



aktiv.

Auragata 24A, 6600 SUNNDALSØRA

**NY PRIS! Toppleilighet med
balkong og flott utsikt med
fjordgløtt! Fjernvarme, v.vann og
bredbånd inkl.!**



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 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 241 826,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 1 241 388,-
Felleskostn.: Kr 5 100,-
Selger: Ane Jenstad Julbø

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 43/47 kvm
Tomtstr.: 12552 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 236
Andelsnr.: 59
Oppdragsnr.: 1602250010

NY PRIS! Toppleilighet med balkong og flott utsikt med fjordgløtt! Fjernvarme, v.vann og

Leilighet i toppetasjen av Auragata 24 A, Sunndalsøra, med praktisk beliggenhet i sentrum. Selges fult møblert. Bygget i 1955, denne borettslagsleiligheten har en nordvendt, overbygd balkong på ca. 6 m², perfekt for avslapning. Interne fasiliteter inkluderer en felles vaskekjeller. Leiligheten har laminatgulv, malte vegger og sentralvarme med radiatorer. Badet er flislagt, med naturlig ventilasjon, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Med nærhet til butikker, apotek og offentlig transport, er dette et ideelt hjem for deg som ønsker å bo sentralt. Parkeringsplass inkludert.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	63
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 47 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 43 kvm Gang, stue, kjøkken, bad og soverom.

BRA-e: 4 kvm Ekstern bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten har tilgang til felles vaskekjeller.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om spesifikke rettigheter til bruk av fellesarealet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Som en del av boden finnes et kott med et gulvareal på ca. 20 m².

Det er tilgang både fra gangen i leiligheten og fra boden i fellesarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12552 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og eies av Kvartal 15 Borettslag A/I, og er på 12 552 m². Den er opparbeidet med bebyggelse og fellesarealer, bl.a. lekeplass, parkeringsplasser og et

pent uteområde med plen, beplantning samt ulike busker og trær.

Beliggenhet

Eiendommen ligger midt i sentrum av Sunndalsøra, med umiddelbar nærhet til alt av sentrumsfasiliteter. Dette gir en sentral og praktisk beliggenhet, ideell for den som ønsker en leilighet med kort avstand til alt sentrum har å tilby.

Adkomst

Enkel adkomst via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse med primært leilighets-/gårdsbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Holten barnehage ligger ca 700 meter fra boligen, og Tredal barnehage ligger en kort kjøretur unna. Både Sande barneskole, Sunndal ungdomsskole og Sunndal videregående skole ligger ca 1,5 km fra eiendommen. Her finner man også sportshall, kunstgressbane og tennisbane. Ellers har man kort vei til flott tur- og fritidsområder.

Skolekrets

Sande barneskole og Sunndal ungdomsskole, lhht. Sunndal kommune sine nettsider.

Offentlig kommunikasjon

500 meter til nærmeste busstopp.

Bygningssakkyndig

Romsdal Takst AS v/ Stian Nesje Hammerbäch

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokken er oppført i 1955 og består av fire etasjer pluss kjeller.

Hovedkonstruksjonen er i betong, med plasstøpte armerte betong-etasjeskillere.

Boligen har støpt betonggulv på grunn, og fasadene er kledd med fasadeplater. Taket er en saltakkonstruksjon tekket med stålplater.

Etasjeskillere i bygningen består av oppforet tregulv over betongdekke. Bygningens vinduer har 2-lags isolerglass, og leiligheten har to takvinduer av nyere dato med samme glasstype. Boligen har en lyd- og brannklassifisert ytterdør, samt en tofløyet balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2012.

Leiligheten har en nordvendt, overbygd balkong. Balkongen er oppført med et oppforet tregulv over betongdekket, som er tekket med PVC-folie. Rekkverket består av tette

aluminiumsplater med en topprekke i samme materiale, og det er glassfelt på sidene som gir vindskjerming. Dør i gangen inn til kott er ikke brannsikker. Borettslaget tar kostnaden på ny dør dersom det ønskes at denne skiftes, men andelseier selv må betale for arbeidet med å sette inn døren.

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 og TG 3.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Innvendige dører

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

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: · Rommet har kun naturlig ventilasjon.

· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: · Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: · Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

· Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Borettslaget skal skifte dekke på balkongen senhøst/vinter (avhengig av tørt vær).

Tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.10.2025 av Stian Nesje Hammarbäck og Eivind Lange. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020. Selger har ikke bodd i boligen siste 12 måneder.

Selger har ingenting spesielt å bemerke i sin egenerklæring.

Innhold

4. etasje: Gang, bad, soverom, kjøkken, stue og kott. Utgang fra stue til overbyggd balkong.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Sigdal kjøkkeninnredning med skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med ventilatorhette med kullfilter og komfyrvakt over platetoppen. Hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen, i tillegg til et frittstående kjøøl-/fryseskap. Alle hvitevarer følger med handelen.

Bad

Badet er fra 2009. Veggene i dusjområdet er belagt med fliser, mens øvrige vegger har malt puss. Himlingen består av malte slette plater, og gulvet er flislagt med oppvarming via radiatorovn. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, speilskap, toalett og dusjnisje adskilt med glassbyggerstein. Rommet har naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte, slette plater, malt betong og panel.

Himling: Malte, slette overflater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Hovedstammen i bygningen er av støpejern, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Luftutskiftning skjer også ved åpning av vinduer og dører.
- Elektrisk anlegg: Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Se for øvrig vedlagte tilstandsrapport.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Generalforsamlinga vedtar å skifte ut entredører, samt dører til kjellere og loft, og godkjenner opptak av lån med kr. 6 mill., i tillegg til lån på kr. 6 mill. til generell oppussing av ganger og utskifting av ytterdører.
- De skal i denne andelen skifte dekke på balkongen, avhengig av oppholdsvær så vil skje senhøst/vinter eventuelt vår 26.

2024:

- Asfaltering av områder i tunet
- Reparasjon av balkonger
- Plasser for lading av elbil
- Arbeid på lekeplass
- Byttet takvindu i leilighetene i toppetasjene

2023:

- Ladestasjon El-bil

2012:

- Tofløyet balkongdør med 3-lags isolerglass

2009:

- Veggene i dusjområdet er belagt med fliser, mens øvrige vegger har malt puss. Himlingen består av malte slette plater, og gulvet er flislagt og har oppvarming via radiatorovn. Baderomsinnredningen har heldekkende servant med glatte fronter, og på veggen er det speilskap. Badet inneholder toalett og dusjnische, adskilt med glassbyggerstein. Rommet har naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.

Parkering

Parkering skal kun skje på oppmerkede parkeringsplasser i borettslaget. Parkeringsplass må leies og kan kun benyttes av leietaker.

Parkering utenfor egen parkeringsplass kan føre til at borettslaget sørger for at kjøretøyet blir tauet bort for eiers regning og risiko eller blir bøtelagt.

Kjøring og parkering på gårdsplass er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Borettslagets garasjer skal kun brukes til parkering, og bruk som fører til økt strømforbruk eller er til sjenanse for andre er ikke tillatt.

Parkering for besøkende skal skje på merkede plasser for formålet, og gjesteparkering begrenses til ett døgn.

Lading av elbil i garasjene er ikke tillatt.

På eiendommen medfølger det en fast parkeringsplass til boenheten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 89219376

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Området har moderat til lav forekomst av radon, ihht. Norges geologiske undersøkelse.

Diverse

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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Samtlige rom i boligen varmes opp fra sentralvarme med radiatorer.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 990 000

Omkostninger kjøper

990 000 (Prisantydning)

149 470 (Andel av fellesgjeld)

1 139 470 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

18 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 149 032 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 157 932 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 160 732 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 290 878 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 163 513 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles strøm og komm.avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, honorar til styret, forretningsfører og revisjon, felles bygningsforsikring, renhold fellesarealer, kapitalkostnader, kabel-TV/ bredbånd, sentralvarme, renovasjon, eiendomsskatt, felles

vedlikehold, øvrige felleskostnader og parkeringsplass.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 100

Andel Fellesgjeld

Kr 241 826

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

19.02.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 749

Rentekost. fellesgjeld

Kr 523

Andel fellesformue

Kr 5 834

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2025-10-23T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kvartal 15 Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

850023182

Andelsnummer

59

Om borettslaget

Kvartal XV Borettslag ligger i Sunndal kommune og består av 128 andelsleiligheter.

