



aktiv.

Hjellbakkvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA

**Leilighet med balkong og kort gangavstand til sentrum av Sunndalsøra.**



Eiendomsmegler

## Christina Angvik Jensen

**Mobil** 919 98 110

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

### Aktiv Sunndal

Sunndalsvegen 15, 6600 SUNNDALSØRA.  
TLF. 400 04 565

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 650 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 108 328,-  
**Omkostn.:** Kr 42 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 800 968,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 207,-  
**Selger:** Rune Polden

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1954  
**BRA-i/BRA Total** 64/89 kvm  
**Tomtstr.:** 17822.3 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 51, bnr. 335  
**Snr.** 21  
**Oppdragsnr.:** 1602260011

# Leilighet med balkong og kort gangavstand til sentrum av Sunndalsøra.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christina A. Jensen ønsker velkommen til Hjellbakkvegen 13, en 3-roms leilighet beliggende i Sunndalsøra, kun 15 minutters gangavstand fra sentrum. Området byr på en rolig atmosfære med nærhet til servicetilbud, offentlig transport og naturskjønne omgivelser. Eiendommen har enkel adkomst fra offentlig vei og en flat tomt med opparbeidet plen og parkeringsareal.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har et bruksareal på 64 m<sup>2</sup>. Bygget er fra 1954 og har en normal standard med laminatgulv, malte vegger og paneltak. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Badet har flislagt gulv med varmekabler, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Fra stuen er det utgang til en 7 m<sup>2</sup> veranda. Ekstra lagringsplass finnes i en kjellerbod og to mindre uthus.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	67
Budskjema .....	123

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 64 kvm

BRA - e: 25 kvm

BRA totalt: 89 kvm

TBA: 38 kvm

### **Boligbygg med flere boenheter**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

1. etasje

BRA-i: 64 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm

BRA-e: 5 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er Terrasse medtatt med ca28m<sup>2</sup> og veranda med tilgang fra stuen er medtatt med ca.7m<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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger tegninger datert 18.12. 1951 i kommunens arkiver, men det er enkelte avvik fra disse og til dagens bruk av leiligheten, original kjøkkenvegg mot stuen er flyttet slik at kjøkkenet har blitt noe mindre enn originalt inntegnet, det er også originalt inntegnet 1 stk. soverom i stedet for dagens 2. Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse.

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

17822.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles festet tomt for sameiet med naturlig inndeling. Festeavgift inkludert i felleskostnader. Eiendommen har en relativt flat tomt.

### **Festetid**

50 år på festekontrakt, tinglyst 23.12.1976. Sameiets styre er i dialog med bortfester om ny festekontrakt.

### **Festekontrakt datert**

22.02.1976.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Verksbyen. Knappe to km til sentrum av Sunndalsøra. Lekeplass, ballbinge, fotballbaner, golfbane, barnehage og barneskole i nærheten.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, flermannsboliger og rekkehus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Ca 1 km til Tredal barnehage og Tredal skule. Forøvrig er det kort kjøreavstand til Sunndal ungdomsskole og Sunndal vidaregåande skole. Et rikt fritidstilbud er kun en kort kjørevei unna. Kort vei til flotte turområder.

### **Skolekrets**

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

## Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp i Tredalsvegen, ca 350 meter fra eiendommen.

## Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Leiligheten er utført med malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Dør fra felles gang og inn i leilighet i hvit utførelse med B-30 klassifisering. Leiligheten er utført med en malt balkongdør av trevirke til veranda. Balkong med trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke. spaltet rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. Etasjeskiller av tre. Murt teglsteinspipe. Pusset og steinbelagt utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue. Frittstående, eksterne boder: Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er teknet med asfaltbelegg. Veggkonstruksjonen er av laftepanel. Innvendig er gulvet av tre-bord. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner.

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

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Bad

- Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Platene er ikke utført med tilhørende aluminiums lister i bunn. Ved ett hjørne er plater ikke utført med tilhørende hjørnelist. Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Manglende lister kan føre til at fukt trenger inn bak platene, noe som kan gi skjulte fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen. Det bør monteres aluminiums lister i bunn og hjørnelist der dette mangler, for å sikre fuktsikre overganger og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

- Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). 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. Bom under flisene kan føre til løse eller sprukne fliser og bør overvåkes nøye. Avvikene gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er dørterskelen hevet for å ivareta anbefalingen om en høyde forskjell fra topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm. Videre er det installert dusjkabinett.

- Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Konsekvens/tiltak: Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Overvåk konstruksjonen jevnlig. Det bør utføres utbedring av membran/tettesjikt og klemring rundt sluket for å sikre fagmessig utførelse.

- Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

- Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Konsekvens/tiltak: Manglende service kan føre til økt slitasje og forkortet levetid på varmepumpen. Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert personell for å sikre optimal funksjon og for å redusere risikoen for driftsstans eller redusert effekt.

- Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Tanken er plassert i rom uten sluk eller andre kompenserende løsninger for avrenning av vann. Konsekvens/tiltak: Manglende avrenning medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader ved lekkasje. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ingen ventilering utover åpning av vindu.  
Konsekvens/tiltak: Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for mugg- og råteskader på overflater og konstruksjoner. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

- 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 boligen.)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.04.2026 av Lars Ole Torvik.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Nytt innhold i sikringskap og lagt skjult anlegg. Arbeid utført 2014  
Firmanavn: Bratseth AS

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

Ja

Beskrivelse: Har bygd terrasse/platting. Størrelsen gjør at den faller innenfor godkjente rammer.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

29.1 Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

### **Innhold**

Entrè, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Utgang til veranda og terrasse fra stue.

1 bod i kjeller og to mindre uthus på eiendommen.

### **Standard**

Kjøkkenet i hvit kjøkkeninnredning over to vegger med profilerte fronter og benkeplate i laminat med en nedfelt dobbeltvask. Gulvet er belagt med laminat, veggene er kledd med malte plater og det innvendige taket har malte paneler. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut. Det er frittstående fryseskap/kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Badet har fliser på gulvet med elektriske varmekabler, baderomsplater på veggene og paneler i taket. Rommet er utstyrt med en lys baderomsinnredning med glatte/slette fronter, en heldekkende servantplate og speil med belysning. Videre er det dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Badets ventilasjon er basert på naturlig lufting.

Øvrige innvendige overflater

Gulv: Laminatbelagte gulv.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte paneler.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Leiligheten er utført med synlige vannrør i kobber.
- Avløpsrør: Leilighetens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).
- Ventilasjon: Leilighetens ventilasjon er basert på naturlig lufting med tilluft via ventiler, samt mekanisk vifte på kjøkkenet.
- Varmepumpe: Leiligheten er utstyrt med en luft-til-luft varmpumpe fra 2009 som er plassert i stuen.
- Varmtvannstank: Leiligheten er tilkoblet en 200 liters OSO varmtvannstank som er plassert i kjellerboden.

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sucom

### **Parkering**

Flytende plasser på fellesareal

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 89219028

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at siste tilsyn fra Nordmøre og Romsdal brann og redning, meldt 06.03.2024, ikke ble utført. Siste utførte feiing var gjort 31.08.2023

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Vedovn og varmepumpe montert på stue. Varmekabler i gulv på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er anslått til 287,06 kWh/m<sup>2</sup> per år i normert klima (252,52 kWh/m<sup>2</sup> i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 16 161 kWh per år.

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 650 000

### Omkostninger kjøper

1 650 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

41 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

42 640 (Omkostninger totalt)

54 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 692 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 704 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 707 340 (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.

### **Kommunale avgifter**

Kr 2 991 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunen fakturerer for eiendomsskatt bolig, kr 2 991

Øvrige kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 427 823 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 711 292 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og "kommunale avgifter" 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

### **Eierbrøk**

66/3589

### **Felleskostnader inkluderer**

Renter og avdrag på andel fellesgjeld, revisjonshonorar, honorar til styret og forretningsfører, felles vedlikehold, kabel-tv, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, strøm fellesarealer og andre driftskostnader.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 207

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 108 328

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

28.04.2026

### **Andel fellesformue**

Kr 42 330

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

### **Sameienavn**

Kalken Sameie

### **Organisasjonsnummer**

992690542

### **Om sameiet**

Kalken Sameie i Sunndal kommune består av 60 boligseksjoner. Forretningsfører er AL SUNNDAL BOLIGBYGGELAG.

Vedtatte saker:

- Styrets årsrapport 2024 ble tatt til etterretning.
- Endring i disponible midler på - kr 738 314,- dekkes av egenkapital.
- Vedtak om sameiets andel ved oppussing av bad med en årlig ramme på kr. 300 000,-. Støtten er kr. 50 000,- ved skifte av bad fra slukpotte, og kr. 5 000,- ved skifte fra slukpott og soilrør.

Pågående saker:

- Innstalling av musenetting
- Oppussing av bad
- Felling av tre
- Budsjet
- Fylling av hull innkjørsler
- Vedlikehold
- Det nye styret skal utarbeide retningslinjer for sameiets andel ved oppussing av bad.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 40357011479, Sunndal Sparebank  
Annuitet, 12 terminer per år.  
Rentesats per 28-04-2026: 6.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 254 (siste termin 24-06-2047)  
Saldo per 31-12-2024: kr 6 499 691  
Sameiebrøk, snr 21: 66/3589  
Andel fellesgjeld ihht. sameiebrøk: kr 108 328  
Lån sikret med pant kr 150 000 i hver seksjon  
IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Ihht. sameiets vedtekter §7: Til sikkerhet for sitt krav på dekning av fellesutgifter og andre økonomiske krav etter kontrakt, vedtekter, ordensregler og vedtak i sameiermøtet, har sameierne første prioritets panterett i den enkelte seksjon, begrenset oppad til kr 40.000 - kronerførtitusen. Den enkelte sameier plikter å undertegne pantobligasjon for denne panteretten.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2024 og årsregnskap for år 2023. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2024: overskudd (127 414,-)

Årsresultat for 2023: -34 292,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Sameiets andel ved oppussing av bad: Ramme på kr. 300.000,- per år.

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**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Ihht. sameiets vedtekter §3: (...) "Ved salg av seksjon SKAL salget gå gjennom styret i kalken boligsameie. (fortrinnsvis formann) Der det blir skrevet husleiekontrakt, og orientert om gjeldende regler og evt. gjeld/ heftelser på seksjon." (...)

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Ihht. sameiets vedtekter §3: (...) "Ved salg av seksjon SKAL salget gå gjennom styret i kalken boligsameie. (fortrinnsvis formann) Der det blir skrevet husleiekontrakt, og orientert om gjeldende regler og evt. gjeld/ heftelser på seksjon." (...)

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Ihht. Husordensreglene pkt. 6 kan ikke husdyr anskaffes uten samtykke fra de andre beboerne i huset.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Seksjonseierne har ansvar for trappevask etter fast rulleringsordning, stell av plen og utearealer, snømåking, orden i egen innkjørsel og gate, vedlikehold av egne rør, avløp, elektriske installasjoner, vinduer og varmtvannstank, samt plikt til å delta på dugnader for felles vedlikehold av eiendommen.

Se forøvrig sameiets vedtekter og husordensregler, som er vedlagt salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med disse før budgiving.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Sunndal Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 51, bruksnummer 335, seksjonsnummer 21 i Sunndal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1976/6676-95/61 23.12.1976 FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 7,239

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM INNLSØSNINGSRETT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

1994/4728-1/61 07.03.1994 OBLIGASJON

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 40 000

Panthaver: TINDE SPAREBANK

ORG.NR: 937 900 775

2025/620554-1/200 03.06.2025

10:03

\*\* ENDRING VED FUSJON

FRA: Sunndal Sparebank

ORG.NR: 937 899 963

TIL: TINDE SPAREBANK

ORG.NR: 937 900 775

ELEKTRONISK INNSENDT

2017/418414-1/200 21.04.2017 21:00

PANTEDOKUMENT  
GJELDER FESTE  
Beløp: NOK 150 000  
Pantlaver: TINDE SPAREBANK  
ORG.NR: 937 900 775  
2025/620569-1/200 03.06.2025  
10:04  
\*\* ENDRING VED FUSJON  
FRA: Sunndal Sparebank  
ORG.NR: 937 899 963  
TIL: TINDE SPAREBANK  
ORG.NR: 937 900 775  
ELEKTRONISK INNSENDT

1990/4927-3/61 04.10.1990 SEKSJONERING  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 21  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 66/3589  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 45 SEKSJONER

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge kommunen foreligger det ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggesøknad og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger Kommunedelplan Sunndalsøra (planid 20141210), som trådte i kraft 02.09.2015. I henhold til planen er et delareal på 17 798 m<sup>2</sup> av eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse (B\_08), et delareal på 15 m<sup>2</sup> er avsatt til nåværende friområde (GF), og et delareal på 9 m<sup>2</sup> er avsatt til fremtidig boligbebyggelse (B\_28).

