Øranvegen til Drivavegen skal tas vare på.
- d) Det skal skaffes/opprustes erstatningsareal som kvartalslekeareal i nærmiljøet samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.
- e) Nye boenheter skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

#### 1.1.2.6 Boligbebyggelse, signaturen B\_26

- a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- b) Utbygging skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand.

#### 1.1.2.7 Boligbebyggelse, signaturen B\_27

- a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- b) Ny undergang under riksvegen mot Håsøran og tilhørende gang- sykkelforbindelse skal være etablert før utbygging av området.
- c) Området må sikres mot flom før utbygging og det skal ta hensyn til fare for høy grunnvannstand.

#### 1.1.2.8 Boligbebyggelse, signaturen B\_28

- a) Ballbingen sikres der den står eller flyttes til nytt sted og kvartalslekeareal skal opparbeides i eller i nærheten av området samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.
- b) Det skal tas hensyn til fare for høy grunnvannstand.

#### 1.1.2.9 Boligbebyggelse, signaturen B\_29

- a) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- b) Området må sikres mot flom før utbygging og det skal tas hensyn til fare for høy grunnvannstand.
- c) Kvartalslekeareal skal opparbeides i eller i nærheten av området samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

### 1.2 Sentrumsformål, signaturen BS

- a) Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning, grøntarealer, torg, kjøre-, gang-, sykkelveger og parkering.
- b) Oppføring, fradeling eller bortfesting til ny sentrumsbebyggelse kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljregulering eller områdereguleringsplan.

- c) Reguleringsplan skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, bebyggelsesstruktur og trafikkløsninger. Stedskarakter, kvalitet i materialer, utforming og gode helhetsløsninger vektlegges.
- d) Ny bebyggelse plasseres langs gateløp og plassrom slik at de bygger opp om en bymessig kvartalsstruktur.
- e) For god arealutnyttelse skal ny større sentrumsbebyggelse være fleretasjes bygg med minimum gesimshøyde 7 meter.
- f) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være min 20% av bruksarealet for boligbebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være sikkert og egnet til lek og opphold ute.
- g) Det tillates ikke anlagt større garasjeanlegg i 1.etasje av hensyn til utvikling av et levende og attraktivt sentrum. For nye større byggeprosjekter skal parkering fortrinnsvis plasseres i kjeller/under bakken. Bygging av garasjeanlegg i 1.etasje kan kun tillates utenom de viktigste sentrumsgatene angitt i punkt k) dersom det blir gjort avbøtende tiltak med hensyn til fasadens uttrykk og utforming. Eksempelvis bruk av treverk for å skape et varmere uttrykk, oppdelinger og spill i fasaden, bruk av skjermende beplantning, inntrukkede inngangspartier og inntrukkede hjørner som innbyr til møteplasser og opphold, partier med glass og vinduer etc. Det kan være behov for flere av disse tiltakene, og det er det totale uttrykket som vil være avgjørende.
- h) I nye flerleilighetsbygg skal boenheter være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.
- i) Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- j) Innenfor områder omfattet av faresoner ras og skredfare er det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til bestemmelsene i teknisk forskrift.
- k) Av hensyn til miljøet i sentrum skal fasader i 1.etg langs Sunndalsvegen, Åkersgata, Nedgardsgata, Nordmørsvegen, Romsdalsvegen, Mongstugata og Bussholdeplassen ha åpen karakter med dører og vinduer.

~~I 1.etg langs Sunndalsvegen, Åkersgata, Nedgardsgata, Nordmørsvegen og Bussholdeplassen bør det legges til rette for publikumsrettet virksomhet som stimulerer gatelivet.~~

For tiltak innenfor viste faresoner vises det til pbl § 28-1 om at grunn bare bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet og det vises til byggteknisk forskrift som utdyper kravene til sikkerhet og de ulike sikkerhetsklassene.

### 1.3 Offentlig og privat tjenesteyting, signaturen BOP\_6

- a) Krav om detaljregulering før utbygging.
- b) Ny barnehagebygning for personopphold plasseres utenfor fareområde skred 1/5000 ifølge kartlagte faregrenser NVE 2015.03.25
- c) Området kan ikke bygges ut før høyspentledning som går over området er fjernet.
- d) Lysløypa og området for hundeklubben må flyttes og sikres ny plassering senest samtidig med opparbeidelsen av området.