Borettslaget har organisasjonsnummer 850 023 182. Forretningsfører er AL SUNNDAL BOLIGBYGGELAG.

Vedtatte saker:

- Endring i disponible midler kr 478 088 overføres til fri egenkapital.
- Entredører som er i dårlig forfatning skiftes. Oppgangene pusses opp. Ytterdører skiftes. Nødvendig lånefinansiering opp til kr. 6 000 000 godkjennes.
- Generalforsamlinga vedtar å skifte ut entredører, samt dører til kjellere og loft, og godkjenner opptak av lån med kr. 6 mill., i tillegg til lån på kr. 6 mill. til generell oppussing av ganger og utskifting av ytterdører.

Pågående saker:

- Kommunikasjon med kommunen i forbindelse med planlegging og bygging av ny barnehage.
- Brudd på ordensregler
- Asfaltering av områder i tunet
- Reparasjon av balkonger
- Forsikringssaker: vannlekkasjer, eksplosiv brann o.a.
- Behandling av søknader/henvendelser fra beboere
- Arbeid knyttet til utestående fordringer
- Plasser for lading av elbil
- Arbeid på lekeplass

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 40357420115, Sunndal Sparebank

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 31-12-2024: 5.50% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 31-12-2024: kr 472594

(siste termin 29-01-2025)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 40357306991, Eika BoligKreditt AS

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 31-12-2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 191

Saldo per 31-12-2024: kr 32450219

(siste termin 30-11-2040)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av

felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

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

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier.

Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 738 196,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (1 735 227,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen vedtar å skifte ut entredører, samt dører til kjellere og loft, og godkjenner opptak av lån med kr. 6 mill., i tillegg til lån på kr. 6 mill. til generell oppussing av ganger og utskifting av ytterdører.

Entredører som er i dårlig forfatning skiftes. Oppgangene pusses opp. Ytterdører skiftes. Nødvendig lånefinansiering opp til kr. 6 000 000 godkjennes.

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

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt ut over det som hjemlet i loven. Andelshavere kan søke styret om å holde dyr. Beboere som har dyr skal sørge for at det ikke sjenerer andre i

borettslaget, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal selv holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikehold omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslaget felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
 - at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann-, avløps- og radiatorrør ikke blir frostskaadet.
 - at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
 - straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
 - Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen.
 - Brannslukningsapparat sjekkes minst en gang i året. Batteri i røykvarsler skiftes en gang i året.
 - Er det et pulverapparat skal dette snus opp ned fire ganger i året. Det er viktig for å unngå at pulveret klumper seg.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sunndal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 236 i Sunndal kommune. Andelsnr. 59 i Kvartal 15

Borettslag A/l med orgnr. 850023182

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1563/51/236:

07.06.2024 - Dokumentnr: 1535740 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Netera AS

Org.nr: 924 330 678

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1954 - Dokumentnr: 3681 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1563 Gnr:51 Bnr:17

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, ei heller godkjente plantegninger, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. 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 tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende reguleringsplan

Tomta er regulert til boligformål i reguleringsplan for Sunndalsøra sentrum søndre del planid. 19890630.

Gjeldende kommunedelplan

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

I kommunedelplanen er tomten vist som eksisterende boligbebyggelse og bestemmelser nr. 1.1. 1 og generelle bestemmelser nr. 0.1 - 0.5 gjelder.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på vederlag på kr. 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 150 Fotograf

16 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
909 Utlegg kommunale opplysninger
3 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 98 374

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 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

19.02.2026









































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Auragata 24 A, 6600 SUNNDALSØRA
 SUNNDAL kommune
 gnr. 51, bnr. 236
 Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 21622-1181

Referansenummer: TV5503

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Nesje Hammarbäch



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

Norsk takst

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



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

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

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

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukket aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Stian Nesje Hammarbäch

Stian Nesje Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Medansvarlig

Eivind Lange

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSOBJEKTET

Borettslagsleiligheten ligger i toppetasjen av Auragata 24 A, oppført i 1955. Boligen har som eneste boenhet en nordvendt overbygd balkong. I tillegg til leiligheten følger tilgang til felles vaskekjeller, samt en sportsbod i samme etasje. Det er også et sammenknyttet kott som strekker seg fra boden og inn til gangen i leiligheten, noe som gir praktiske oppbevaringsmuligheter.

I et borettslag er det som hovedregel borettslaget som har ansvar for det utvendige vedlikeholdet av bygningene. Dette inkluderer typisk tak, fasader, vinduer, ytterdører, drenering, felles rør og elektriske anlegg, samt felles uteområder. Når slike arbeider utføres, er det borettslaget som er kostnadsbærer, og utgiftene dekkes normalt gjennom felleskostnadene. I tilstandsrapporten vil bygningsdelene vurderes uavhengig av hvem som er kostnadsbærer.

STANDARD

Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i henhold til bygningsloven av 1924, og vurderingene er basert på datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerserien Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggt teknisk forskrift.

PARKERING

På eiendommen medfølger det en fast parkeringsplass til boenheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

Boligblokken, oppført i 1955, består av fire etasjer pluss kjeller. Hovedkonstruksjonen er i betong, med plaststøpte armert betong-etasje-skillere. Fasadene er kledd med fasadeplater, og taket er en saltakkonstruksjon tekket med stålplater. Vinduer er med 2-lags

isolerglass.

Vinduer:

Leiligheten har to takvinduer av nyere dato med 2-lags isolerglass.

Utvendige dører:

Boligen har en ytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. I tillegg har den en tofløyet balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2012.

Balkong:

Boligen har en nordvendt balkong på ca. 6 m². Balkongen er oppført med oppforet tregulv over betongdekke, som er tekket med PVC-folie. Rekkverket består av tette aluminiumsplater med topprekke i samme materiale. Balkongen er overbygd og har glassfelt på sidene som gir vindsjerming.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Leiligheten har gulv belagt med laminat. Veggene består av en kombinasjon av malte, slette plater, malt betong og panel. Himlingen har malte, slette overflater.

Gulv på grunn og etasjeskille:

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det ingen isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i bygningen er oppforet tregulv over betongdekke som skal være lyd og brannklassifisert.

Radon:

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører:

Leiligheten har malte tredører av eldre årgang.

Oppvarming:

Samtlige rom i boligen varmes opp fra sentralvarme med radiatorer.

Fellesareal:

I kjelleren er det en fellesbod, sykkeloppbevaring og en felles vaskekjeller som kan disponeres.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Veggene i dusjområdet er belagt med fliser, mens øvrige vegger har malt puss. Himlingen består av malte slette plater, og gulvet er flislagt og har oppvarming via radiatorovn. Baderomsinnredningen har heldekkende servant med glatte fronter, og på veggen er det speilskap. Badet inneholder toalett og dusjnise, adskilt med glassbyggerstein. Rommet har naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra Sigdal, består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøøl/fryseskap. Over platetoppen er det installert komfyrvakt. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilatorhette med

Beskrivelse av eiendommen

kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsledninger:

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak. Hovedstammen i bygningen er av støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

Elektrisk anlegg:

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

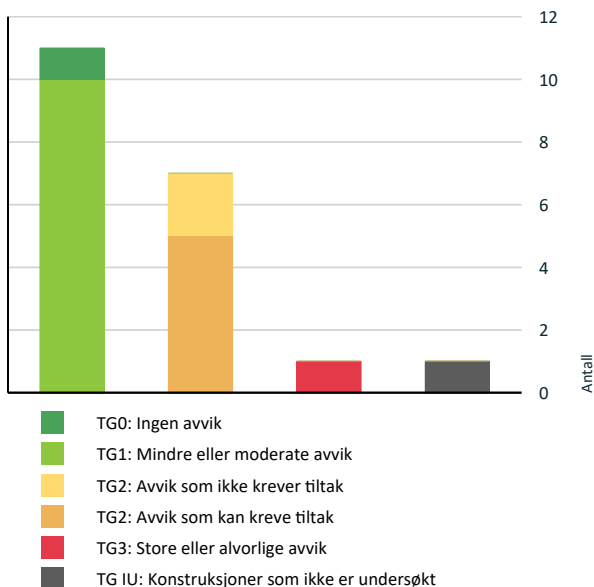
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger som viser fasade og snitt foreligger, men plantegning er ikke tilgjengelig ved befaring.