Eiendommen berøres av hensynssone for ras- og skredfare (H310\_5000) og hensynssone for høyspenningsanlegg (H370).

### **Adgang til utleie**

Den enkelte sameier har rett til å leie ut sin seksjon. Utleie er tillatt. Seksjoner som eies av juridiske personer må bebos av ansatte i firmaet. Annen utleie må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når dette er saklig begrunnet i leierens forhold. Sameieren plikter å gjøre leietaker kjent med de vedtekter og husordensregler som gjelder i Kalken boligsameie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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](http://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 retthjelpsforsikring 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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum, minimum kr 40 000, for gjennomføring av salgsoppdraget. 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  
3 155 Utlegg kommunale opplysninger  
3 750 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 109 725

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

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

29.04.2026



Aktiv Eiendomsmegling v/ Christina A. Jensen ønsker velkommen til Hjellbakkvegen 13. Foto: Diakrit/ Rune Bakkebø



Stue og spisestue med åpen løsning, og vedovn gir ekstra varme i oppholdsrommet.



Plass til spisebord i naturlig tilknytning til stuen skaper en praktisk og hyggelig spise plass. Varmepumpe er montert for effektiv oppvarming.



Store vinduer sørger for godt innslipp av dagslys til stuen.



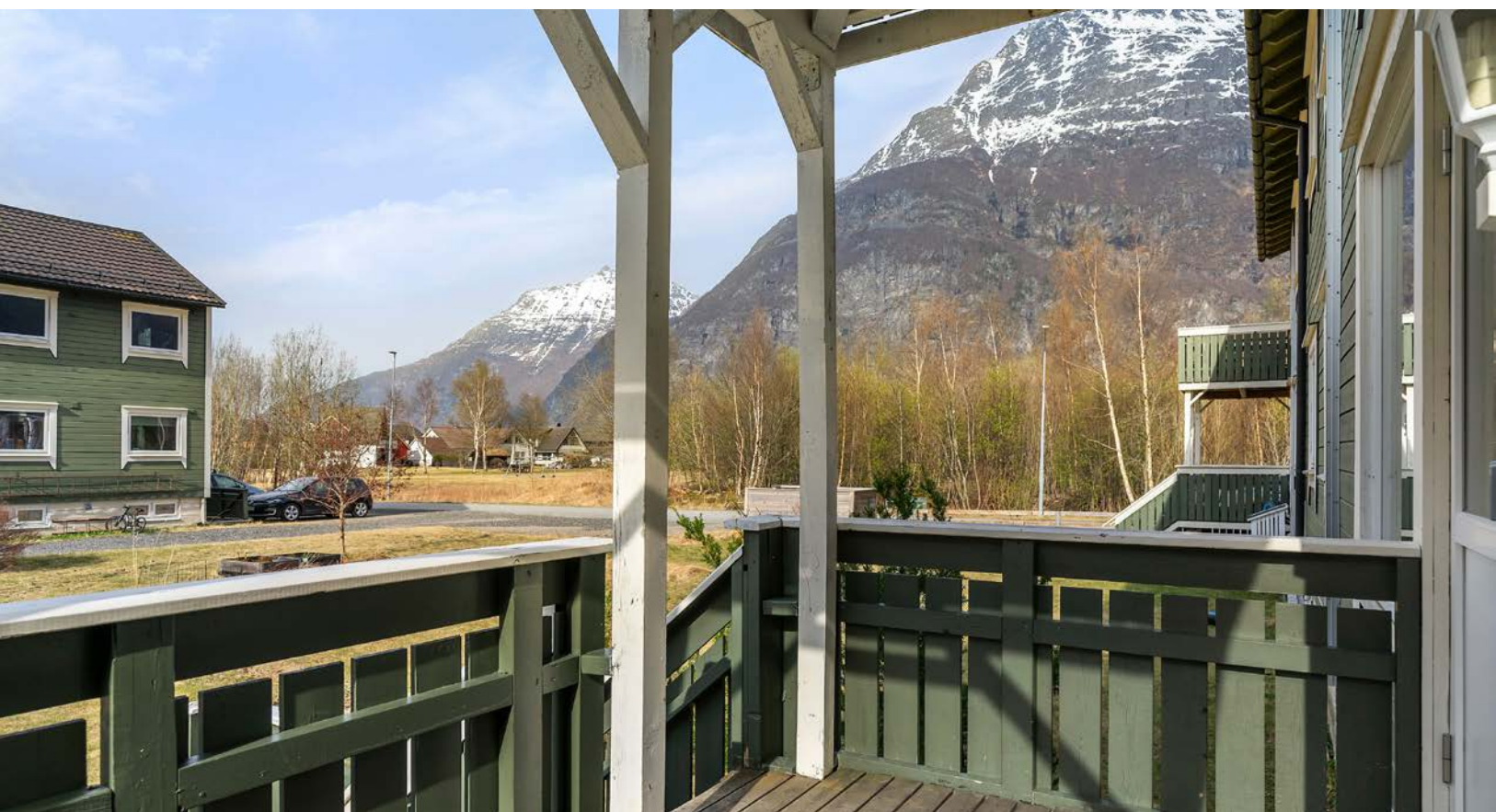
Vedovnen gir en effektiv oppvarmingsløsning med et klassisk design.



Utgang til balkong fra stuen gir enkel tilgang til uteområdet.



Deler av verandaen er overbygd.



Direkte forbindelse mellom veranda og terrasse via trapp.





Terrassen er stor og romslig, og med direkte tilgang til hageområdet.



Fra stue/ spisestue er det åpent mot gang som leder inn mot kjøkkenet.



Her har man god plass til flere møbleringer.



Kjøkkenet har et praktisk oppsett med lyse fronter og plass til spisebord.



Fliser over kjøkkenbenken gir enkelt renhold.



Laminat benkeplate, dobbel servant og god belysning under kjøkkenskapene.



Kjøkkenet har et praktisk oppsett med lyse fronter og plass til spisebord.



Flislagt bad som er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap og opplegg vaskemaskin.



Hvit baderomsinnredning med glatte fronter og overbelyst speil.

Hovedsoverommet er romslig og har garderobeskap med speilfronter montert.

Store speilfronter på garderobeskapet gir både oppbevaringsplass og romfølelse.





Entré med huk til oppbevaring av yttertøy.



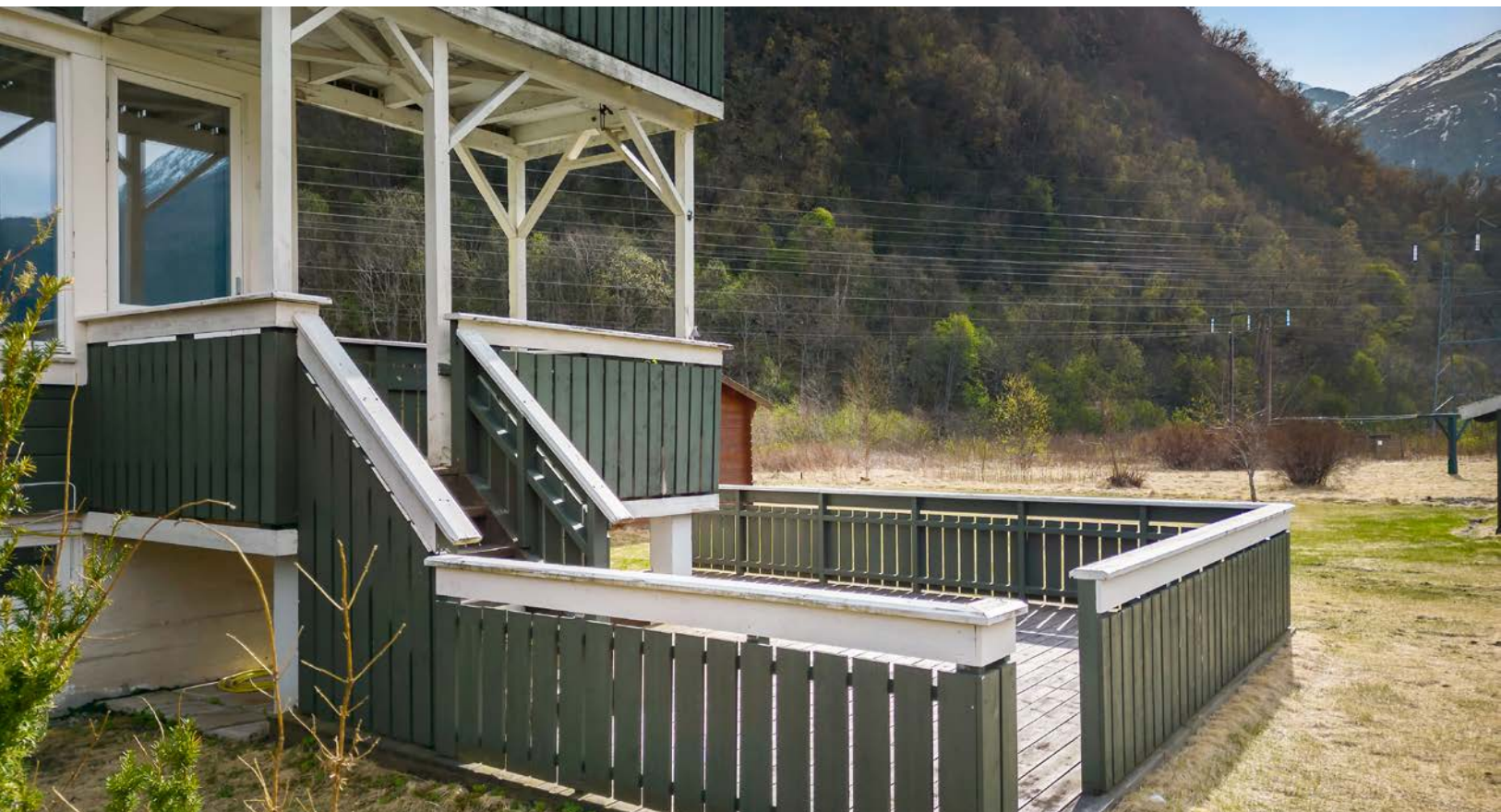
Entréen sett fra stue, og man ser kjøkkenet inn til høyre.



Soverom 2 med plass til både seng og skrivebord gjør rommet funksjonelt for ulike behov.



Markterrassen gir et hyggelig uteområde for avslapning og sosiale sammenkomster.



Her har man god plass til å nyte uteliv på varme sommerdager!



Frittstående bod gir ekstra lagringsplass.



Seksjonen har to frittstående bygg tilhørende sin bolig.



Dronebilde over eiendommen og nærområdet.