- e) Det skal sikres utvidelse av gang/sykkelveg langs Skolevegen i forbindelse med utbyggingen.

#### 1.4 Næringsbebyggelse, signaturen BN

##### 1.4.1 Næringsbebyggelse, signaturen BN\_03 – BN\_07

I tillegg til næringsvirksomhet som faller inn under formålet tillates etablert bedrifter som driver med salg av plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, hagesentre, møbler, teppe, kvite- og brunevarer.

##### 1.4.2 Næringsbebyggelse, signaturen BN\_17 – BN\_19

Reguleringsplan for Håsøran – endring for Sunndal næringspark planid. 20130210 med bestemmelser skal fortsatt være gjeldende for området foran kommunedelplanen. Punkt 0.4 og 0.4.1 om parkering i kommunedelplanen skal allikevel gjelde foran Reguleringsplan for Håsøran – endring for Sunndal næringspark planid. 20130210

#### 1.5 Idrettsanlegg, signaturen BIA\_2 og BIA\_3

- a) Området kan benyttes til golfbane med tilhørende anlegg.  
b) Det skal etableres slagskjermer fra golfanlegget mot nærliggende bolig- og friområder, evt. ytterligere skjerming skal vurderes etter behov.

#### 1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg, signaturen BAB\_6

- a) Området kan benyttes til garasjeutbygging.  
b) Krav om detaljregulering før utbygging.  
c) Universell utformet turveg gjennom området ivaretas og utvikles samtidig med opparbeidelse av annen infrastruktur til feltet.

#### 1.7 Grav- og urnelund, signaturen BGU\_3

- a) Krav om detaljregulering før utbygging.  
b) Ny balløkke/nærmiljøpark skal opparbeides som erstatning for den som faller bort senest samtidig med opparbeidelse av ny utvidet kirkegård.

#### 1.8 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB

##### 1.8.1 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB\_1

- a) Området kan nyttes til boligbebyggelse, tjenesteyting og fritids- turistformål.  
b) Innenfor området omfattet av faresoner ras og skredfare 1/5000 er det ikke tillatt med ny eller utvidelse av bebyggelse i sikkerhetsklasse 3.  
c) Om grunnen er tilstrekkelig stabil avklares før ny utbygging i området.  
d) Felles lekeareal som både kan nyttes av turister og fastboende opparbeides ved ny utbygging av boliger i området.  
e) Krav om detaljregulering før ny utbygging.

##### 1.8.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, signaturen BKB\_2

- a) Området kan nyttes til boligbebyggelse, tjenesteyting og fritids- turistformål.
- b) Krav om detaljregulering før ny utbygging
- c) Innenfor støysone kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- d) Det skal ikke føres opp nybygg inne på tunet. Ved oppstart av detaljregulering skal regional kulturminnemyndighet involveres så tidlig som mulig for dialog om utforming. Eventuell nybygg skal plasseres bak tunet, og tilpasses den verneverdige bebyggelsen i størrelse, form, material- og fargevalg.

## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

For samferdselsanlegg vist på planen følger byggegrensen arealgrensen. Innenfor områder for samferdselsanlegg gjelder derfor ikke forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

### 2.1 Havn, signaturen SHA\_4 og SHA\_5

Tiltak må vurderes i forhold til grunnforhold før utviding av kai/havneområde. Stabiliteten av marbakken og fare for utglidninger av sjøbunnen skal vurderes før iverksetting av nye tiltak i forbindelse med havneområdene.

## 3. Grønnstruktur

### 3.1 Friområder, signaturen GF

Innenfor friområder kan det anlegges turveger, gapahuker, badeplasser og andre tiltak/anlegg som legger til rette for aktivitet og friluftsliv.

Mye av friområdene ligger innenfor faresoner flom, ras- og skredfare. Ved anleggelse av tiltak innenfor faresoner vises til bestemmelsene punkt 8.1

## 8. Bestemmelser til hensynssoner, jfr pbl §11-8

### 8.1 Faresoner

#### 8.1.2 Ras og skredfare, signaturen H310\_1000

- a) Områdene ligger innenfor faresone skred 1/1000 kartlagt av NVE 2015.
- b) Det er ikke tillatt tiltak innenfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

#### 8.1.3 Ras og skredfare, signaturen H310\_5000

- a) Områdene ligger innenfor faresone skred 1/5000 kartlagt av NVE 2015
- b) Det er ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

#### 8.1.4 Ras og skredfare, signaturen H310\_Pot

- a) Områdene ligger innenfor aktsomhetsområde for snø- og steinskred ifølge aktsomhetskart snø- og steinskred fra NGI
- b) Det er ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

#### 8.1.5 Flomfare, signaturen H320\_1

- a) Områdene ligger innenfor faresone flom 1/200 kartlagt av NVE 2013.
- b) Ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse må sikres mot flomfare i henhold til kravene i teknisk forskrift.