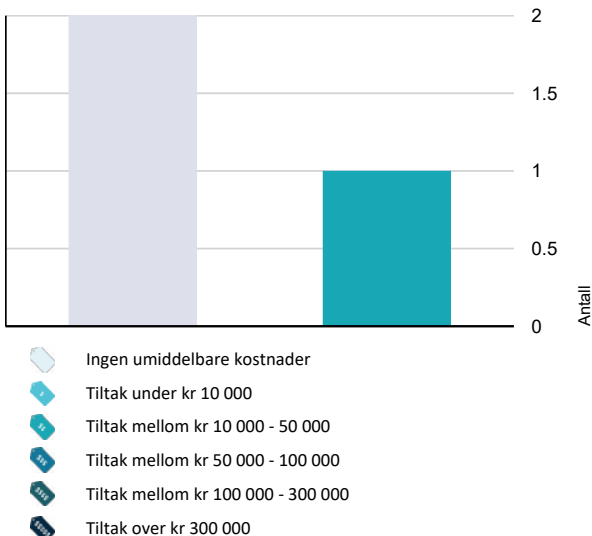
Sammendrag av boligens tilstand

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

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har to takvinduer av nyere dato med 2-lags isolerglass.

Merknad: Det ble observert merker som kan tyde på tidligere fuktpåvirkning ved soveromsvindu. Ingen tegn til aktiv fukt eller våte overflater ved befaringstidspunktet og fuktsøk.



Takvindu på kjøkkenet og soverommet

Dører

Boligen har en ytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. I tillegg har den en tofløyet balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2012.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en nordvendt balkong på ca. 6 m². Balkongen er oppført med oppforet tregulv over betongdekke, som er tekket med PVC-folie. Rekkverket består av tette aluminiumsplater med topprekke i samme materiale. Balkongen er overbygd og har glassfelt på sidene som gir vindsjerming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden er målt til omtrent 90 cm, noe som avviker fra dagens krav på minimum 120 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Den eksisterende PVC-folien må fjernes for å få tilgang til og fjerne råteskadet trevirke under. Det anbefales at balkonggulvet bygges opp igjen over betongdekket med egnede, fuktbestandige materialer som sikrer god holdbarhet og drenering.

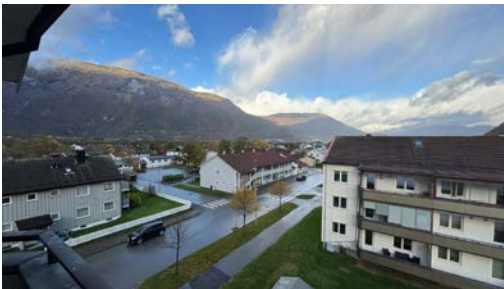
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader på treverk under dekke



PVC-folien er svært slitt



Utsikt fra balkongen

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har gulv belagt med laminat. Veggene består av en kombinasjon av malte, slette plater, malt betong og panel. Himlingen har malte, slette overflater.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det ingen isolasjon og dampspørre i grunnen. Etasjeskille videre i bygningen er oppført tregulv over betongdekke som skal være lyd og brannklassifisert.

Tilfeldige målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført, og resultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har malte tredører av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes noe lokale utbedringer som overflatearbeid og justering av dører.

Fellesareal

I kjelleren er det en fellesbod, sykkeloppbevaring og en felles vaskekjeller som kan disponeres.



Vaskerom i kjelleren

Oppvarming

Samtlige rom i boligen varmes opp fra sentralvarme med radiatorer.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2009), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Veggene i dusjrområdet er belagt med fliser, mens øvrige vegger har malt puss. Himlingen består av malte slette plater, og gulvet er flislagt og har oppvarming via radiatorovn. Baderomsinnredningen har heldekkende servant med glatte fronter, og på veggen er det speilskap. Badet inneholder toalett og dusjnische, adskilt med glassbyggerstein. Rommet har naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene i dusjrområdet er belagt med fliser, mens øvrige vegger har malt puss. Himlingen består av malte slette plater.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv, og det er varme via radiatorovn. Det er målt omtrent 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, samt et fall på omtrent 1:50 i nedslagsfeltet i dusjen.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har støpejernssluk, og det er ikke mulig å verifisere om det foreligger membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

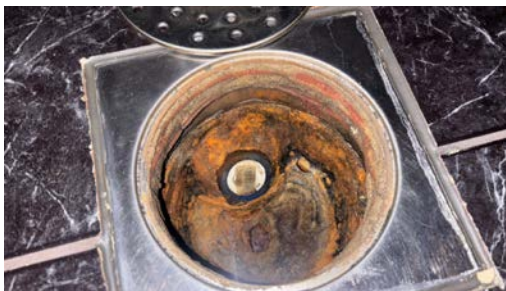
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Den tekniske levetiden for en membran i våtrom er vanligvis 20–30 år, avhengig av type membran, utførelse og belastning. Eldre membraner kan ha redusert funksjon, særlig hvis de er utsatt for bevegelser eller fukt over tid. Uten dokumentasjon på utførelse eller alder, øker usikkerheten rundt funksjon og levetid betydelig. Tilstandsgrad settes derfor til 2 da over halvparten av gjenværende levetid er passert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre sluk av støpejern

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speilskap, og rommet har toalett og dusjnisse, adskilt med glassbyggerstein.

Det er registrert en mindre skade på skuffeseksjonen. Skaden vurderes å være kosmetisk og påvirker ikke tilstandsgraden.



Glassbyggerstein er fjernet for rørføringer, og området er tettet med byggskum



Liten skade på skuffeseksjonen

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon med ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er av betong, noe som begrenser muligheten for fuktkontroll bak overflater.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra Sigdal, består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøl-/fryseskap. Over platetoppen er det installert komfyrvakt.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenet fungerer som forventet til tross for avviket, da dette kun gjelder estetiske forhold. Funksjonaliteten er fullt ivarettatt, men det må påregnes noe justering og lokale tiltak.



Døren under vasken treffer skuffen



Skuffen under stekeovnen er vanskelig å lukke

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilatorhette med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilatorer resirkulerer luften tilbake til rommet etter filtrering, men fjerner ikke fukt fra matlagning. I henhold til gjeldende forskrifter (TEK17) er derfor kullfilter alene ikke godkjent som ventilasjonsløsning på kjøkken. For å tilfredsstille kravene må kjøkkenet ha forsert mekanisk avtrekk som leder luft ut av bygningen. Kullfilter kan brukes som supplement, men kan ikke erstatte avtrekk til det fri.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe.

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.

Vannledninger i kobber med plastkappe har en forventet teknisk levetid på 50–70 år, ifølge SINTEF/Byggforsk sine levetidstabeller. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, tildeles tilstandsgrad 2. Dette gjøres selv om det ikke er registrert konkrete skader, da risikoen for svekket funksjon og behov for utskifting øker med alderen.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak. Hovedstammen i bygningen er av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Avløpsrør i plast, som vanligvis er laget av PVC eller PP (polypropylen), har en forventet teknisk levetid på mellom 50 og 100 år, avhengig av materialkvalitet, installasjonsforhold og bruk. Ettersom over halvparten av forventet brukstid nå er passert, vurderes komponentene til tilstandsgrad 2. Dette gjøres selv om det ikke er registrert konkrete skader, da risikoen for svekket funksjon og behov for utskifting øker med alderen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. I tillegg skjer luftutskifting ved åpning av vinduer og dører.

TG 1 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.

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

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

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.
0 Det er ukjent når anlegget sist ble rehabilitert.
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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er lastet opp i boligmappa.

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

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

Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.



Sikringsskapet er plassert like utenfor leiligheten i fellesarealet

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

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

Tilstandsrapport

1. **Nei**
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

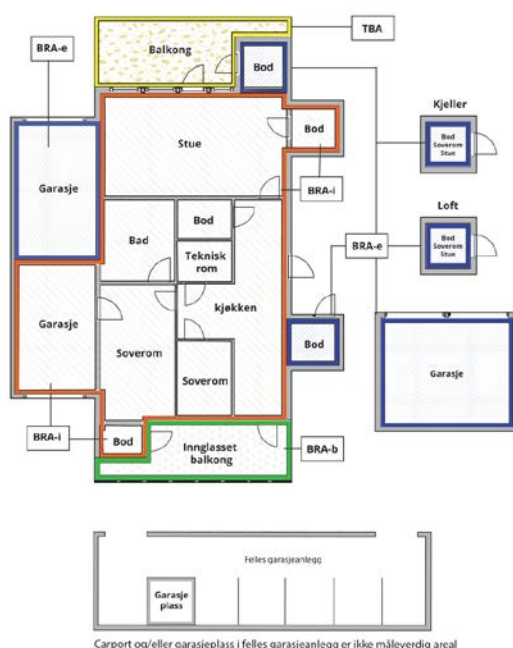
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	43	4		47	6
SUM	43	4			6
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Gang, bad, soverom, kjøkken, stue, kott	Bod	

Kommentar

Som en del av boden finnes et kott med et gulvareal på ca. 20 m². Det er tilgang både fra gangen i leiligheten og fra boden i fellesarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger som viser fasade og snitt foreligger, men plantegning er ikke tilgjengelig ved befaring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Døren til kottet, som inngår i boden og fellesarealet, bør erstattes med en branndør for å opprette egen branncelle og redusere risiko ved eventuell brann.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	43	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fordeling av P-rom og S-rom er iht. veiledning til gammel arealstandard NS 3040:2012, og areal i fellesdel som bod og garasje regnes derfor ikke med. Det er boligens areal som fordeles mellom P-rom og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	51	236		0	12551.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Auragata 24 A

Hjemmelshaver

Kvartal 15 Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KVARTAL 15 BORETTSLAG A/L	850023182			Julbø Ane Jenstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

59

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger midt i sentrum av Sunndalsøra, med umiddelbar nærhet til butikker, apotek, postkontor, banker, kafeer og øvrige service- og tjenestetilbud. Dette gir en sentral og praktisk beliggenhet, ideell for den som ønsker en leilighet med kort avstand til alt sentrum har å tilby.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og eies av Kvartal 15 Borettslag A/l, og er på 12 552 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse, lekeplass, parkeringsplasser og et pent uteområde med plen, beplantning samt ulike busker og trær.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 457 424	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tinglyste dokumenter	08.10.2025	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TV5503>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Nordvest	
Oppdragsnr.	
1602250010	

Selger 1 navn
Ane Jenstad Julbø

Gateadresse	
Auragata 24A	

Poststed	Postnr
SUNNDALSØRA	6600

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1602250010

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1602250010

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1602250010

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1602250010

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ane Julbø	c259f42ae1c2864735ba2 b43acc17c4785577703	14.10.2025 07:47:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1602250010

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

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Kvartal XV BORETTSLAG

DEN 11. mars 2025 kl.18.00

MØTESTED: Kulturhuset, møterom Støgu

TIL STEDE:

**ANTALL BORETTSHAVERE MED
STEMMERETT:**

23

ANTALL FULLMAKTER:

-

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE:

Eva Janne Bjørnbakk og
Malcolm Robert Macdonald

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

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

VEDTAK: Innkalling ble enstemmig godkjent

MØTELEDEREN ERKLÆRER ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 FOR ÅPNET

SAK NR. 1: **KONSTITUERING**

1A: **VALG AV MØTELEDER**

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

FORSLAG: Styrets leder – Arvid Ivar Johannessen

VEDTAK: Enstemmig valgt

1B: **VALG AV MØTESEKRETÆR**

FORSLAG: Anne-Mari Sæther

VEDTAK: Enstemmig valgt

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

FORSLAG: Gerd Lillian Næsgård
Magne Peder Bøe

VEDTAK: Begge ble enstemmig valgt

SAK NR. 2: ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2024

Årsmeldingen leses opp.

FORSLAG: Styrets årsmelding for 2024 godkjennes.

VEDTAK: Årsmeldinga ble enstemmig godkjent.

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: Regnskapet ble enstemmig godkjent.
Revisors beretning ble enstemmig tatt til etterretning.

3B: DISPONERING AV ENDRING I DISPONIBLE MIDLER FOR 2024

FORSLAG: Endring i disponible midler kr 478 088 overføres til fri egenkapital.

VEDTAK: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

SAK NR. 4: OPPUSSING AV OPPGANGENE

Flere er opptatt av at det er behov for oppussing av oppgangene i borettslaget. Det er ikke innhentet tilbud på hva dette vil koste, og dette vil avhenge av flere forhold:

- Oppussing av vegger, tak og trapper/gulv. Styret ser for seg at dette kan koste om lag kr. 2 000 000.
- Oppussing som over, samt utskifting entredørene til leilighetene, loft og kjellere. Kostnadsramme om lag 6 000 000? Det er vanskelig å anslå hva tiltakene vil koste. Dette alternativet vil kreve lånefinansiering.

Styret ber generalforsamlinga vurdere om styret kan sette i gang med arbeidet når/dersom økonomien tillater det. Arbeidet bør/må utføres over tid.

FORSLAG: Entredører som er i dårlig forfatning skiftes.
Oppgangene pusses opp. Ytterdører skiftes. Nødvendig
lånefinansiering opp til kr. 6 000 000 godkjennes.

VEDTAK: *Forslaget ble enstemmig vedtatt.*

SAK NR. 5: VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER**5A: VALG AV NYTT STYRE**

Styremedlemmer for perioden 2024 – 2025 har vært følgende:

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Arvid Ivar Johannessen	Styreleder	2 år i 2023	X
Bjørn Sletta	Styremedlem	2 år i 2024	
Ivar Romundstad	Styremedlem	2 år i 2024	
Norunn Furu	Styremedlem	2 år i 2024	
Nils Georg Graskopf	Styremedlem	2 år i 2023	X
Mildrid Stenberg	Styremedlem	2 år i 2023	X
Anne-Mari Sæther	Styremedlem	2 år i 2023	X

Innstilling/forslag til nye styremedlemmer for 2025 – 2026:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Arvid Ivar Johannessen	Styreleder	2 år i 2025	<i>Enstemmig valgt</i>

Nils Georg Graskopf	Styremedlem	2 år i 2025	<i>Enstemmig valgt</i>
Anne-Mari Sæther	Styremedlem	2 år i 2025	<i>Enstemmig valgt</i>
Venke Valset	Styremedlem	2 år i 2025	<i>Enstemmig valgt</i>

5 B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlemmer for perioden 2024 – 2025 har vært følgende:

Navn	Verv	Valgt for	På valg (X)
Brian Maridal Aasen	Varamedlem	1 år i 2024	X
Vincent Alicabo Lockert	Varamedlem	1 år i 2024	X
Thorild Myrvang	Varamedlem	1 år i 2024	X
Harald Gravem	Varamedlem	1 år i 2024	X
Anne-Lise Akselsen	Varamedlem	1 år i 2024	X
Åse Meisal	Varamedlem	1 år i 2024	X
Bjørn Hroar Røssing	Varamedlem	1 år i 2024	X

Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for 2025 – 2026:

Navn Innstilling/forslag	Verv	Valgt for	Vedtak
Gerd Lillian Næsgård	Varamedlem	1 år i 2025	<i>Enstemmig valgt</i>
Ann Mari Ødegård	Varamedlem	1 år i 2025	<i>Enstemmig valgt</i>
Kjell Georg Strømme	Varamedlem	1 år i 2025	<i>Enstemmig valgt</i>
Kaja Outzen	Varamedlem	1 år i 2025	<i>Enstemmig valgt</i>
Thorild Myrvang	Varamedlem	1 år i 2025	<i>Enstemmig valgt</i>
Henrik Hammer	Varamedlem	1 år i 2025	<i>Enstemmig valgt</i>
Åse Meisal	Varamedlem	1 år i 2025	<i>Enstemmig valgt</i>

5 C VALG AV VALGKOMITE MED VARAMEDLEMMER FOR 2025 – 2026:

Forslag:	Periode:
Ola Bruseth – leder	1 år i 2025
John Arild Ellevset	1 år i 2025
Kari Berset	1 år i 2025
Liv Gunn Strømme – vara	1 år i 2025

VEDTAK: Alle ble enstemmig valgt

5 D VALG AV DELEGERTE TIL SUNNBOS GENERALFORSAMLING

Det skal velges 13 delegerte til Sunnbos generalforsamling

FORSLAG: Styret med varamedlemmer

VEDTAK: Enstemmig valgt

SAK NR. 6: GODTGJØRING TIL STYRET

FORSLAG: Det foreslås at det gis en godtgjørelse til styret:

kr.	<u>70 240</u>	til borettslagets leder
kr.	<u>27 020</u>	til borettslagets nestleder
	<u>27 020</u>	til borettslagets sekretær
kr.	<u>1 400 pr. møte</u>	til styremedlemmene

VEDTAK: Enstemmig vedtatt.

Ordinær generalforsamling 2025 erklært avsluttet kl.

18:50:00

Sted: Sunndalsøra

Dato: 11.03.2025

Arvid I Johanne
Møteleder

Quellman Sæm
Møtesekretær

Klagne Bøe
Andelshaver

Gerh L Næssgard
Andelshaver

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

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Kvartal XV BRL

DEN 11.06.25 kl.18.00

MØTESTED: Kulturhuset, møterom Støgu

TIL STEDE:

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 26

ANTALL FULLMAKTER: 2

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: Malcolm McDowell

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

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

VEDTAK: Enstemmig godkjent

MØTELEDEREN ERKLÆRER ORDINÆR EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 05.10.2017 FOR ÅPNET.

SAK NR. 1 KONSTITUERING

1A VALG AV MØTELEDER

I følge vedtektene paragraf 7-9 skal borettslagets leder lede generalforsamlingen.

FORSLAG: Arvid Ivar Johannessen

VEDTAK: Enstemmig valgt

1B VALG AV MØTESEKRETÆR

FORSLAG: Anne-Mari Sæther

VEDTAK: Enstemmig valgt

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

FORSLAG: Harald Gravem
Arne Verkland

VEDTAK: Harald Gravem og Arne Verkland ble enstemmig valgt

SAK NR. 2

UTSKIFTING AV DØRER TIL LEILIGHETER, LOFT OG KJELLERE

FORSLAG:

Generalforsamlinga vedtar å skifte ut entredører, samt dører til kjellere og loft, og godkjenner opptak av lån med kr. 6 mill., i tillegg til lån på kr. 6 mill. til generell oppussing av ganger og utskifting av ytterdører.

VEDTAK: _____

Ekstraordinær generalforsamling 11.06.25 erklært avsluttet kl. 18.30.

Sted: Sunndalsøra 11.06.2025

Arvid Ivar Johannessen

Arvid Ivar Johannessen
Møteleder

Harald Gravem

Harald Gravem
Borettsshaver

Anne-Mari Sæther

Anne-Mari Sæther
Møtesekretær

Arne Verkland

Arne Verkland
Borettsshaver

Originalen limes inn i protokollen

Kopi til : AL Sunndal Boligbyggelag og andelseierne i laget.

VEDTEKTER

For Kvartal XV Borettslag org nr. 850 023 182

Tilknyttet A/L Sunndal Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 04.05.06, endret 18.04.01, sist endret 07.05.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

- (1) Borettslaget ligger i Molde Kommune og har forretningskontor i Sunndal kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sunndal boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner etthundrede (100,00)
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelag og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

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

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. Borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

- 2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- 3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- 4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating.

4-1 Boretten.

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseierne kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseierne skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler fore eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelagbærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseier skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens § 5-18

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med 7 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver.

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak.

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

innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de angitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet.

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmer selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for

seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og § 5-23.

10-2 Taushetsplikt.

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

10-3 Mindretallsvern.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. Borettslagslovens § 7-12:
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene.

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

Vedtektsendringer:

Vedtektsendring av punkt 9-4 vedtatt på generalforsamling 07.05.2018.

Endres til:

Punkt 9-4, følgende setning tas ut: Godkjenning av årsberetning fra styret.

ORDENSREGLER FOR KVARTAL XV BORETTSLAG

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00 – 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering/reparasjoner i boligen som medfører støy, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- hverdager: mandag – fredag kl. 07:30 – 20:00
- lørdager og dager før offentlige høytidsdager og helligdager kl. 09:00 – 16:00
- søndag, helligdager og offentlige høytidsdager skal det være stille

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann-, avløps- og radiatorrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at resting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende. Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen.

Andelseieren skal søke styret om tillatelse til å gjøre inngrep på bærende konstruksjoner i vegger, sette opp markiser, plattinger, levegger parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfallskonteinere er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallet sorteres slik renovasjonsselskapet har bestemt. Avfall skal ikke settes utenfor avfallskontainerne.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Dører til kjellere og loft skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Parkering skal bare skje på oppmerkede parkeringsplasser. Parkeringsplass må leies og kan da bare benyttes av leietaker. Parkering utenfor egen parkeringsplass kan føre til at borettslaget sørger for at kjøretøyet blir tauet bort for eiers regning og risiko eller blir bøtelagt. Kjøring og parkering på gårdsplass er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt ut over det som hjemlet i loven. Andelshavere kan søke styret om å holde dyr. Beboere som har dyr skal sørge for at det ikke sjenerer andre i borettslaget, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

- Borettslagets garasjer skal bare brukes til parkering. Bruk som fører til økt strømforbruk eller er til sjenanse for andre er ikke tillatt.
- Parkering for besøkende skal skje på merkede plasser for formålet. Gjesteparkering begrenses til ett døgn.
- Grilling er tillatt bare med elektrisk grill på balkonger. Ved grilling må det tas hensyn til brannfaren, og sørges for at naboer ikke sjeneres.
- Lyset i trappeoppgangene skal ikke slukkes.
- Brannslukkingsapparat sjekkes minst én gang i året. Batteri i røykvarsler skiftes en gang i året. (*jfr. If sine nettsider – se nederst på siden*)
- Dersom lås i entredører skiftes, leveres én nøkkel til vaktmester. Borettslaget oppbevarer nøklene i godkjent låst sikkerhetsskap.
- lading av elbil i garasjene er ikke tillatt.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

SIST ENDRET AV GENERALFORSAMLING 23.03.2023

If: <https://if-sikkerhet.no/boligsammenslutninger/vedlikehold-av-brannvernustyr/>

Er det et pulverapparat skal dette snus opp ned fire ganger i året. Det er viktig for å unngå at pulveret klumper seg.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kvartal XV Borettslag AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kvartal Xv Borettslag AL.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap for 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BYKPH-SHK2F-DL TEZ-AGEUO-0YDOE-X06EG

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

2025-03-11 14:18:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BYKPH-SHK2F-DL TEZ-AGEUO-0YDOE-X06EG

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 signatørenes 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.

Vedl. E-7



FØR INNGLASSING AV ENDEVEGGER PÅ BALKONGER



ETTER AT ENDEINNGLASSING AV BALKONGER ER UTFØRT.



Sunndal kommune
Planeten, byggesaksavd.
Godkjent dato:
Sign.:

GJELDER BLOKKER VENT MOT
AURAGATA, BJØRGS GATE OG SKJØLLENDGT.

Sunndal kommune

Ansatt

22 MAI 2023

Utskrift:

Saksbehandler:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

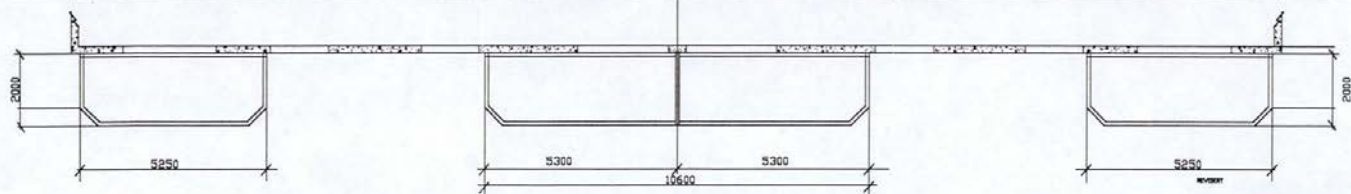
Ansatt:

Ansatt:

Ansatt:

REVISJON AV	TEGNET AV	MALETTOR
03.05.03	JAK	1:100
EKSISTERENDE OG NYE FASADER FØR		
BALKONGINNGLASSING		
TILTAKSHAVER: KVARTAL 15		
PROJEKTER AV		
		
JAK Arkitektur AS JAN ARVE KVISVIK		

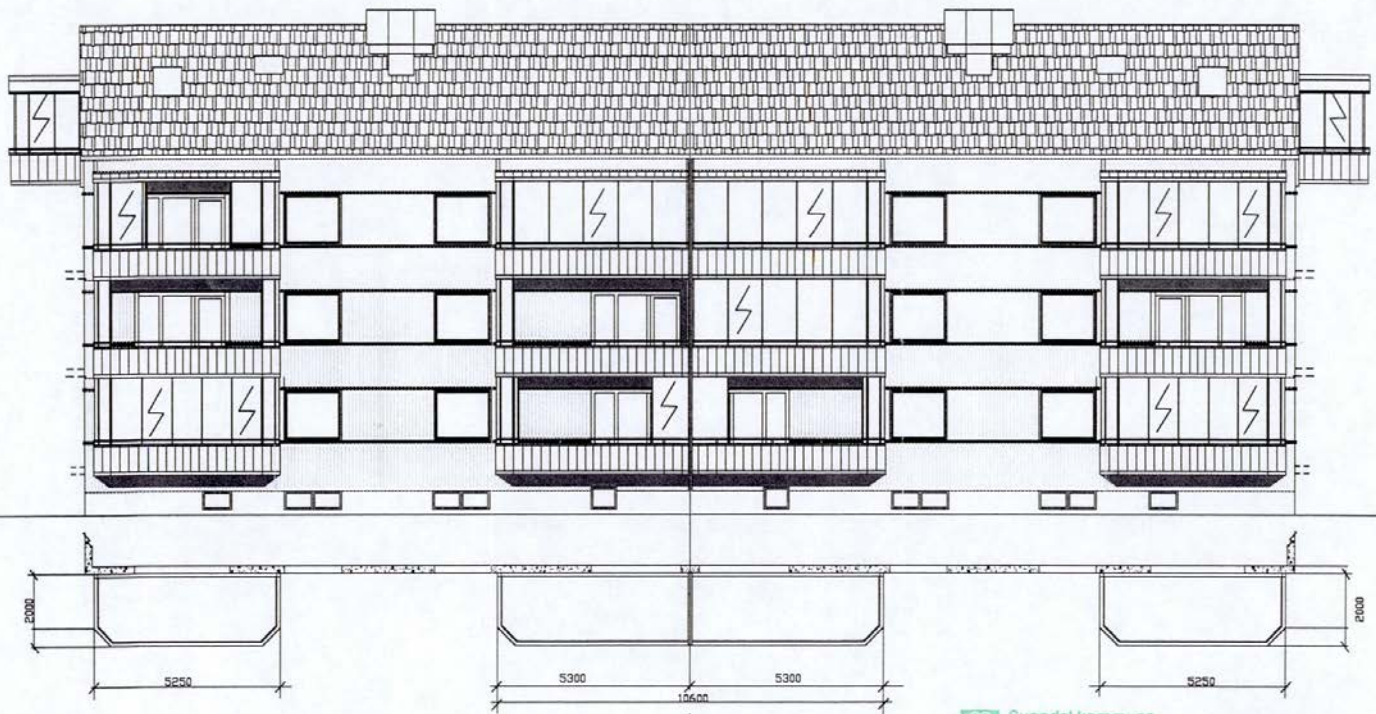
Vedl. E-3



GJELDER BLOKKER VENT MOT
AURAGATA, BJØRGS GATE OG SKJØLLENDGT.

REVISJON	AV	REVISJON	AV	REVISJON	AV
03.05.03	JAK	1	100		
EKSISTERENDE FASADER FØR					
BALKONGINGLASSING					
TILTAKSHAVER: KVARTAL 15					
					
JAN ARVE KVISVIK					

Vedh. E-2



ETTER INNGLOSSING AV ENDEVEGGER OG FØRTINNINGGLASSING AV NØEN AV BALKONGENE.
VISER OGSÅ INNGLOSSINGEN I BRUK, VED AT DE SKYVES TIL SIDE VED BEHOV/ØNSKE.

Sunndal kommune
Planeten, byggesaksavd.
Godkjent dato:
Sign.:

GJELDER BLOKKER VENT MOT
AURAGATA, BJØRGS GATE OG SKJØLLENDGT.



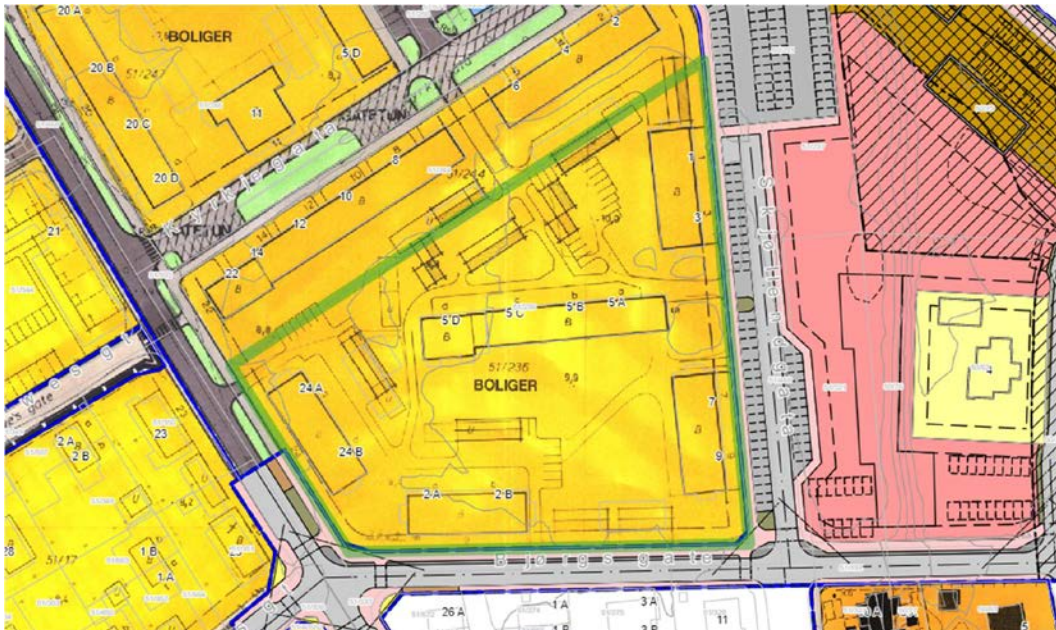
Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/51/236

Auragata 24A

Gjeldende reguleringsplan

Tomta er regulert til boligformål i reguleringsplan for Sunndalsøra sentrum søndre del planid. 19890630.



Gjeldende kommunedelplan

Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også 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 boligbebyggelse og bestemmelser nr. 1.1. 1 og generelle bestemmelser nr. 0.1 - 0.5 gjelder.

Utsnitt kommunedelplan:



Informasjon fra styret

KVARTAL XV BORETTSLAG AL

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder, Arvid Ivar Johannessen, Skjøllendgt. 7
Styremedlem, Anne-Mari Sæther, Kyrkjegata 2
Styremedlem, Mildrid Stenberg, Auragata 24 B
Styremedlem, Nils Georg Graskopf, Skjøllendgt. 7
Styremedlem, Bjørn Sletta, Kirkegt. 6
Styremedlem, Norunn Furu, Auragata 24 B
Styremedlem, Ivar Romundstad, Skjøllendgata 7
Varamedlem, Henrik Hammer, Kyrkjegata 8
Varamedlem, Vincent A. Lockert, Kyrkjegata 14
Varamedlem, Bjørn Hroar Røssing, Bjørgsgt. 2 B
Varamedlem, Åse Meisal, Auragata 24 A
Varamedlem, Harald Gravem, Auragt. 24 B
Varamedlem, Torill Myrvang, Auragata 24 A
Varamedlem, Brian Maridal Aasen, Skjøllendgata 5 C

Generelle opplysninger om KVARTAL XV BORETTSLAG AL

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av AL SUNNDAL BOLIGBYGGELAG.

Revisor er BDO AS

HMS

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

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

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos

Hovedpolise:89219376 Gjensidige. Egenandel ved skade er kr 12.000,-. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

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

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

EIENDOMMEN

Borettslaget består av til sammen 128 andelsleiligheter og ligger i Sunndal kommune.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

Andelseierne får tilsendt oppgave med oppstilling over den enkeltes andel av

borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.
Omsetning av leiligheter skjer til markedspris.

Styrets arbeid

MØTEVIRKSOMHET

Siden forrige ordinære generalforsamling, har det vært avholdt 12 styremøter, hvor 86 protokollerte saker har vært behandlet.

STYRET HAR BL.A. ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

- * Kommunikasjon med kommunen i forbindelse med planlegging og bygging av ny barnehage.
- * Brudd på ordensregler
- * Asfaltering av områder i tunet
- * Reparasjon av balkonger
- * Forsikringssaker: vannlekkasjer, eksplosiv brann o.a.
- * Behandling av søknader/henvendelser fra beboere
- * Arbeid knyttet til utestående fordringer
- * Plasser for lading av elbil
- * Arbeid på lekeplass

Økonomi

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

Styret mener at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2025

RESULTATREGNSKAP KVARTAL XV BORETTSLAG AL

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 570 131	6 249 236	6 403 600	6 802 092
Innkrevde kapitalkostnader		3 165 552	2 837 377	3 165 552	3 185 136
Andre leieinntekter		0	-154	0	0
Andre inntekter		23 000	0	0	0
SUM INNETEKTER		9 758 683	9 086 459	9 569 152	9 987 228
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	25 875	26 000	27 300	27 300
Honorar til styret	3	209 896	172 800	172 800	225 000
Forretningsfjrrerhonorar		448 638	427 278	448 640	471 072
Andre fremmede tjenester		539 323	528 372	600 000	600 000
Ljnnnskostnader	4	28 293	52 245	109 540	67 500
Arbg,avg, sos kost	4	27 908	23 958	29 928	31 005
Avskrivninger/hedskrivning		86 636	27 886	0	0
Vedlikehold	5	460 873	215 067	500 000	500 000
Kabel-Tv		1 027 682	914 469	950 784	1 065 984
Forsikring		452 267	385 670	449 099	515 357
Kommunale avgifter		1 370 261	1 340 898	1 354 564	1 330 621
Energi og strym		80 779	153 812	160 000	160 000
Brensel og fjernvarme		841 083	969 613	750 000	850 000
Renhold fellesareal		359 999	347 165	342 275	342 275
Verktjy og driftsmateriale ol.		7 318	20 912	10 000	10 000
Kontorrekvisita og trykksaker		12 380	28 428	25 000	25 000
Internett, Telefon og porto		7 855	8 267	16 348	16 348
Drift maskiner		6 970	29 984	15 000	15 000
Andre driftskostnader	6	138 649	185 089	109 000	137 700
SUM KOSTNADER		6 132 684	5 857 911	6 070 278	6 390 162
DRIFTSRESULTAT		3 625 999	3 228 548	3 498 874	3 597 066
FINANSINNETEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		2 557	2 435	0	0
Aksjeutbytte fra andre		40 376	36 711	0	0
Rentekostnader	10	1 933 705	1 645 029	1 988 836	1 858 870
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		1 890 772	1 605 883	1 988 836	1 858 870
ORDINÄ RT RESULTAT		1 735 227	1 622 665	1 510 038	1 738 196
i RSRESULTAT	1	1 735 227	1 622 665	1 510 038	1 738 196

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	2 068 586	2 068 586
Bygninger	8	14 645 727	14 645 727
Andre driftsmidler	9	812 299	295 309
Sum anleggsmidler		17 526 612	17 009 622
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 405	18 375
Andre fordringer		35	420
Andre omløpsmidler	14	0	4 500
Bankinnskudd			
Innestående bank		987 170	691 258
Sum omløpsmidler		1 000 610	714 554
SUM EIENDELER		18 527 222	17 724 176

BALANSE

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		12 800	12 800
Opptjent egenkapital		-17 025 343	-18 760 571
Sum opptjent egenkapital		-17 012 543	-18 747 771
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev l ³ n	10	32 922 813	33 662 963
Borettsinnskudd	11	1 348 000	1 348 000
Garasje innskudd	12	776 310	776 310
Andre innskudd	12	308 664	308 664
Sum langsiktig gjeld		35 355 787	36 095 937
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		65 851	61 708
Gjeld til forretningsforr		-210	35
Leverandørgjeld		91 407	286 264
Skyldig off. myndigheter		2 181	852
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		3 138	5 928
P ³ l ³ pne renter		21 611	21 222
Sum kortsiktig gjeld		183 978	376 010
Sum gjeld		35 539 765	36 471 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 527 222	17 724 176
Pantestillelse	13	35 355 787	36 095 937

Sunndalsfjra 28.02.25
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Arvid Ivar Johannessen
Styreleder

Anne-Mari Sjøther
Styremedlem

Norunn Furu
Styremedlem

Ivar Romundstad
Styremedlem

Bjørn Sletta
Styremedlem

Mildrid Stenberg
Styremedlem

Nils Georg Graskopf
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

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

Aksjer og andeler:

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

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

Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler:	338 544	229 434
B. Endring disponible midler		
i rets resultat	1 735 227	1 622 665
Tilbakeført avskrivninger	86 636	27 886
Opptak langsiktig lån	505 000	0
Avdrag langsiktig lån	-1 245 150	-1 269 893
Kjøp/salg av anleggsmidler	-603 625	-271 548
B. i rets endring disponible midler	478 088	109 110
C. Disponible midler	816 631	338 544

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	25 875	26 000
Sum	25 875	26 000

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjrelse til styret

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	209 896	172 800
Sum	209 896	172 800

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	24 120	46 440
5092 Feriepenger beregnet	3 015	1 350
5150 OPPTJENTE FERIEPENG	0	4 455
5280 Annen Fordel i arbeidslivet	1 158	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	24 928	23 342
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENG	1 580	615
5900 GAVER TIL ANSATTE	1 400	0
Sum	56 201	76 203

Borettslaget er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	131 188	44 514
6602 VEDLIKEHOLD VVS	36 381	27 688
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	10 780	50 223
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	33 142	92 641
6605 VEDLIKEHOLD FELLESANLEGG	720	0
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI	35 263	0
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	213 400	0
Sum	460 873	215 067

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ 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.	23 462	30 855
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	48 927	83 034
7100 BILGODTGJØRELSE, PASSASJERTILLEGG	1 915	4 435
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	35 200	35 200
7710 KOSTNADER VEDR. STYREARBEID	6 012	7 594
7720 GENERALFORSAMLING	8 090	7 900
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGS	14 326	13 921
7790 ANDRE KOSTNADER	718	2 150
Sum	138 649	185 089

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt for kr. 2 068 586,-

Note 8 - Bygninger

	Bygn.messig anlegg	Garasjer	Bygninger
Anskaffet ³ r:			
Kostpris	2 242 347	37 110	3 000 000
Rehabilitering			9 366 270
Bokført verdi 31.12	2 242 347	37 110	12 366 270

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

Note 9 - Driftsmiddel

	Ladestasjon El-bil 2023	Maskin redskap Traktor 2022	Traktor 2024	Totalt
Anskaffet ³ r:				
Kostpris 01.01	271 548	41 486	603 625	916 659
+ Nyanskaffet i ³ ret				
- Salg/utrangering av anskaffelseskost				
Kostpris 31.12	271 548	41 486	603 625	916 659
Samlede avskrivninger pr 01.01	13 577	4 148	0	17 725
+ Avskrivninger i ³ r	27 154	4 148	55 332	86 634
- Avgang samlede avskrivninger p ³ anskaffelseskost				
Samlede avskrivninger pr 31.12	40 731	8 296	55 332	104 359
Bokført verdi pr. 31.12	230 817	33 190	548 293	812 300

Egenkapital

Balansen i 3 regnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til 3 være positiv av styret i borettslaget.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sunddal Sparebank	Eika BoligKreditt AS
L 3 nenummer:	40357420115	40357306991
L 3 netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks 3 r:	2024	2021
Rentesats:	5.50 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	29.01.2025	30.11.2040
Opprinnelig l 3 nebelnp:	505 000	38 045 000
L 3 nesaldo 01.01:	0	33 662 963
Avdrag i perioden:	32 406	1 212 744
Opptak i perioden:	505 000	0
L 3 nesaldo 31.12:	472 594	32 450 219
Saldo 5 3 r frem i tid:	0	25 227 081

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l 3 n 40357306991	32	290 966	9 310 912
	16	275 505	4 408 080
	60	251 147	15 068 820
	12	202 875	2 434 500
	8	153 491	1 227 928
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l 3 n 40357420115	128	3 692	472 576

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUDD	1 348 000	1 348 000
Sum	1 348 000	1 348 000

Note 12 - Innskudd

	2024	2023
2253 INNSKUDD GARASJER/CARPORT	776 310	776 310
2255 INNSKUDD P-PLASSER	308 664	308 664
Sum	1 084 974	1 084 974

Note 13 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr. 32.923.813,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 16 714 313,-.

Note 14 - Andre omløpsmidler

	2024	2023
1460 INNKJØPT VARER FOR VIDERESALG	0	4 500
Sum	0	4 500

Resultat og balanse med noter for KVARTAL XV BORETTSLAG AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For KVARTAL XV BORETTSLAG AL

Styreleder	Arvid Ivar Johannessen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Bjørn Sletta (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Mildrid Stenberg (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Ivar Romundstad (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Norunn Furu (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Anne-Mari Sæther (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Nils Georg Graskopf (sign.)	20.02.2025

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Auragata 24A	H0401	51/236	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JULBØ ANE JENSTAD 010998*****	Eiendomsrett 1/1	St. Hansbakken 20B 9360 BARDU	Bosatt

Vegadresse: Auragata 24 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6600 SUNNDALSØRA	Kirkesogn	08070201 Hov
Grunnkrets	205 Auragata øst	Tettsted	6283 Sunndalsøra
Valgkrets	13 Sunndalsøra og Furu		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
5	181506210		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

5: Bygning 181506210: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1360
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1360
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	380
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	14

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.05.2007

Etasjer

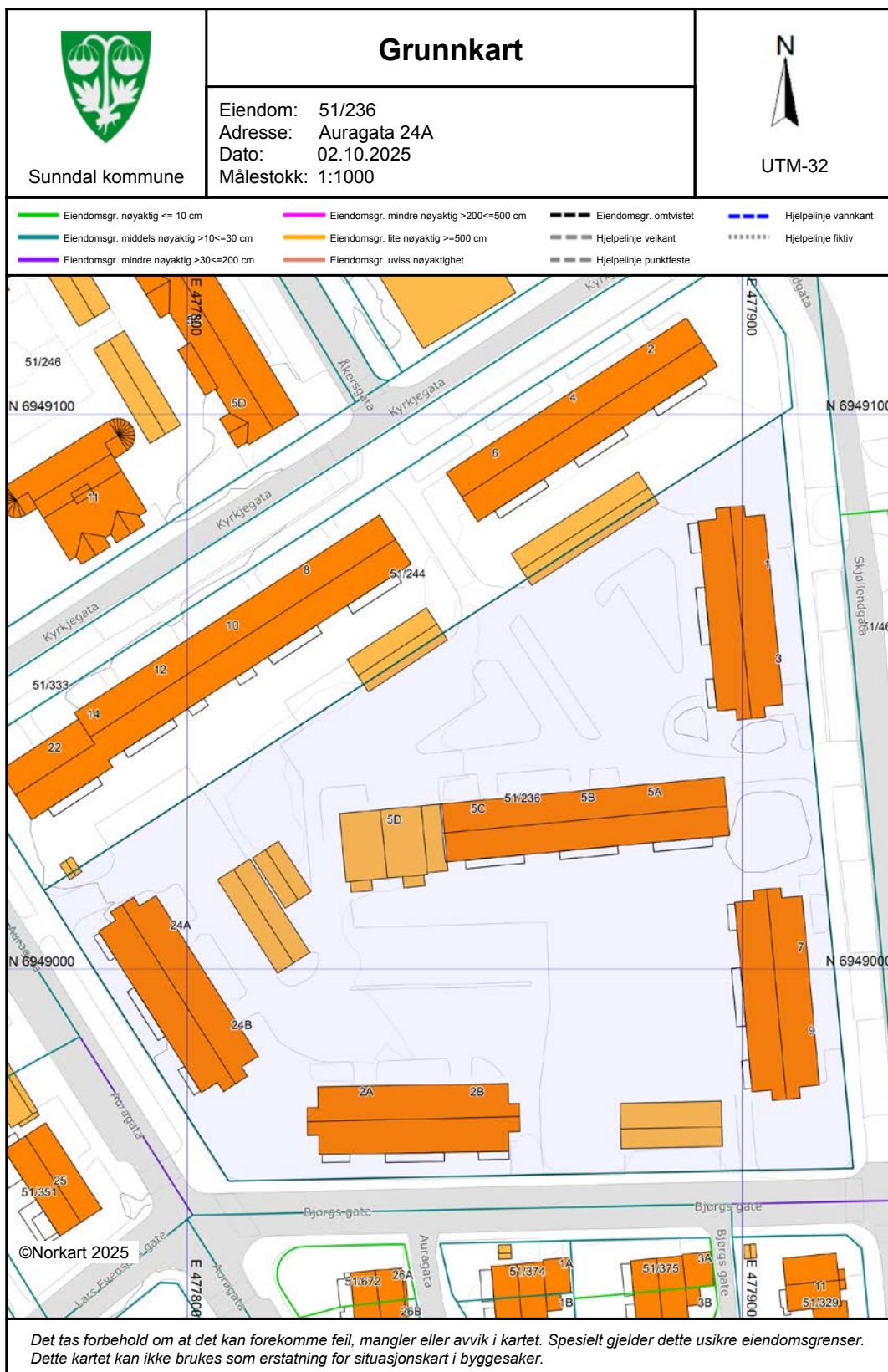
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	2	340	0	340	0	0	0
H03	4	340	0	340	0	0	0
H02	4	340	0	340	0	0	0
H01	4	340	0	340	0	0	0

Borettslag

Navn	KVARTAL XV BORETTSLAG AL	Org.nr	850023182
Adresse	Postboks 58, 6601 SUNNDALSØRA	Ant. andeler	12

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	51/333	4490.4	
Grunneiendom	51/244	4702.5	
Grunneiendom	51/236	12551.9	





Oversiktskart for eiendom 1563 - 51/236//



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.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AOA2146
Matrikkel: 1563-51/236/0/0
Bruksenhet: H0401
Andelsnr: 59



Hjemmelshavere:
Ane Julbø



Adresse:
Auragata 24 A, 6600
SUNNDALSØRA

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 5 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. IM -- 06.03.2018 12:30	ØRA ELEKTRO AS	Elektriker	2018-03-07
NELFO Sluttkontroll R1 IM -- 06.03.2018 12:29:00	ØRA ELEKTRO AS	Elektriker	2018-03-07
20180307134321881	ØRA ELEKTRO AS	Elektriker	2018-03-07
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. IM -- 05.09.2017 10:57	ØRA ELEKTRO AS	Elektriker	2017-09-06
NELFO Sluttkontroll R1 IM -- 05.09.2017 10:52:00	ØRA ELEKTRO AS	Elektriker	2017-09-06

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Auragata 24A
6600 SUNNDALSØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christina Angvik Jensen

Oppdragsnummer:

Telefon: 919 98 110
E-post: christina.angvik.jensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet 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