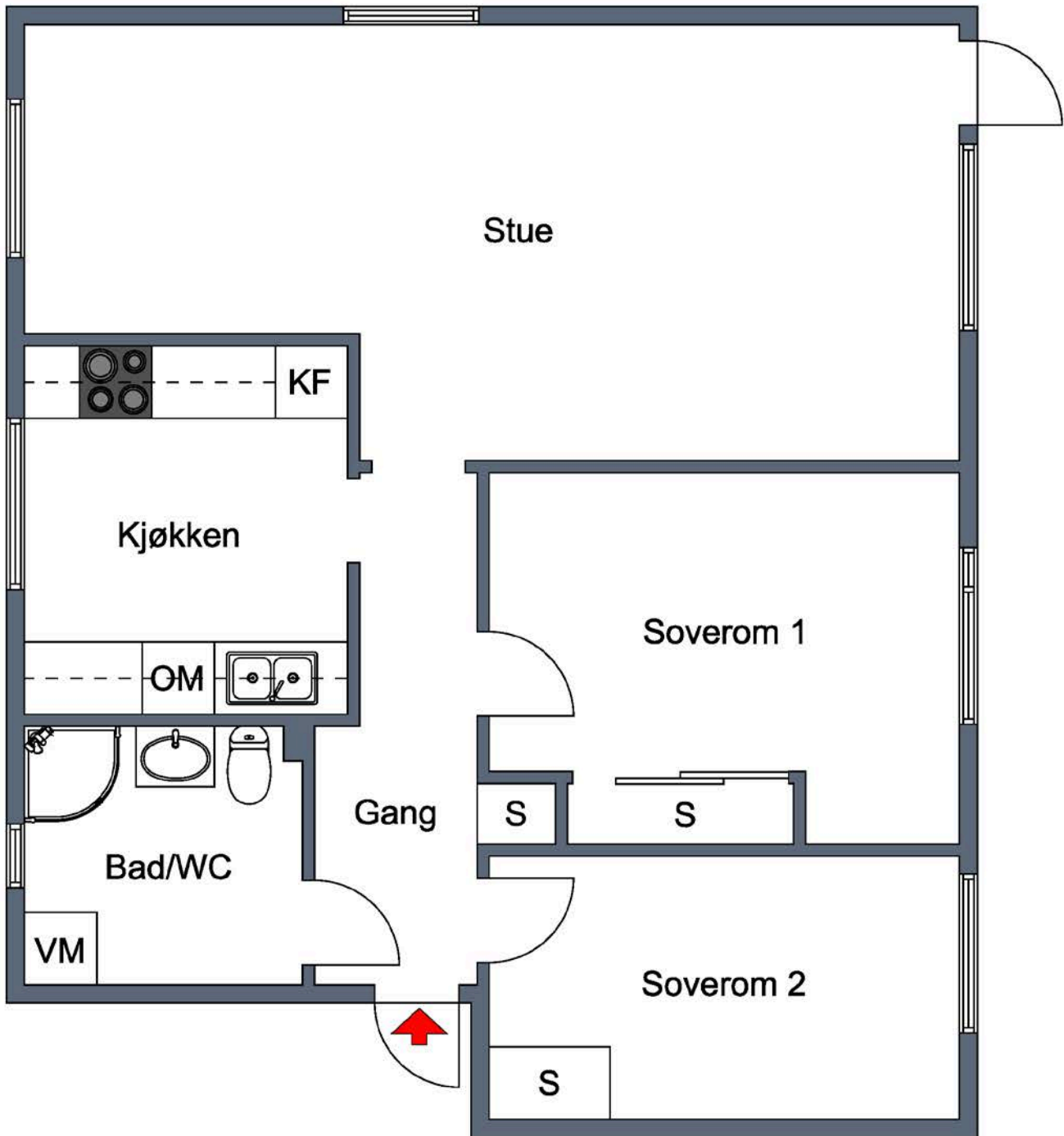
Bygget ligger i enden av en gate uten gjennomgangstrafikk.



Innkjørsel og inngangsparti.



Velkommen til visning!



### Avvikelse kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hjellbakkvegen 13 , 6600 SUNNDALSØRA

 SUNNDAL kommune

 # gnr. 51, bnr. 335, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 64 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22462-1165

Eiendomsverdi ref nr: GJ2019

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Ole Torvik



**Råd**  
Eiendomstakst

**Råd**  
Eiendomstakst



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

## Råd Eiendomstakst AS

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

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



Rapportansvarlig

Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

[lars@raadeiendomstakst.no](mailto:lars@raadeiendomstakst.no)

928 70 982

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i Hjellbakkvegen, ca. 15 minutters gangavstand til sentrum av Sunndalsøra. Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er teknet med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte paneler. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med paneler.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er utført med malte trevinduer med 3-lag isolerte glass. Dør fra felles gang og inn i leilighet i hvit utførelse med B-30 klassifisering. Leiligheten er utført med en malt balkongdør av trevirke til veranda. Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra stue i 2. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spalเต็ดেকে. spalтет rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte paneler. Leiligheten er utført med etasje skiller av tre. Murt teglsteinspipe. Pusset og steinbelagt utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue. Leiligheten er utført med innerdører som malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Våtrommet er trolig oppført når teknisk forskrift fra perioden 2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med paneler.

Badet har en lys baderomsinnredning av skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

-Dusjkabinett

-Gulv montert toalett

- Opplegg til vaskemaskin

Badet er utført med en eldre sluk. Ukjent membran/ tettesjikt.

Badets ventilasjon er basert på naturlig lufting.

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte paneler.

Det er en farget kjøkken- innredning som går over to vegger. Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet er utført med en ventilator med avtrekk ut. Utstyret er ikke funksjonstestet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er utført med synlige vannrør som kobber.

Leilighetens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

Leilighetens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på kjøkken. Tilluft via ventiler.

Leiligheten er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert på stuen.

Leiligheten er tilkoblet en 200 liters OSO varmtvannstank som er plassert i kjellerboden.

Anlegget er fra byggeår med utbedringer frem til i dag og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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

[Gå til side](#)

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 boligen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger tegninger datert 18.12. 1951 i kommunens arkiver, men det er enkelte avvik fra disse og til dagens bruk av leiligheten, original kjøkkenvegg mot stuen er flyttet slik at kjøkkenet har blitt noe mindre enn originalt inntegnet, det er også originalt inntegnet 1 stk. soverom i stedet for dagens 2. Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse. For videre informasjon rundt nevnte punkter bes det at det undersøkes videre hos Sunndal kommune.

#### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Har ikke mottatt kommunal info fra megleren enda.

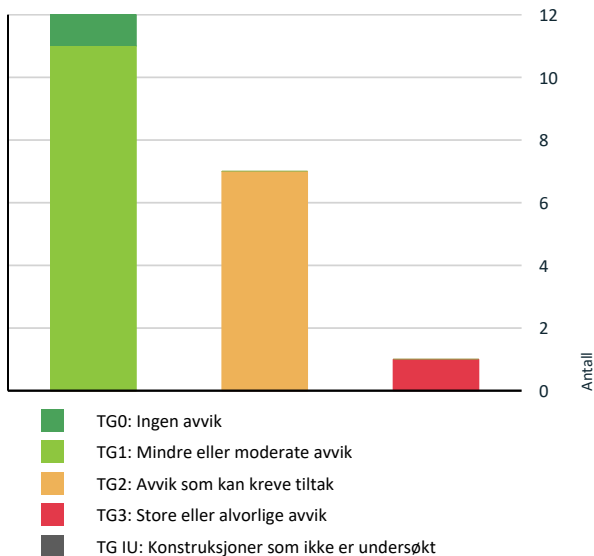
#### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Har ikke mottatt kommunal info fra megleren enda.

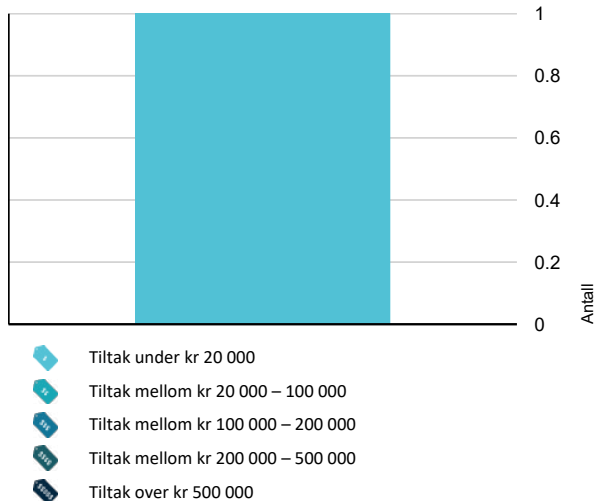
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje 1. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje 1. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1954

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

**Anvendelse**  
Boligformål.

**Standard**  
Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte paneler. På badet er gulvet belagt med flis med underliggende varmekabler. Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med paneler. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Leiligheten er utført med malte trevinduer med 3-lag isolerte glass.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### ! TG 1 Dører

**Beskrivelse**  
Dør fra felles gang og inn i leilighet i hvit utførelse med B-30 klassifisering. Leiligheten er utført med en malt balkongdør av trevirke til veranda.

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra stue i 2. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltdedekke. spaltdet rekkverk i stående kledning, med toppbord. Overflatebehandlet som huset.

## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

**Beskrivelse**  
Innvendig er leiligheten hovedsakelig preget av laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte paneler.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Leiligheten er utført med etasje skiller av tre.

### ! TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**  
Murt teglsteinspipe. Pusset og steinbelagt utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue.

### ! TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**  
Leiligheten er utført med innerdører som malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE 1. > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**  
Våtrommet er trolig oppført når teknisk forskrift fra perioden 2010 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.  
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med paneler. Badet har en lys baderomsinnredning av skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.  
-Dusjkabinett  
-Gulv montert toalett  
- Opplegg til vaskemaskin

# Tilstandsrapport



## ETASJE 1. > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene er kledd med baderoms plater. Det innvendige taket er lagt med smartpanel.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Platene er ikke utført med tilhørende aluminiums lister i bunn. Ved ett hjørne er plater ikke utført med tilhørende hjørnelist.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør monteres aluminiums lister i bunn og hjørnelist der dette mangler, for å sikre fuktsikre overganger og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende lister kan føre til at fukt trenger inn bak platene, noe som kan gi skjulte fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

## ETASJE 1. > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca.12mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- 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.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Som minste tiltak er dørterskelen hevet for å ivareta anbefalingen om en høyde forskjell fra topp terskel til topp sluk på minimum 25 mm. Videre er det installert dusjkabinett. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller TG 1 må avviket utbedres. Bom under flisene kan føre til løse eller sprukne fliser. Avviket gir derfor grunnlag for at overflaten overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen få TG 0 eller 1 må avviket utbedres.

## ETASJE 1. > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet er utført med en eldre sluk. Ukjent membran/ tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør utføres utbedring av membran/tettesjikt og klemring rundt sluket for å sikre fagmessig utførelse.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.



## ETASJE 1. > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har en lys baderomsinnredning av skap i glatte/slette fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett
- Gulv montert toalett
- Opplegg til vaskemaskin

# Tilstandsrapport

## ETASJE 1. > BAD

### ! TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badets ventilasjon er basert på naturlig lufting.  
Utstyret er ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør, samt vurdere installasjon av mekanisk avtrekk.

Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for mugg- og råteskader på overflater og konstruksjoner.  
Priskonsekvens er medtatt kun for etablering av tilluft/kapping av dør og etablering av ventil i yttervegg.

Det må undersøkes i borettslagets vedtekter om det er tillatt å etablere hull for ventiler i yttervegg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ETASJE 1. > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

### ETASJE 1. > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte paneler.  
Det er en farget kjøkken-innredning som går over to vegger.  
Innredningen er av skap og skuffer i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt dobbeltvask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



### ETASJE 1. > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med en ventilator med avtrekk ut.  
Utstyret er ikke funksjonstestet.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TC 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Leiligheten er utført med synlige vannrør som kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TC 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Leilighetens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

### TC 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leilighetens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på kjøkken. Tilluft via ventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

### TC 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som er plassert på stuen.

Årstill: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert personell for å sikre optimal funksjon og for å redusere risikoen for driftsstans eller redusert effekt.

Manglende service kan føre til økt slitasje og forkortet levetid på varmepumpen.

### TC 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet en 200 liters OSO varmtvannstank som er plassert i kjellerboden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tanken er plassert i rom uten sluk eller andre kompensierende løsninger for avrenning av vann.

#### Konsekvens/tiltak

- 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 i omkringliggende konstruksjoner. Manglende avrenning medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader ved lekkasje.