Det vises til pbl § 28-1 om at grunn bare kan bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet og det vises til byggeteknisk forskrift som utdyper kravene til sikkerhet og de ulike sikkerhetsklassene.

#### 8.1.6 Flomfare, signaturen H320\_2

Flomfare fra Litldalselva skal vurderes før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse i henhold til kravene i teknisk forskrift.

#### 8.1.7 Høyspenningsanlegg, signaturen H370

- a) Det kreves utredning av magnetfelt før utbygging som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere påvirkning av magnetfelt.
- b) Rundt kraftlinjene er det byggeforbud iht. angitte byggegrenser.

### 8.2 Støysoner

#### 8.2.1 Støysoner, signaturen H210 gul sone og H220 rød sone

Det kreves støyfaglig vurdering før utbygging av nye bygninger med støyfølsom bruk.

Det vises til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

### 8.3 Soner med særlig angitte hensyn

#### 8.3.1 Bevaring av kulturmiljø, signaturen H570\_1 – H570\_9

- a) Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.
- b) Ved utbedring, ombygging og reparasjon skal bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, vinduer, dører, materialer og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelighet. Eventuelle tilbygg må ikke redusere bygningens verneverdi.
- c) Eventuelle nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer og farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.
- d) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i miljøet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene.

#### 8.3.2 Bevaring av kulturmiljø, signaturen H570\_3 og H570\_4

- a) Det er ikke tillatt å rive eller gjøre vesentlige endringer av eksteriøret på gardsbygningene på Prestgarden/Borgstutomta og på murgårdene.
- b) Søknader om tiltak som går ut over vanlig vedlikehold skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttale.

#### 8.3.2 Bevaring av naturmiljø, signaturen H560\_1 – H560\_6

- a) H560\_1, H560\_2, H560\_5 og H560\_6 Fysiske inngrep som i vesentlig grad endrer den naturlige dynamikken i elva må unngås.
- b) H560\_3 Tiltak som virker negativt inn på fredede insektsarter er ikke tillatt.
- c) H560\_4 Eventuell opprensning må ikke bearbeide alle massene på en gang, men gjøres på en slik måte som tillater overlevelse av sjeldne arter.

### 8.4 Båndleggingssoner

#### 8.4.1 Båndlagt etter kulturminneloven, signaturen H730

Hov mellomalderkirkegård, H730 er automatisk fredet kulturminne.

Ifølge kulturminneloven er alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminne ikke tillatt.

#### 8.4.2 Områder båndlagt etter plan- og bygningslova, H710

H710 er regulert som naturvernområde og reguleringsplan for Håsøran nord planid. 20051100 gjelder for området.



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN HÅSEN MELLOM  
TEIGGATA OG DRIVA BRU

§ 1

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsen skal orienteres og plasseres i forhold til byggegrense som vist på planen. Grunnmurshøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 3

De regulerte boliger skal oppføres i 1<sup>1/2</sup> eller 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate 1 etasje høyde på enkelte hus når huset inngår i en utarbeidet samlet plan for en gruppe hus. Garasje og uthus skal oppføres i 1 etasje.



§ 4

Hvor intet annet er angitt på planen skal garasjer, carport og uthus bygges sammen med bolighus og fortrinnsvis på den side som er angitt på planen. Taket på slik bygg og på bolighuset skal ha en ensartet utforming og helst samme tekningsmateriale.

§ 5

Bolighus skal ha saltak eller valmtak. Annen bebyggelse kan ha flate tak. Takformen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingene ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Ved vegkryss tillates ikke terrengbehandling, gjerde eller beplantning som kan hindre den fri sikt innenfor de siktlinjer som er påført planen. Innenfor frisisiktlinjene må det være fri sikt i en høyde av 80 ca. over de tilstøtende vegers planum. For kryss med riks- og fylkesveg må det være fri sikt i en høyde av 50 cm. over planum.