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Anlegget er fra byggeår med utbedringer frem til i dag og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det foreligger samsvarserklæringer på enkelte utførte tiltak i Boligmappa på nett.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold fra eier.

# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei Det er ikke opplyst om varmgang fra eier.**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Ja Anlegget er utført som åpent og lukket anlegg med automatsikringer. Det er opplyst byttet anlegg i 2014 . Anlegget bør kontrolleres hvert 5. år.**

## Generell kommentar

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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 boligen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Rekkverket bør forhandles til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helse- og sikkerhetsrisiko knyttet til radoneksponering.



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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

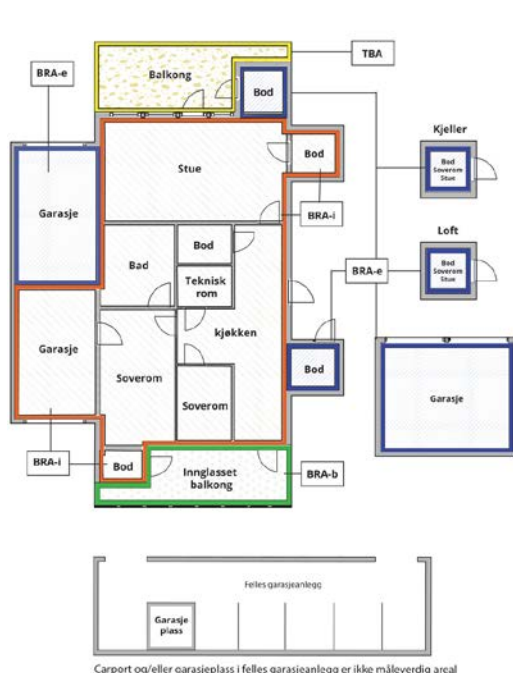
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1.	64			64	35
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>64</b>	<b>5</b>			<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Under åpent areal (TBA) er Terrasse medtatt med ca28m<sup>2</sup> og veranda med tilgang fra stuen er medtatt med ca.7m<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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger tegninger datert 18.12. 1951 i kommunens arkiver, men det er enkelte avvik fra disse og til dagens bruk av leiligheten, original kjøkkenvegg mot stuen er flyttet slik at kjøkkenet har blitt noe mindre enn originalt inntegnet, det er også originalt inntegnet 1 stk. soverom i stedet for dagens 2. Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse. For videre informasjon rundt nevnte punkter bes det at det undersøkes videre hos Sunndal kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Har ikke mottatt kommunal info fra megleren enda.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	3
<b>SUM</b>		<b>5</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Under åpent areal (TBA) er terrasse i forkant av boden medtatt med ca 3m<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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Har ikke mottatt kommunal info fra megleren enda.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Lars Ole Torvik	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	51	335		21	17800 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hjellbakkvegen 13

### Hjemmelshaver

Polden Rune, Hydro Aluminium AS

### Kommentar

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hjellbakkvegen, ca. 15 minutters gangavstand til sentrum av Sunndalsøra.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, ifølge tilsendt kommunalinfo.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, ifølge tilsendt kommunalinfo.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, ifølge tilsendt kommunalinfo.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

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

Kommunedelplana inneholder generelle bestemmelser som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

I kommunedelplana er tomta vist som eksisterende boligområde (gul farge).

For tomta vil generelle bestemmelser nr. 0.1-0.5 og bestemmelser nr. 1.1.1. gjelde.

En del av Hjellbakkvegen 13 ligger innenfor hensynssone H310\_5000 med bestemmelse nr. 8.1.3.

Helt syd på tomta ligger hensynssone H370 med bestemmelse nr. 8.1.7.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen og oppgruset parkeringsareal.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier (eier var ikke tilstede på befaringsdagen).

Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er

gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Opplagring.

**Byggeår**

2010

**Kommentar**

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

**Standard**

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med asfalt belegg. Vegg konstruksjonen er av lafte panel. Innvendig er gulvet av tre-bord. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med asfalt belegg. Vegg konstruksjonen er av lafte panel. Innvendig er gulvet av tre-bord. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

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



## Bod



### Anvendelse

Opplagring

### Byggeår

2010

### Kommentar

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

### Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med asfalt belegg. Vegg konstruksjonen er av lafte panel. Innvendig er gulvet av tre-bord. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med asfalt belegg. Vegg konstruksjonen er av lafte panel. Innvendig er gulvet av tre-bord. Veggene er av åpne konstruksjoner. Det innvendige taket er av åpne konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Ref. beskrivelse under konstruksjon.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	13.04.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Plantegning	15.04.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag		Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Energirapport	15.04.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

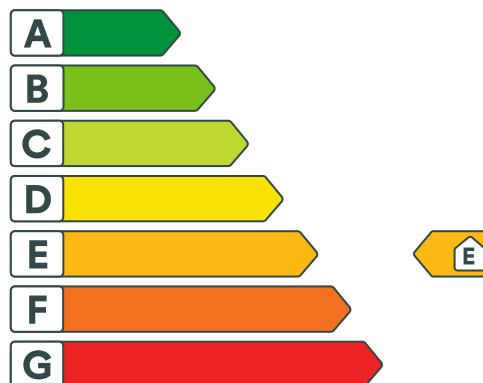
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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



Adresse <b>Hjellbakkvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA</b>	
Dato for energimerking <b>15.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-281695</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>181512938</b>
Gårdsnummer <b>51</b>	Bruksnummer <b>335</b>
Seksjonsnummer <b>21</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</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>1954</b>	Bygningstype <b>Firemannsbolig</b>
Bruksareal <b>69,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>64,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</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) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**287,06 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**252,52 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**16 161 kWh**



## Hjellbakkvegen 13, 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>	



## Hjellbakkvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 utendørs

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

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

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Bygningsmessige tiltak

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 22: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



## 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

Rune Polden

---

## Boligen

Hjellbakkvegen 13  
6600 Sunndalsøra

1563-51/335/0/21

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke 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, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Bratseth AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt innhold i sikringskap og lagt skjult anlegg

---

## 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?

♦ **Ja**

Har bygd terrasse/platting

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Størrelsen gjør at den faller innenfor godkjente rammer

---

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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**

---

REFERAT FRA ORDINÆR SAMEIERMØTE I

KALKEN SAMEIE

DEN 08.05.2025 kl. 19.00

MØTESTED: Sunndal Kulturhus, Nuten

TILSTEDE: 13 SAMEIERE MED STEMMERETT

ANTALL FULLMAKTER: 0

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: Guri S. Lineum

SAKLISTE:

**GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN**

**FORSLAG :** Sameierne godkjenner innkalling og saksliste.

**VEDTAK :** Vedtatt

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

**1A :** **VALG AV MØTELEDER**

I følge vedtektene punkt 8 skal lederen lede møtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

**FORSLAG :** Veile Stafsnes

**VEDTAK :** Vedtatt

**1B :** **VALG AV MØTESEKRETÆR**

**FORSLAG :** Guri S. Lineum

**VEDTAK :** Vedtatt

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

**FORSLAG :** Buit Løseth, Wenche E. Mørseth

**VEDTAK :** Vedtatt

**SAK NR.2 : STYRETS ÅRSRAPPORT 2024**

Styrets årsrapport leses opp.

**FORSLAG** : Styrets årsrapport 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 738.314,-  
Dekkes av egenkapital

**VEDTAK** : Vedtatt

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

**4A** : **VALG AV NYTT STYRE**

**Avtroppende styre:**

Navn	Verv	Valgt for	På valg
Vetle Stafnes	leder	1 år i 2024	X
Helene Rimstad	Styremedlem	1 år i 2024	X
Thomas Kjørnes	styremedlem	1 år i 2024	X
Nils Romundstad	Nestleder	2 år i 2024	<input checked="" type="checkbox"/>

**Innstilling / forslag til nye styremedlemmer:**

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Geir Myklebust	leder	2 år i 2025	Vedtatt
Thomas Kjørnes	styremedlem	2 år i 2025	Vedtatt
Heleue Rinstad	styremedlem	1 år i 2025	Vedtatt
	styremedlem	år i 2025	

**4 B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET****Avtroppende varamedlemmer** : Marius Bruheim Stavne og Vigdis Slettbakk**Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for 2024/2025:**

Navn Innstilling / forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Marius Bruheim Stavne	Vara	1 år i 2025	Vedtatt
Vigdis Slettbakk	Vara	1 år i 2025	Vedtatt

**4 C VALG AV NYE MEDLEMMER TIL VALGKOMITE****Avtroppende valgkomite:**

Navn	Verv	Valgt for	På valg
Kristen Bergem	leder	1 år i 2024	X
Elsa Reiten	medlem	1 år i 2024	X

**Innstilling/ forslag til nye medlemmer valgkomite for 2024/2025:**

Navn Innstilling / forslag	Vedtak	Verv
Styret	Valgt for 1 år i 2025	Vedtatt
	Valgt for 1 år i 2025	

**SAK 5: EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR 2024/2025**

**FORSLAG :**  
Det foreslås at det gis en godtgjørelse til styret for  
2024/2025 på:

kr. 40.000,- til leder

kr. 10.000 til styremedlemmene

kr. 20.000,- til nestleder  
kr. 2.000,- Vasa medlemmer Vedtatt

**Sak 6: Sameiets andel ved oppussing av bad.**

**FORSLAG :** kr. 50.000,- ved skifte av ~~den~~ <sup>og slukepotte</sup> søi i bad ved oppussing av bad. kr. 85.000,- ved skifte av karmmen på bad som er skiftet ~~for~~ slukepotte og søi v.o.

**VEDTAK :** Ramme kr. 300.000,- pr. år. Det nye styre utarbeider retningslinjer. Ta kontakt med KBBH om hva de kan tilby vedr. vedlikehold.

Sameiermøtet for 2025 erklært avsluttet kl. 20:30

Sted: Sunndalsøra den 8/8-25

Vete Skafnes  
Møteleder

Olvein  
Møtesekretær

Berit Løseeth  
Sameier

Wenke Ellund  
Sameier

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

Til årsmøte i Kalken Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Kalken Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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 og 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

[Navn - revisor]

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QL4AG-1T3F5-40BNS-KT5F7-2V90C-5I26M

# PENNEO

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

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

**Bjørseth, Thomas**

**Partner**

På vegne av: BDO AS

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-07 20:19:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QL4AG-1T3F5-40BNS-KT5F7-2V90C-SI26M

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### 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.

Dokumentavgift er betalt med kr. 1.800,-

Nordmørs skrivebrevemåte

F e s t e k o n t r a k t

DAGBOK NR. DAGBOKFØRT

06676 23.12.76

NORDMØRS  
ØRENSKRIVEREMÅTE

A-193

## § 1

A/S Årdal og Sunndal Verk (ÅSV) bortfester til Kalken huseierlag (festerne) følgende eiendommer i Sunndal herred:

Gnr. 49, bnr. 53, : 6.292 m<sup>2</sup>

" 51, " 335, : 17.838 "

24.130 m<sup>2</sup>

Målebrev er utstedt 15. september 1970, dagbok respektive nr. 3575 og nr. 3577 av 29.9.1970.

## § 2

Festeforholdet gjelder fra 1. januar 1976. Fra samme dato begynner festeavgiften å løpe.

## § 3

Festetiden er 50 år med rett for festerne til å fornye kontrakten for 50 år ad gangen.

## § 4

Festeavgiften utgjør for tiden 5% av takstprisen, dvs. kr. 6,- pr. m<sup>2</sup>, kfr. pristakst av Sunndal Prisnemnd av 15. oktober 1971. I henhold hertil fastsettes festeavgiften til kr. 7.239,- pr. år.

Festeavgiften for året 1976 betales ved inngåelse av denne kontrakt og senere forskuddsvis for hvert år innen 15. januar. Av avgiftsbeløp som ikke betales i rett tid, svares 5% årlig rente.

Dersom noen termin av festeavgiften ikke betales innen 3 måneder etter forfall og etter påkrav har ÅSV rett til å heve kontrakten og forlange festebrevet avlyst uten søksmål.

## § 5

På tomtene er det oppført 44 leiligheter i 4-mannsboliger og 8 leiligheter i 2-mannsboliger. Leilighetene eies av festerne.

Hvis en av eierne slutter i ÅSV's tjeneste i løpet av de første 15 år etter tinglysning av denne festekontrakt uten at det skyldes alder, sykdom eller uførhet, plikter vedkommende å tilby leiligheten til en av de ansatte ved ÅSV eller til ÅSV. Dette gjelder dog ikke hvis eieren dør og leiligheten overdras til ektefelle eller arvinger i rett opp eller nedadstigende linje

- 2 -

som ønsker å bo i leiligheten og overta denne. Tilbudsplikten etter denne paragraf gjelder i 3 uker etterat eieren har meddelt at han vil selge leiligheten. Hvis ÅSV ønsker det må eieren gå med på en ytterligere utsettelse i 6 uker såfremt ÅSV betaler løpende husleie for dette tidsrom.

Så lenge forkjøpsretten gjelder skal kjøpesummen for den enkelte leilighet legges til grunn for den offentlige takst hvis leiligheten skal omsettes, dog slik at eieren kan forlange tillagt alle påkostninger som har forbedret leilighetens standard. Det skal også være anledning til å justere prisen, slik at det gis dekning for den eventuelle prisstigning som har funnet sted i tidsrommet mellom kjøp og salg.

Klausuleringsbestemmelsene er inntatt i huseierlagets vedtekter.

§ 6

Festeretten kan ikke uten ÅSV's samtykke overdras til andre.

§ 7

Foruten festeavgiften plikter festerne å betale alle grunnskatter og avgifter som knytter seg til eiendommen.

§ 8

Festerne er forpliktet til å holde tomten inngjerdet mot gate og plass på den måte som til enhver tid måtte bli bestemt av de kommunale myndigheter. Dessuten skal festerne holde gjerde mot nabo i den utstrekning som gjerdeloven bestemmer. Hvis tomten støter mot ÅSV's eiendom, skal festerne ha full gjerdeplikt med vedlikeholdsplikt også mot denne eiendom.

Tomten må ikke beplantes slik at nabo sjeneres.

§ 9

Festerne skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festerne, såfremt ikke ÅSV vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningene på tomten etter lovlig skjønn.

- 3 -

- 3 -

## § 10

Hvis forutsetningene for festeforholdet endrer seg vesentlig slik at det ikke lenger er naturlig å opprettholde dette, kan hver av partene kreve forhandlinger om hvordan festeforholdet skal avvikles og hvordan det skal forholdes med de bygninger som står på festetomten.

Det samme gjelder dersom festeforholdet opphører på grunnlag av bestemmelsen i § 4, siste avsnitt eller etter utløpet av festetiden dersom festerne ikke ønsker å fornye kontrakten.

ÅSV har under ingen omstendigheter plikt til å innløse eller overta de hus som står på festetomten.

## § 11

Mulige takster, tvistigheter eller uoverensstemmelser i anledning av denne festekontrakt avgjøres med bindende virkning for begge parter av en voldgiftsnevnd på tre medlemmer. Herav oppnevner partene hver ett medlem, og disse velger det tredje medlem. Blir de ikke enige om valget av formann, oppnevnes denne av soren-skriveren i Nordmøre.

Forøvrig får reglene for tvistmålslovens kapitel 32 anvendelse.

Oslo/Sundalsøra, 22.2.1976

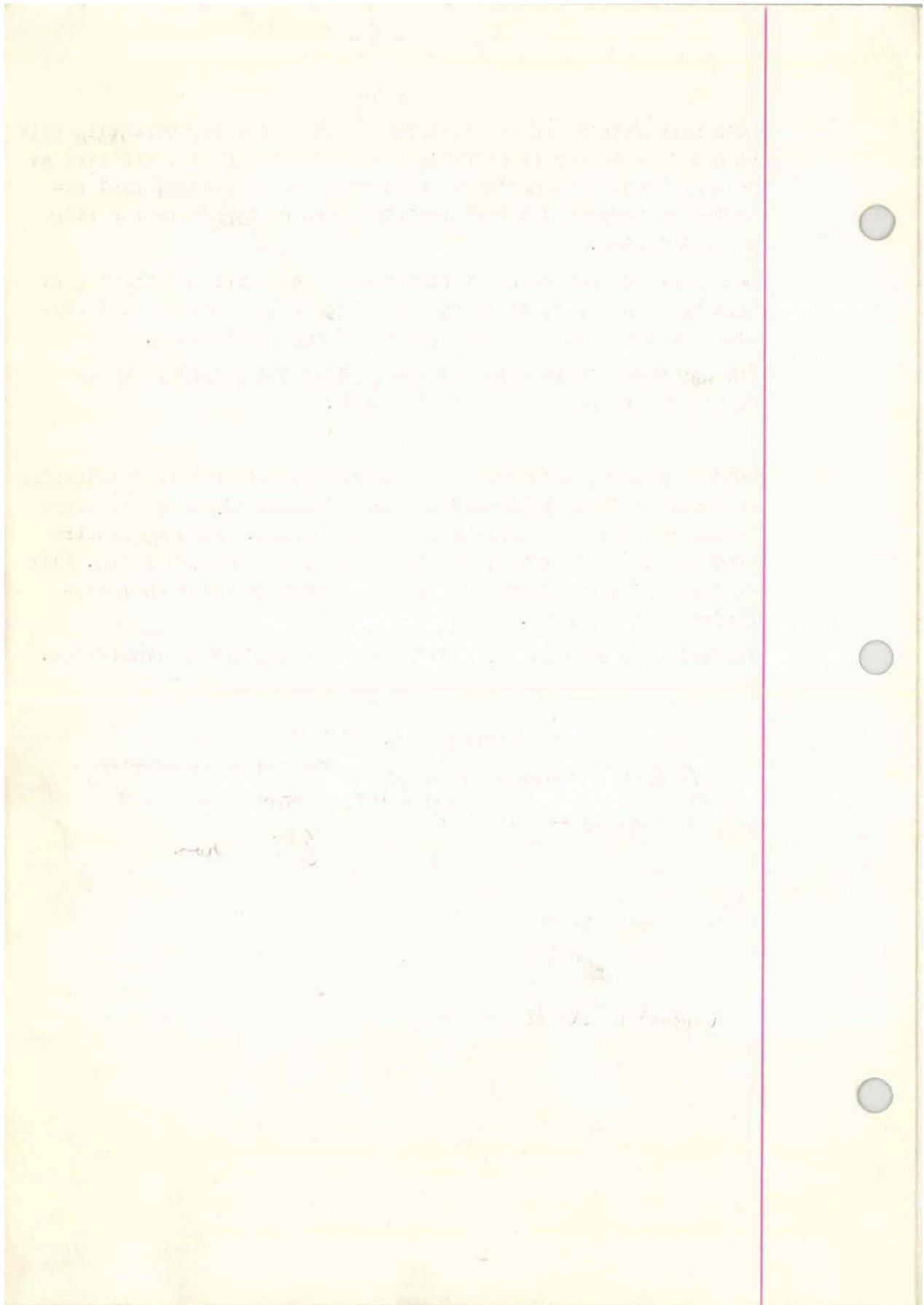
A/S Årdal og Sunndal Verk

for Kalken Huseierlag

*Jean Christel Gunnar Refsum* *Arne Kleveland*  
*1/45. Ole Loe.*

Rett kopi bekreftes:

*Kristian F. Grøn*  
Kristian F. Grøn  
advokat



# 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.

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 igangsetningstillatelse 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.

## RESULTATREGNSKAP KALKEN SAMEIE

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25
<b>INNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 112 480	1 839 120	2 112 480	2 384 540
Innkrevde kapitalkostnader		657 888	574 032	657 888	643 680
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>2 770 368</b>	<b>2 413 152</b>	<b>2 770 368</b>	<b>3 028 220</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Revisjonshonorar	2	16 609	16 480	17 304	17 450
Honorar til styret	3	80 000	62 000	65 000	80 000
Forretningsførerhonorar		197 130	187 746	197 130	224 235
Lønnskostnader	4	8 100	12 949	33 060	16 553
Arbg.avg. sos kost	4	9 339	7 944	8 805	18 778
Vedlikehold	5	1 175 377	409 987	290 000	2 043 894
Kabel-Tv		477 240	425 880	445 680	499 680
Forsikring		326 798	288 324	327 298	375 818
Kommunale avgifter		484 314	445 820	472 802	462 759
Feste avgifter		46 125	46 125	48 000	46 125
Energi og strøm		74 479	78 350	78 000	74 584
Verktøy og driftsmateriale ol.		1 131	0	7 000	5 500
Kontorrekvisita og trykksaker		3 204	3 632	5 000	4 454
Internett, Telefon og porto		658	1 061	1 500	757
Drift maskiner		0	0	3 000	750
Andre driftskostnader	6	69 496	47 721	83 000	86 529
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>2 970 000</b>	<b>2 034 019</b>	<b>2 082 579</b>	<b>3 957 866</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-199 632</b>	<b>379 133</b>	<b>687 789</b>	<b>-929 646</b>
<b>FINANSINNEKTER OG KOSTN.</b>					
Renteinntekter		67 236	44 707	0	0
Aksjeutbytte fra andre		31 247	28 324	0	0
Rentekostnader	7	535 865	486 456	560 375	535 193
<b>RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN</b>		<b>437 382</b>	<b>413 425</b>	<b>560 375</b>	<b>535 193</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>-637 014</b>	<b>-34 292</b>	<b>127 414</b>	<b>-1 464 839</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>1</b>	<b>-637 014</b>	<b>-34 292</b>	<b>127 414</b>	<b>-1 464 839</b>

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 648	89 464
Andre leierestanser		0	3 078
Erstatningsmessige skader		3 500	11 900
Andre fordringer		-248	1 607
<b>Bankinnskudd</b>			
Innestående bank		2 870 026	3 470 903
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 892 926</b>	<b>3 576 952</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 892 926</b>	<b>3 576 952</b>

## BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		-3 958 150	-3 321 137
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 958 150</b>	<b>-3 321 137</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	7	6 648 151	6 749 451
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 648 151</b>	<b>6 749 451</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		48 348	7 352
Andre forskuddsbetalte leier		85	85
Leverandørgjeld		103 839	133 695
Skyldig off. myndigheter		98	1 358
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		895	1 343
Påløpne renter		3 536	4 805
Annen kortsiktig gjeld		46 125	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>202 926</b>	<b>148 638</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 851 076</b>	<b>6 898 089</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 892 926</b>	<b>3 576 952</b>
Pantestillelse	8	6 648 151	6 749 451

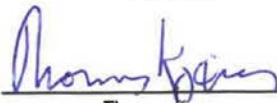
Sunnalsøra 30.04.25  
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: Sunnalsøra, dato: 29.04-25

  
Vette Stafsnes  
Styreleder

  
Helene Rimstad  
Styremedlem

  
Nils Romundstad  
Styremedlem

  
Thomas Kjernes  
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 rentendringer.

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 verdiføringelse av bygningene.

Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

## Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler:</b>	<b>3 428 314</b>	<b>3 571 415</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-637 014	-34 292
Avdrag langsiktig lån	-101 300	-108 808
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-738 314</b>	<b>-143 100</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 690 000</b>	<b>3 428 314</b>

## Noter KALKEN SAMEIE

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	16 609	16 480
<b>Sum</b>	<b>16 609</b>	<b>16 480</b>

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	80 000	62 000
<b>Sum</b>	<b>80 000</b>	<b>62 000</b>

### Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	7 200	11 600
5092 Feriepenger beregnet	900	1 349
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	9 243	7 802
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	95	143
<b>Sum</b>	<b>17 439</b>	<b>20 893</b>

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

### Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	4 479	-13 002
6602 VEDLIKEHOLD VVS	2 662	39 521
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	130 545	42 506
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	333 992	97 929
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI	10 000	20 000
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	693 700	223 032
<b>Sum</b>	<b>1 175 377</b>	<b>409 987</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
6320 RENOVASJON,VANN,AVLØP M.V.	26 597	16 088
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	34 559	27 722
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	8 341	8 293
7790 ANDRE KOSTNADER	0	-4 381
<b>Sum</b>	<b>69 496</b>	<b>47 721</b>

### Note 7 - Pantegjeld

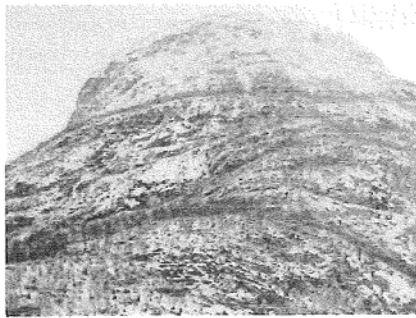
<b>Kreditor:</b>	<b>Sunddal Sparebank</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>40357011479</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	6.50 %
Beregnet innfridd:	24.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	3 103 506
Lånesaldo 01.01:	6 749 451
Avdrag i perioden:	101 300
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 648 151</b>
Saldo 5 år frem i tid:	5 875 340

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40357011479	8	116 079	928 632
	44	110 803	4 875 332
	8	105 526	844 208

### Note 8 - Pantestillelse

Av sameiets bokførte gjeld er 6.648.150,83 sikret ved pant med kr 150.000,- i hver seksjon. Total sikkerhet er kr 9.000.000,-.



## HUSORDENSREGLER FOR KALKEN BOLIGSAMEIE

Husordensreglene skal medvirke til å sikre ro og orden, og at bruken av leilighetene og fellesrom ikke sjenerer noen. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt.

1. Hver seksjon må sørge for at det er ro i leilighetene mellom kl.23.00 og 07.00.
2. Seksjonseierne skal vaske trappeløpet etter tur, minst 1 gang per uke. De som bor i 1.etasje vasker trappen fra 1.etasje og ned til kjelleren. De som bor i 2.etasje vasker trappen ned til 1.etasje. Husk ytre kjellertrapp. Det er også mulig å inngå egne avtaler på fordeling av trappevask, forutsatt at alle sameierne i boligenheten er enige.
3. Ingen må sette fra seg ting/utstyr i trappeløp og gang som vil være til hinder for andre beboere.  
Barn må ikke tillates å bruke trappeløpet, eller kjellerganger som oppholdsrom eller lekeplass.  
La ikke felleslys brenne unødvendig.  
Bruk av bart lys i kjeller og på loft er strengt forbudt.
4. Risting eller banking av tepper og matter fra 2. etasje er ikke tillatt.
5. Klipping og stell av plen er hver enkelt seksjonseiers plikt.  
Klipping av gress rundt gjerder og kanter må ikke forsømmes.  
Seksjonseierne plikter å holde orden i sin innkjørsel og i gaten foran huset.  
Husk snømåking også rundt postkasser og bossdunker.
6. Husdyr må ikke anskaffes uten samtykke fra de andre beboerne i huset.
7. Uten det som er nevnt, må alt som tilhører eiendommen, både utvendig og innvendig, behandles med omtanke og holdes i god stand.  
Oppstår det skader, eller det er mangler som en seksjonseier ikke kan greie opp med selv, skal styret underrettes.  
Utgifter til lypærer i fellesrom og ganger deles likt mellom alle sameierne i boligenheten.
8. Styret håndhever husordensreglene i henhold til vedtektenes paragrafer.  
Brudd på husordensreglene kan føre til utkastelse, jfr. §17 i vedtekter for Kalken Boligsameie.

Revidert 09.03.90  
Revidert 28.01.93  
Revidert 25.04.2002



## Vedtekter for Kalken boligsameie

Vedtatt på sameiermøte 09.03.90, revidert 28.01.93 og revidert 25.04.2002

### § 1 Eierform – Sameiebrøk

Kalken Boligsameie består av sameierne i gnr 49, bnr 2, fnr 2; gnr 49, bnr 53, bnr 53 og gnr 51, gnr 335 i Sunndal kommune. Hver av sameierne er hjemmelshaver til én seksjon og eier en ideell andel i eiendommen, og har bruksrett til en boligseksjon i henhold til fordelingslisten tinglyst 04.10.1990.

Eiendommen er delt opp i like mange seksjoner som det er bruksenheter. Sameiebrøken er fastsatt etter bruksenhetens areal.

Sameiets oppgave er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer, og ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne. I tilfelle tvil om en sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. § 9.

### § 2 Begrensninger i retten til å eie seksjoner

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet. Denne regel er ikke til hinder for offentlige organers rett til å erverve seksjoner i boligsameiet i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, § 22, 4. ledd.

### § 3 Sameierens juridiske rådighet over seksjonen

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, og har rett til å selge eller pantsette den. Ved salg skal erververen godkjennes av styre. Godkjenning kan bare nektes når dette er saklig begrunnet i erververens forhold. Selger plikter å gjøre den nye eier kjent med og aksepterer de vedtekter og husordensregler som gjelder i Kalken boligsameie.

Den enkelte sameier har rett til å leie ut sin seksjon. Utleie er tillatt. Seksjoner som eies av juridiske personer må bebos av ansatte i firmaet. Annen utleie må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når dette er saklig begrunnet i leierens forhold. Sameieren plikter å gjøre leietaker kjent med de vedtekter og husordensregler som gjelder i Kalken boligsameie.

Ved salg av seksjon SKAL salget gå gjennom styret i kalken boligsameie. (fortrinnsvis formann) Der det blir skrevet husleiekontrakt, og orientert om gjeldende regler og ev. gjeld / heftelser på seksjon. Bli salgt utført uten at styret har vært involvert, vil ikke salg bli godkjent og erververen (kjøper) vil få pålegg om å flytte og selge seksjonen innen 6 måneder. Selger, som ikke informerte den som kjøpte seksjon om gjeldende regler, er ansvarlig for eventuelle ekstrautgifter som sameie måtte få i forbindelse med feil salg av seksjon. Selger er også ansvarlig for at månedlig husleie blir betalt til seksjonen er solgt på riktig vis.

Alt av gjenstander som står i kjeller, loft og andre fellesrom som tilhører selger, skal tas med når selger flytter. Bli ikke dette gjort, vil det bli leid inn hjelp til dette og sendt regning til selger.

Når sameier leier ut sin seksjon er det han som er ansvarlig for at husleie blir betalt.

Den enkelte sameier må selv forsikre sin seksjon. Dvs innboforsikring.

Kalken boligsameie

#### § 4 Sameierens faktiske rådighet – egen bruksrett og plikter

Den enkelte sameier har full rådighet over egen bruksenhet, og har rett til å foreta bygningsmessige endringer som ikke medfører eksteriørmessige endringer, eller svekker bygningens konstruksjon. Oppsetting av markiser, antenner ol skal skje i samråd med de øvrige sameierne og krever godkjenning av styret. Det samme gjelder bygging av plattinger / ”levegger” (av tre, sement ol) på plen.

Vedlikehold av bruksenheten, samt andre rom og areal som hører inn under seksjonen, påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. For vannledning regnes fra der hvor vannledning går inn i vegg/ gulv på seksjon. og avløpsledning fra der avløpsrør kommer ut fra vegg/ gulv på seksjonen. Og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Alt røranlegg i forbindelse med varmtvannstank plassert utenfor seksjonen er seksjonseiers ansvar,

Sameiermøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husordensreglene skal følges, og brudd på disse kan føre til utkastelse jmfør § 17.

#### § 5 Rådighet over fellesarealer – vedlikehold

Alle andre areal enn bruksenheten er fellesarealer, og disponeres av sameierne i fellesskap gjennom styret og sameiermøter. Fellesarealer skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Sameiermøtet kan fastsette regler om bruk av fellesarealer.

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Vedlikehold av bygninger og andre fellesareal besluttet av styret eller av sameiermøtet med alminnelig flertall. Sameiermøtet kan bestemme at det skal opprettes et vedlikeholdsfond som bygges opp gjennom økte fellesutgifter, jfr §9.

#### § 6 Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. I tvistetilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

Sameierne plikter å innbetale til forretningsfører månedlige bidrag (husleie) til dekning av felleskostnader ved eventuelle lån, forsikringer, andre driftsutgifter og utgifter på fellesanlegget. Styret fastsetter bidragenes størrelse på grunnlag av regnskap og budsjett.

Månedlige bidrag (husleie) skal betales innen den 15. i hver mnd. Ved innbetaling skal det i feltet for **betalingsinformasjon** på giroen stå :

- månedens navn
- sameiers gateadresse og bolignummer.

Hvis en sameier driver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier. Slikt vedtak kan fattes med to tredjedels flertall. Før saken behandles, skal det foreligge innstilling fra forretningsfører og styre.

#### § 7 Panterett for fellesutgifter

Til sikkerhet for sitt krav på dekning av fellesutgifter og andre økonomiske krav etter kontrakt, vedtekter, ordensregler og vedtak i sameiermøtet, har sameierne første prioritets panterett i den enkelte seksjon, begrenset oppad til kr 40.000 – kronerførtusen. Den enkelte sameier plikter å undertegne pantobligasjon for denne panteretten.

Kalken boligsameie

## § 8 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Alle sameierne har rett til å delta på sameiermøtet.

Enhver sameier kan la seg representere ved fullmektig, og retten til å la seg representere ved fullmektig kan ikke begrenses i vedtakene. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt som ansees å gjelde på førstkommende sameiermøtet, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om avtale med tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis han ikke er tilstede eller hvis sameiermøtet bestemmer det, velges det en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 9 Ordinært sameiemøte (Årsmøte)

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for årsmøtet og dagsorden. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønskes behandlet på årsmøte, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet og styret plikter å føre saken opp på årsmøtets dagsorden.

På årsmøte skal behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsoppjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Andre saker nevnt i innkallingen.
5. Valg av styre og revisor.
6. Godtgjøring til styret.

for at forslag som krever kvalifisert flertall skal kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

## § 10 Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tiendeparten av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel. Bestemmelsen i § 9 gjelder tilsvarende for ekstraordinært sameiemøte så langt de passer.

## **§ 11 Avstemming og flertallskrav**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

På sameiermøtet treffes alle vedtak med flertall av de avgitte stemmer hvis ikke loven eller vedtektene krever større flertall. Står stemmetallet likt, anses forslaget ikke vedtatt. Dette gjelder ikke ved valg der avgjørelsen treffes ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall:

1. Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Tilføyelse eller endringer av vedtektene.
3. Vedtak som nevnt i eierseksjonsloven § 12 fjerde ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enighet blant sameierne.

## **§ 12 Styre og styrevalg**

Sameiet skal ha et styre på 1 formann, 1 nestformann, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for ett år om gangen.

Styret velges blant sameierne på sameiemøte. Styrets formann velges ved særskilt valg. Bare seksjonseiere, eller deres ektefelle, samboer eller et annet husstandsmedlem kan velges som styremedlemmer.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon trer han ut av styret.

## **§ 13 Styrets myndighet**

Styret forvalter sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet.

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift i fellesskap.

Styret er beslutningsdyktig når 4 styremedlemmer er tilstede.

Styremedlem må ikke behandle eller avgjøre noe spørsmål som de har en fremtredende eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 14 Innkalling til styremøte**

Styreformann innkaller til styremøte etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles.

Styremøte ledes av styrets formann. dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret møteleder. Styret skal føre protokoll for sine forhandlinger som underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 15 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av off. godkjent revisor.

Kalken boligsameie

### **§ 16 Forretningsfører**

Sameiers forretningsfører engasjeres av styret og det hører under styret å fastsette arbeidsinstruks mm, og føre tilsyn med forretningsføreren.

### **§ 17 Mislighold – Salgspålegg og utkastelse**

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, f.eks. manglende innbetaling av husleie, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen, jmfør Eierseksjonslovens § 26. Før salgspålegget gis, skal styret gi en skriftlig advarsel. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan begjæres utkastelse, jfr tredje ledd.

Salgspålegg gis av styret, som også kan begjære tvangssalg av seksjonen, når seksmånedersfristen er utløpt uten at salg er gjennomført.

Hvis en sameier eller annen bruker opptrer på en måte som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig skade på eiendommen, eller hans oppførsel er til alvorlig plage, eller sterk sjenanse for de øvrige brukere, kan styret kreve han utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

### **§ 18 Forhold til eierseksjonsloven**

For Kalken Boligsameie gjelder eierseksjonsloven i den utstrekning ikke annet er bestemt i disse vedtekter og vedtak truffet med hjemmel i vedtektene, sameiermøtets vedtak eller styrevedtak.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Tone Hustad

Dato utkjørt: 28.04.26 Side 1 av 2

KALKEN SAMEIE	<b>Vår ref.:</b> 97/5	<b>Fødselsdato eier:</b> 11.11.1993
Hjellbakkvegen 13	<b>Type:</b> BOLIGSAMEIE	
6600 SUNNDALSØRA	<b>Eiere:</b> Rune Polden	
<b>Organisasjonsnr:</b> 992 690 542	<b>Seksjonsnr:</b> 21	

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>4 207</b>	
Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 159
	Kapitalkostnader	212
	Renovasjon	419
	Kapitalkostnader	542
	Vedlikehold	92
Tilleggsytelser:	Kabel-TV/bredbånd	783

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	108 328	Gjeld siste årsoppg.::	113 857
Klient ajourf. lån:	6 499 690,83	Klient gj. s. årsoppg.:	6 831 468

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 40357011479, Tinde Sunndal Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 6.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 254

Saldo per 28.04.2026: 6 499 691

Andel av saldo: 108 328

Første termin/første avdrag: 24.08.2017 ( siste termin 24.06.2047 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Geir Myklebust

Adresse: Sunndalsvn. 23

Postnr/-sted: 6600 SUNNDALSØRA

Telefon: Mob.: 90096460

E-post: kalkensameie@mittsunbo.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 28.04.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>166,59</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	166,59
Gebyr:	105	Forskudd:	0
Rente:	61,59	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	42 330	Gjeld:	113 857	Andre inntekter:	1 092
		Utgifter:	7 050		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 21		Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 1954  
Gårds/bruksnr: 51/335 - seksjon:21  
Bygningstype: 4-mannsbolig  
Feste/eiet tomt: Festet  
Årlig festeavgift:10 666,00  
Avg. reguleres: <ukjent>

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89219028
--------------	------------	-----------	----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

SSBnr: H0101

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Tone Hustad

Dato utkjørt: 28.04.26 Side 2 av 2

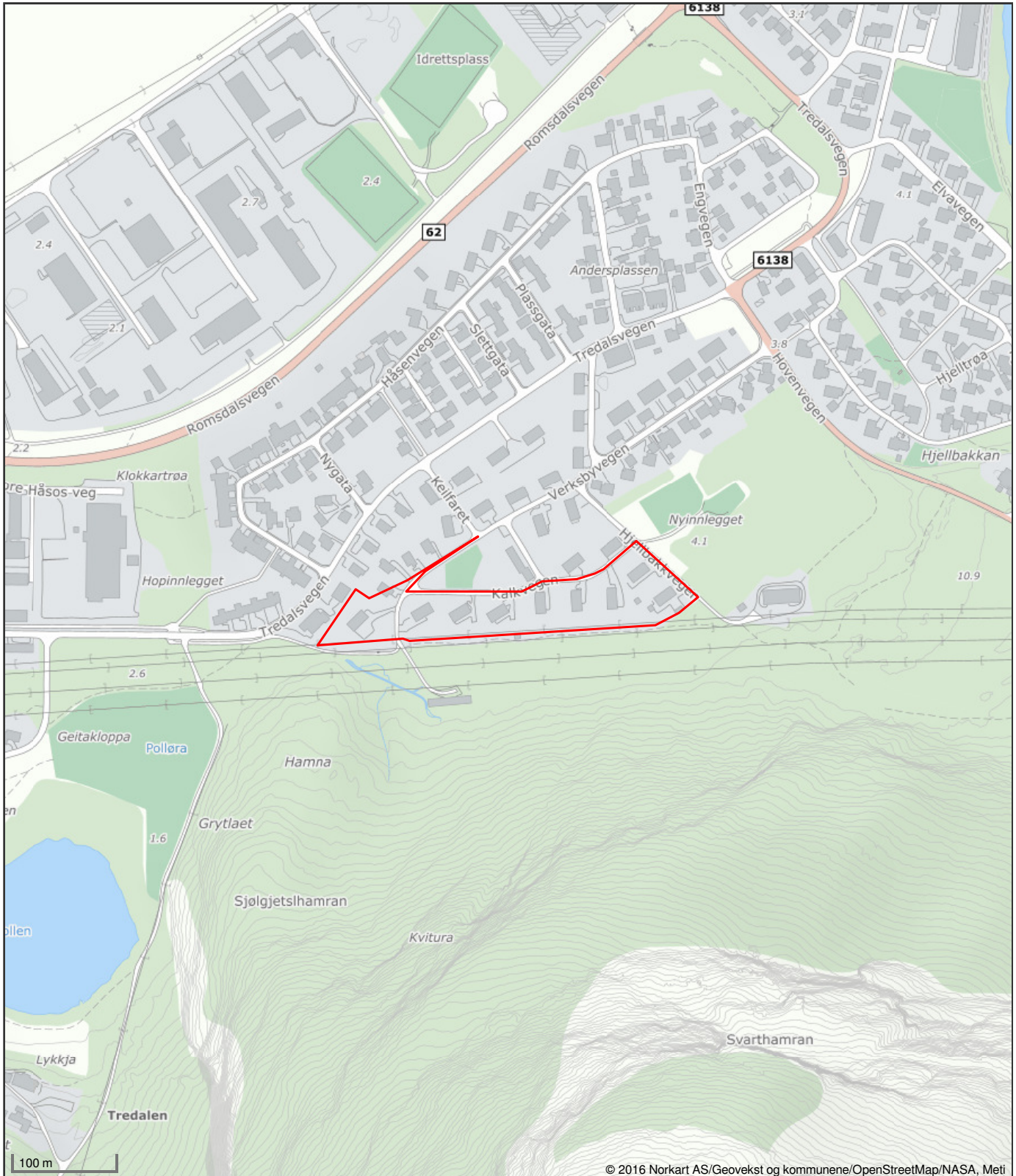
KALKEN SAMEIE	<b>Vår ref.:</b> 97/5	<b>Fødselsdato eier:</b> 11.11.1993
Hjellbakkvegen 13	<b>Type:</b> BOLIGSAMEIE	
6600 SUNNDALSØRA	<b>Eiere:</b> Rune Polden	
<b>Organisasjonsnr:</b> 992 690 542		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Etasje:	1.	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	65
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms leilighet
Fasiliteter:			



# Oversiktskart for eiendom 1563 - 51/335//

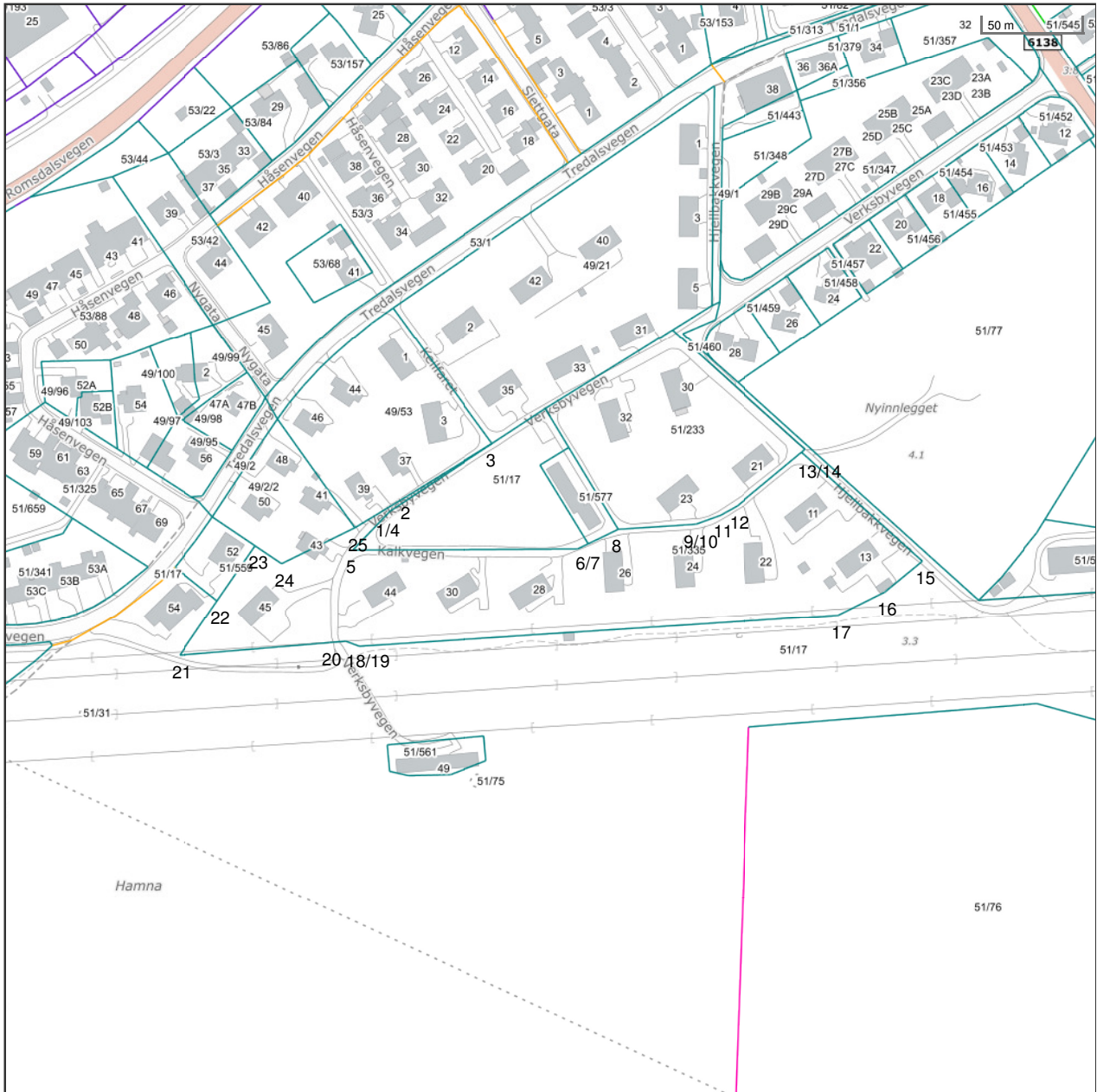


© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.



# Eiendomskart for eiendom 1563 - 51/335//21



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 omvistet     | ----- 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 uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	17 822,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6948389,16	<b>Øst</b>	476725,71

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6948434,59	476625,65	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,92	
2	6948444,16	476641,75	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,73	
3	6948470,22	476684,87	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,38	
4	6948436,63	476633,08	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	61,73	
5	6948417,29	476614,26	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,99	
6	6948417,06	476727,29	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	113,03	
7	6948419,62	476732,72	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
8	6948426,79	476747,79	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,69	
9	6948428,77	476781,61	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,88	
10	6948429,1	476786,75	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,15	
11	6948433,45	476799,09	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,08	
12	6948438,08	476807,54	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,64	
13	6948464,79	476840,28	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,25	
14	6948462,36	476842,94	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,60	
15	6948409,73	476900,58	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	78,05	
16	6948394,29	476881,53	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,52	
17	6948382,78	476858,01	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,19	
18	6948368,74	476617,24	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	241,18	
19	6948371,31	476610,48	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,23	
20	6948370,67	476602,12	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,38	
21	6948364,89	476526,72	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	75,62	
22	6948392,26	476545,89	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,42	
23	6948419,83	476565,2	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,66	
24	6948410,74	476578,48	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,09	
25	6948428,5	476615,4	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,97	

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.

## Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	04.10.1990	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.12.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	66/3589	Bruk av grunn	( )

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	04.10.1990			51/335, 51/335/0/21

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
POLDEN RUNE F111193*****	Fester (F) 1/1	Førjevegen 57 6612 GRØA	Utflyttet (U)
Hydro Aluminium AS S917537534	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 980 Skøyen 0240 OSLO	

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hjellbakkvegen 13	H0101	51/335/0/21	0	0	0	0	

## Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1563-51/335/0/25	Seksjon	1/4

## Adresse

Vegadresse: Hjellbakkvegen 13

Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	181512938		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 181512938: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	415
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	415
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	169
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.05.2007	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hjellbakkvegen 13	H0101	51/335/0/21	0	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	140	0	140	0	0	0
H01	2	140	0	140	0	0	0
K01	0	135	0	135	0	0	0

**Seksjonert eiendom: Grunneiendom 51/335**

Bruksnavn	KALKEN BORETTSLAG III	Beregnet areal	17822.3
Etablert dato	29.09.1970	Historisk oppgitt areal	17838
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.3	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

**Teiger**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6948389.16	476725.71	0	Ja	17822.3	



# Sunndal kommune

Adresse: Postboks 94, 6601 SUNNDALSØRA

Telefon: 71 69 90 00

Utskriftsdato: 05.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sunndal kommune

Kommunenr.	1563	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	335	Festenr.		Seksjonsnr.	21
Adresse	Hjellbakkvegen 13, 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

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20141210
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sunndalsøra
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02.09.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <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>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 4 623 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H370 <b>KPFare</b> Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	<b>Delareal</b> 15 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Friområde,Nåværende <b>Områdenavn</b> GF
	<b>Delareal</b> 9 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Framtidig <b>Områdenavn</b> B_28

---

**Delareal** 17 798 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende  
**Områdenavn** B\_08

---

**Delareal** 9 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** R  
**KPBestemmelseHjemmel** krav om reguleringsplan

---

**Id** 10141210

---

**Navn**

---

**Plantype**

---

**Status**

---

**Ikrafttredelse**

---

**Delarealer** **Delareal** 1 974 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H310\_5  
**KPFare** Ras- og skredfare

## Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/51/335/0/21

Hjellbakkvegen 13

### Reguleringsplan

Området omfattes ikke av reguleringsplan.

### Gjeldende kommunedelplan

Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder for området. Kommunedelplana inneholder generelle bestemmelser som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

I kommunedelplana er tomta vist som eksisterende boligområde (gul farge).

For tomta vil generelle bestemmelser nr. 0.1-0.5 og bestemmelser nr. 1.1.1. gjelde.

En del av Hjellbakkvegen 13 ligger innenfor hensynssone H310\_5000 med bestemmelse nr. 8.1.3.

Helt syd på tomta ligger hensynssone H370 med bestemmelse nr. 8.1.7.



Utsnitt av kommunedelplan Sunndalsøra



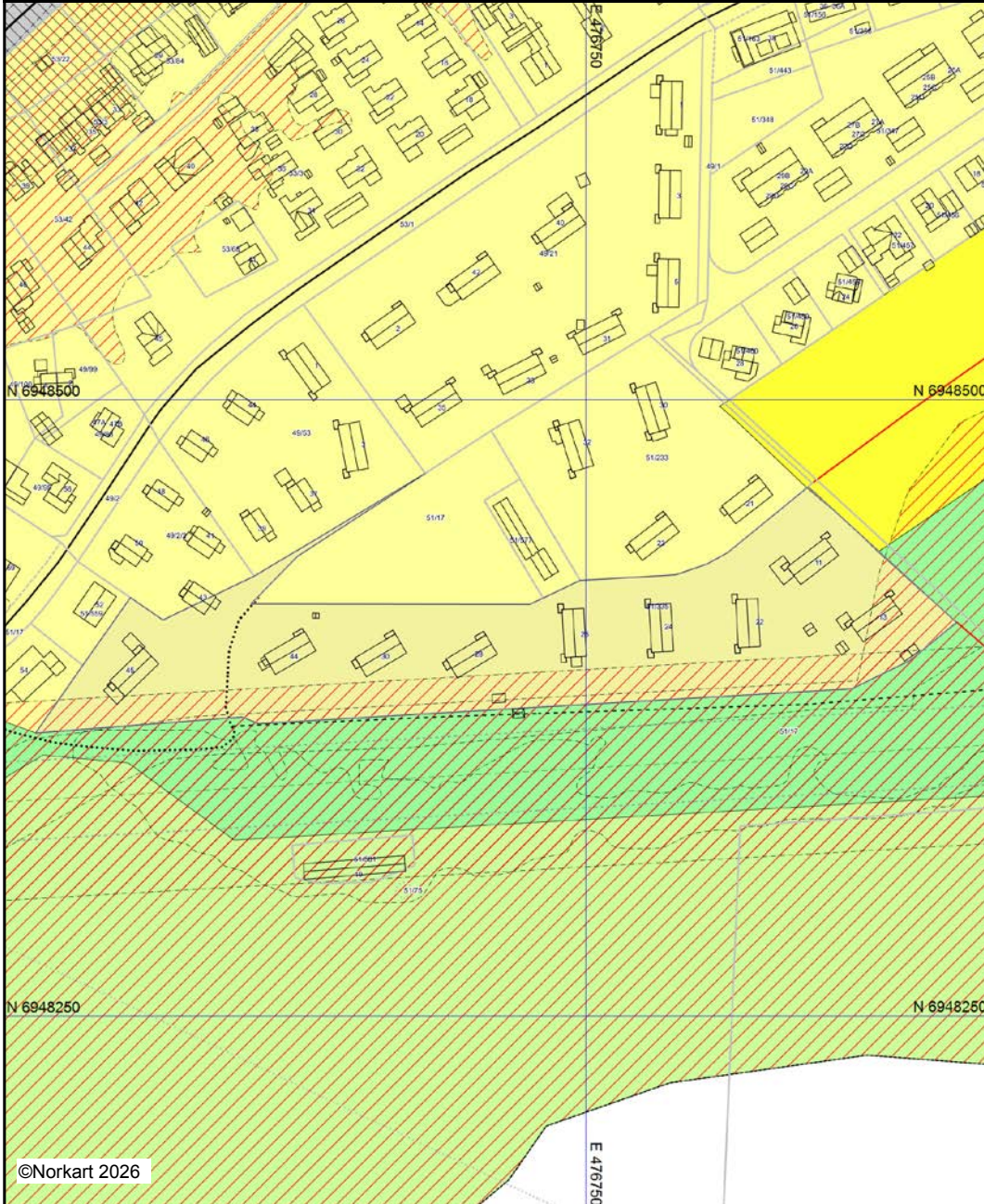
Sunndal kommune

## Kommunedelplankart

Eiendom: 51/335/0/21  
Adresse: Hjøllbakkvegen 13  
Utskriftsdato: 05.04.2026  
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2026

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.



Sundal kommune

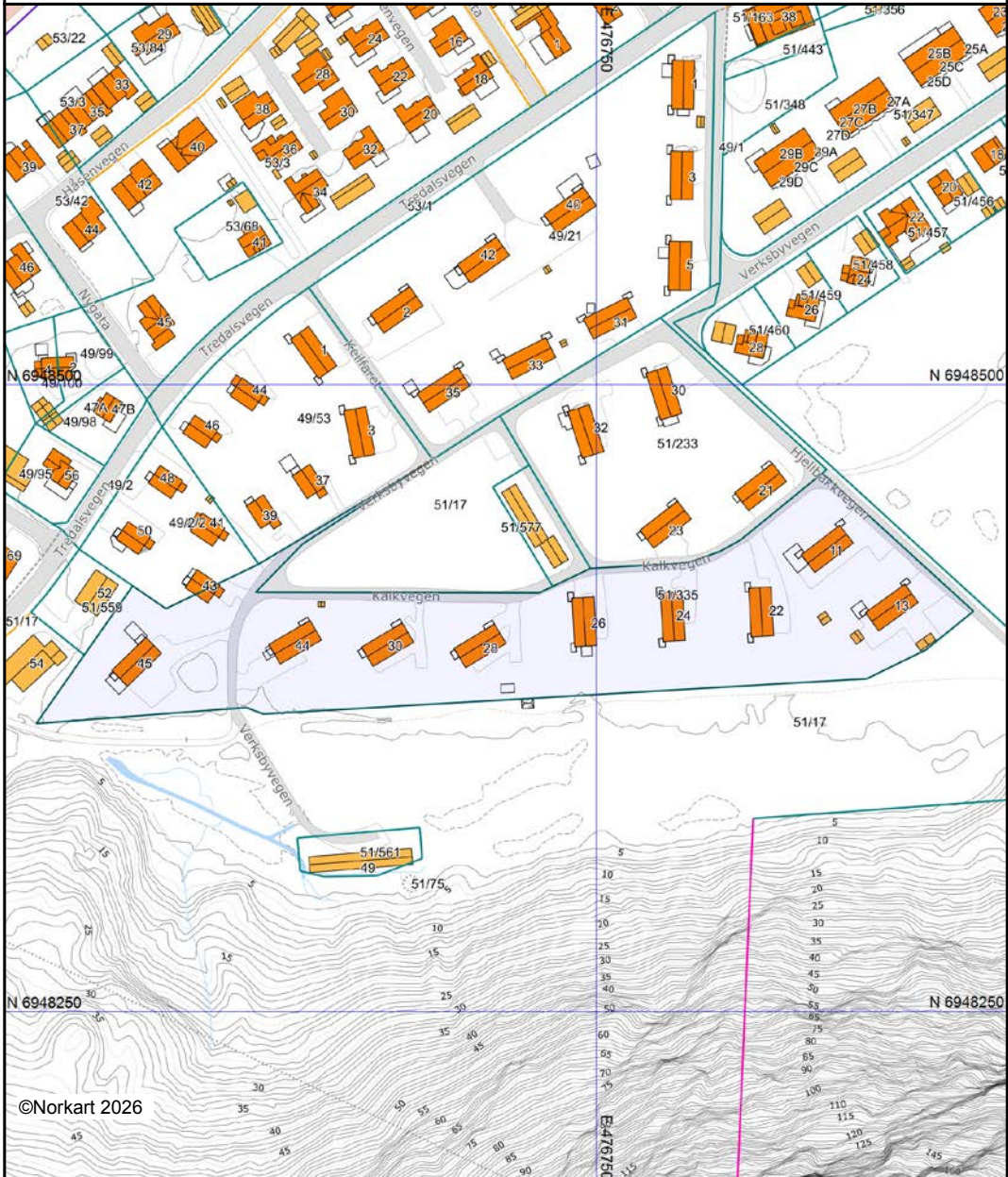
# Grunnkart

Eiendom: 51/335/0/21  
Adresse: Hjellbakkvegen 13  
Dato: 05.04.2026  
Målestokk: 1:2500



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. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©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.

	<b>Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS</b>	<b>Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS</b>	Dato: 07.04.2026
	Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde Telefon: 71 19 18 00 E-post: <a href="mailto:postmottak@molde.kommune.no">postmottak@molde.kommune.no</a>		

## MEGLEROPPLYSNINGER

### NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	51	Bnr:	335	Fnr:		Snr:	21
Adresse:	Hjellbakkvegen 13, 6600 SUNNDALSØRA						

<b>Siste status for tilsyn:</b> Utført <input type="checkbox"/> Ikke utført <input checked="" type="checkbox"/>	Siste dato for tilsyn: 06.03.2024
<b>Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget:</b> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Frist for tiltaksplan:
<b>Siste status for feiing:</b> Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for feiing: 31.08.2023
<b>Antall registrert skorsteiner på eiendommen:</b>	Antall pipeløp: 1
<b>Har anlegget fyringsforbud?</b> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	

#### Kommentar:

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

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



## 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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: Hjellbakkvegen 13  
6600 SUNNDALSØRAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Christina Angvik JensenTelefon: 919 98 110  
E-post: christina.angvik.jensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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