§ 8

Gjerde mot veg må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

## § 9

Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige endringer i planen.

## 10

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen eller disse reguleringsbestemmelsene.

Stadfestet i Molde,  
den 26. 3. 79



*[Handwritten signature]*



# KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 51

Bnr: 82

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Teiggata 1A, 6600 SUNNDALSØRA, med flere

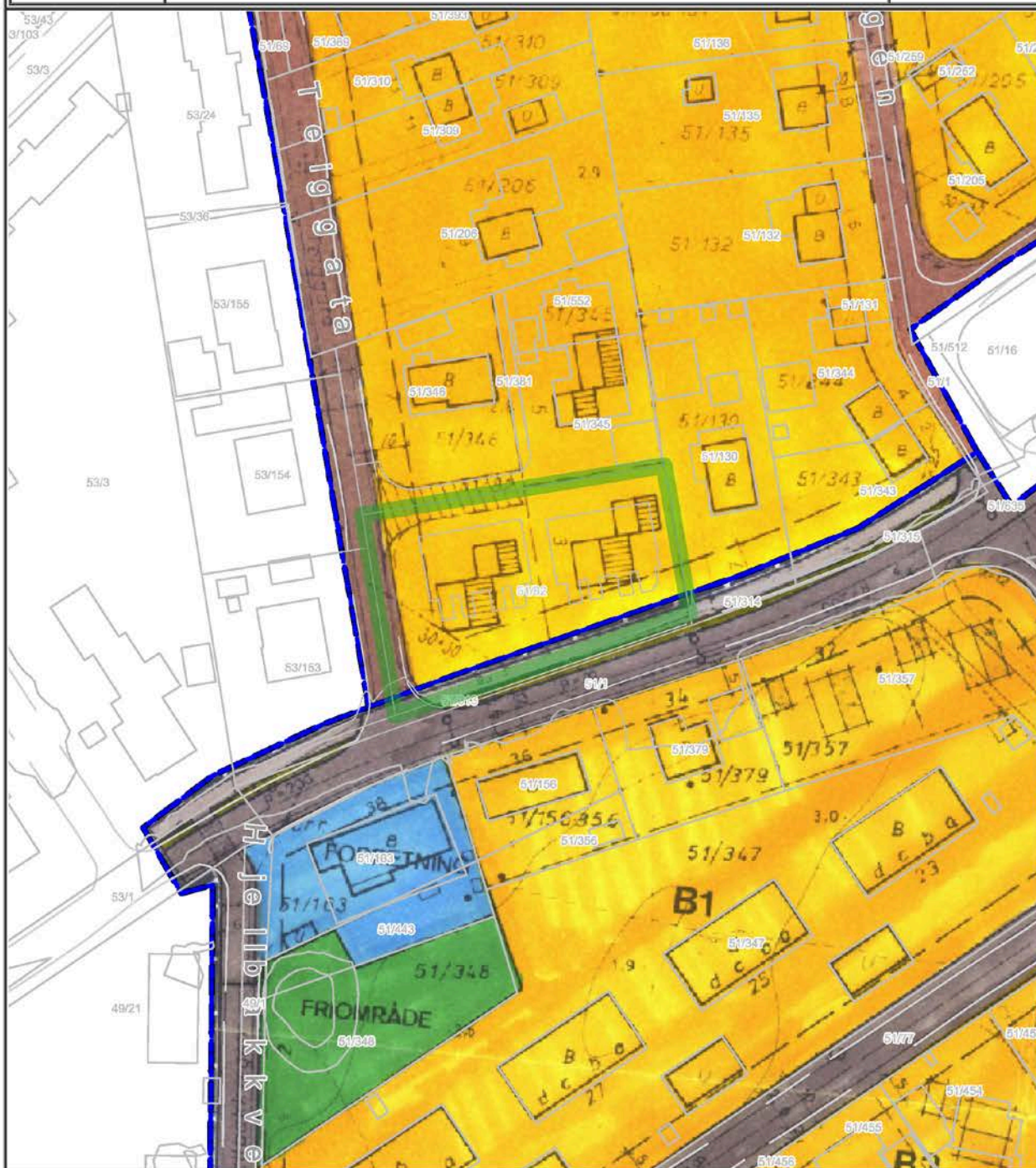
Hj.haver/Fester:



**SUNNDAL  
KOMMUNE**

Dato: 5/5-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



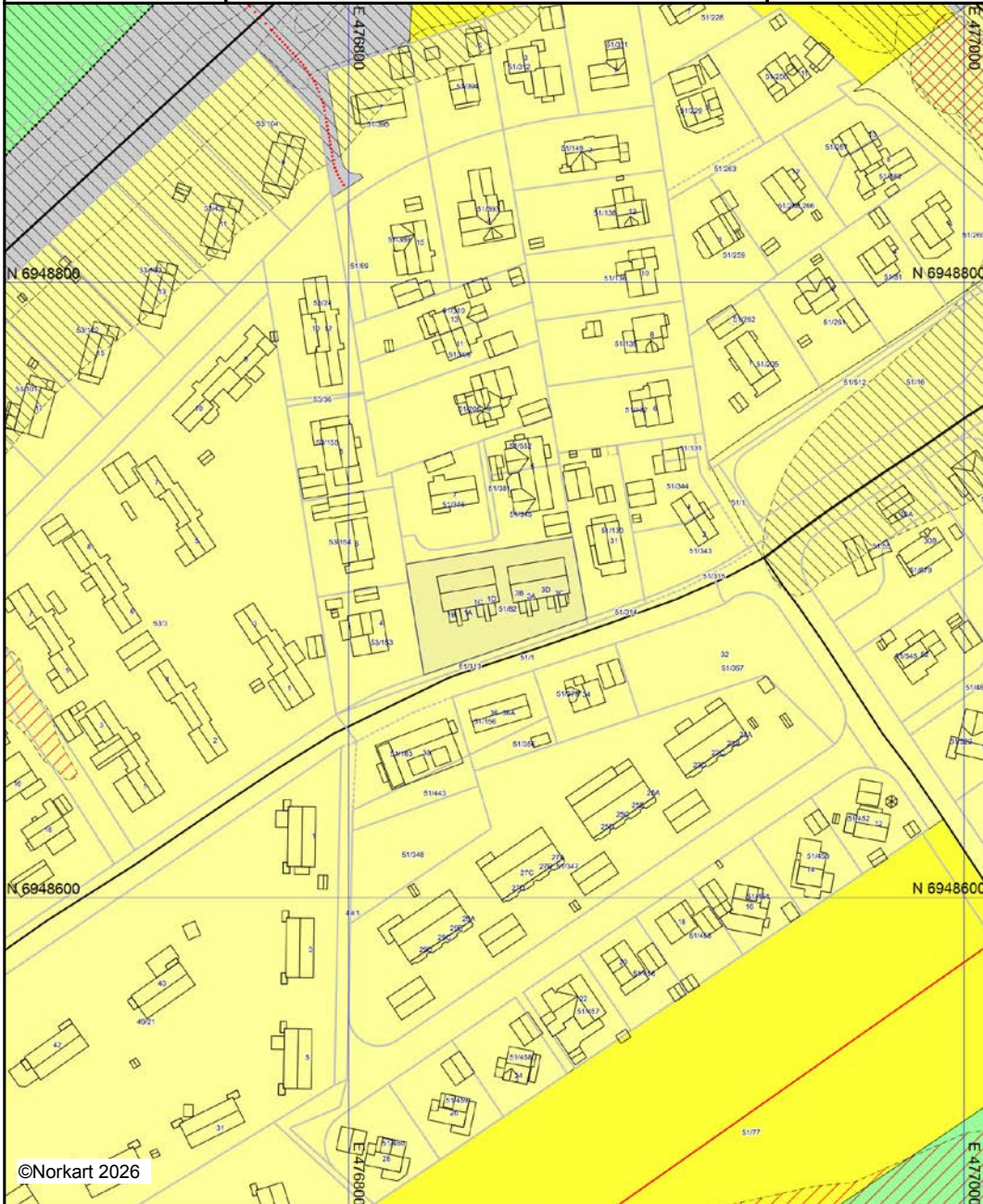
Sundal kommune

## Kommunedelplankart

Eiendom: 51/82  
Adresse: Teiggata 3D  
Utskriftsdato: 30.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Teiggata 3D  
6600 SUNNDALSØRA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christina Angvik Jensen

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre