



aktiv.

Prestvegen 2, 6600 SUNNDALSØRA

Innbydende 2-roms i 1. etasje med heis – komfortabel hverdag med vestvendt innglasset balkong midt i sentrum!



Eiendomsmegler

Christina Angvik Jensen

Mobil 919 98 110

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

Aktiv Sunndal

Sunnalsvegen 15, 6600 SUNNDALSØRA.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

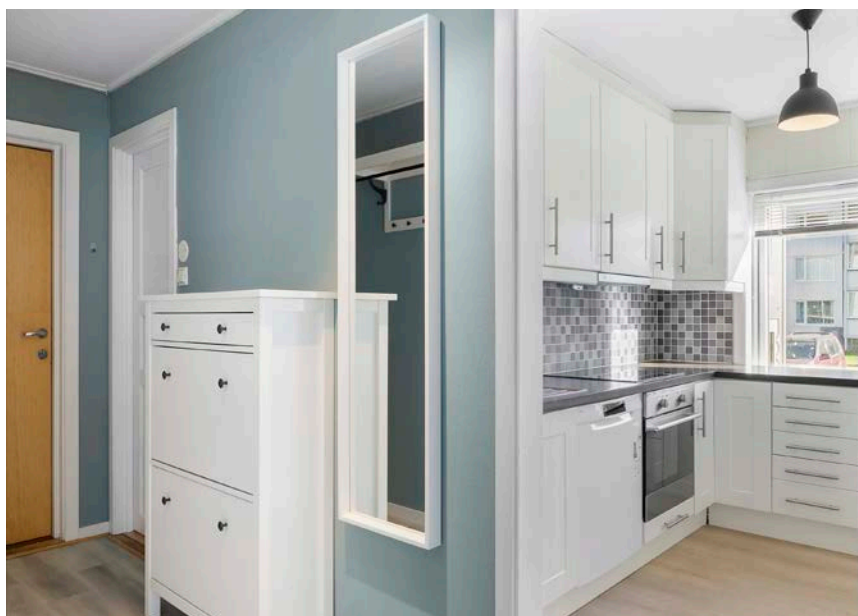
Prisant.: Kr 2 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 357 459,-
Omkostr.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 567 255,-
Felleskostn.: Kr 5 717,-
Selger: Kjell Løvsletten
Øyvind Løvsletten
Tormod Løvsletten
Hilde Vestøl Løvsletten
Andreas Vestøl Løvsletten
Lisa Kristin Løvsletten
Ingunn Løvsletten
Per Bjarne Løvsletten

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 54/76 kvm
Tomtstr.: 6867.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 137
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1602260015

Innbydende 2-roms i 1. etasje med heis – komfortabel hverdag med vestvendt innglasset

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christina Angvik Jensen har gleden av å presentere leilighet i Prestvegen 2 i Sunndalsøra sentrum. Leiligheten har umiddelbar nærhet til sentrum med gode solforhold og flott utsikt. Området byr på et pent opparbeidet uteområde med plen, beplantning og trær, samt kort vei til servicefunksjoner, kulturtilbud og offentlig transport.

Leiligheten har et bruksareal på 71 m², inkludert en vestvendt innglasset balkong på 11 m². Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad og ett soverom. Boligen har normal standard med oppgraderinger som nytt kjøkken i 2006 og renovert bad i 2005. Det medfølger to boder i kjelleren og én bod på loftet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	41
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	65
Energiattest	68
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA - b: 11 kvm

BRA totalt: 76 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm 2 boder

1. etasje

BRA-i: 54 kvm Gang, kjøkken, soverom, bad og stue

BRA-b: 11 kvm Innglasset balkong

99. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boden på loftet har et måleverdig areal på 5 m2, mens det samlede gulvarealet er 9 m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6867.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og har et felleseid areal. Den er opparbeidet med blokkbebyggelse, parkeringsplasser og et pent uteområde med plen, beplantning samt ulike busker og trær.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Prestvegen 2, 6600 Sunndalsøra, med en sentral beliggenhet i umiddelbar nærhet til alle servicefunksjoner, samt handels- og kulturtilbud.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Området er regulert til boligbebyggelse. Kirkegård

på naboeiendommen.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse, noen eneboliger og kirkegård.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen har en barnevennlig beliggenhet med nærhet til Skjøllend Barnehage ca. 800 meter, ca. 5 km til Holssand Barnehage.

Her finner man også rikt utvalg med forskjellige idrettsbaner og -haller. Man har kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder.

Skolekrets

Eiendommen sogner til Sande barneskole og Sunndal ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Romsdal Takst AS v/ Stian Nesje Hammerbäch

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk oppført i 1956, og består av tre etasjer, i tillegg til kjeller og loft. Hovedkonstruksjonen er bygget i betong, med etasjeskillere av plasstøpt armert betong. Boligen har støpt betonggulv på grunn.

Fasadene er utvendig kledd med korrugerte stålplater.

Takkonstruksjonen er utført som saltak og teknet med stålplater.

Etasjeskille videre i bygningen er oppforet tregulv over betongdekke som er lyd og brannklassifisert.

Vinduer i bygningen er med 2-lags isolerglass. Vinduer med 2-lags isolerglass er datostemplet i 2010 og 2012 på stuen. Vinduer i aluminium tilknyttet den innglassede balkongen er fra 2009, mens badet og kjøkkenet har PVC-vinduer. Leiligheten har en ytterdør fra 1986 som både er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren ut til den innglassede balkongen er fra 1995.

Balkongen er oppført i treverk og har terrassebord med teppe over, lagt på et lag med

asfaltmembran. Vindusfeltene kan skyves.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet på stuen tar noe borti karmen ved åpning og lukking, noe som tyder på mindre justeringsbehov eller slitasje i hengsler/beslag.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert mindre skader på dørbladet på ytterdøren.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller på mellom 15 og 19 mm i stuen, noe som er avvik fra toleransekravene i NS3600.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist skader på overflaten ved ovnen, trolig forårsaket av varme.

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er avvik:

Vinduet befinner seg i våtsonen ved dusjen, og det er påvist enkelte ufagmessigheter ved flisleggingen på veggene.

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt et fall på ca. 15 mm fra gulv ved dør til topp slukrist, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm. Videre er det registrert bomlyd i enkelte fliser, og ujevnheter i fuger som indikerer mangelfull heft og begynnende løsning av fliser.

- Våtrom - 1.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.

Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Både membranløsning og sluk vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Årsak:

Forholdet skyldes i hovedsak alder på konstruksjonen, samt manglende dokumentasjon på utført arbeid.

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet er ventilert med naturlig ventilasjon, noe som var en vanlig og akseptert løsning etter datidens krav og byggeskikk. Krav til mekanisk avtrekk i våtrom er skjerpet i senere regelverk. Løsningen avviker derfor fra dagens anbefalte standard, men er i hovedsak et resultat av byggetidens utførelse.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

• Det er irr på rør.

Det er registrert noe grønn irr på kobberrør, noe som kan indikere begynnende korrosjon, ofte forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet kan skyldes kondens, mindre lekkasjer eller naturlig aldring av rørene. Kobberrør av denne alderen erfaringsmessig nærmer seg, eller har overskredet, forventet levetid.

Avviket vurderes å være knyttet til normal aldring og slitasje, og tilstandsgrad 2 er gitt for å synliggjøre risikoen forbundet med eldre rør.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Tilleggscommentar

Ja

Firmanavn: Utført i regi borettslaget

Beskrivelse: Eneste som har blitt gjort i eiers eiertid er rørfornyng gjort i regi borettslaget. Ellers har boligen vært ubebodd siden overtakelse.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 54 kvm: Gang, kjøkken, soverom, bad og stue

BRA-b 11 kvm: Innglasset balkong

Kjeller:
BRA-e 6 kvm: 2 boder

Loft:
BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har laminatgulv, tapetserte vegger og malt betong i himlingen. IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter og malt benkeplate i heltre. Det er flislagt mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet fra 2005 har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på veggene og malt betong i himlingen. Baderomsinnredningen har profilerte fronter og heldekkende servant, med speil og tilhørende overskap på veggen. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett og har opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malte og tapetserte overflater.

Himling: Malt betong.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert ved toalettet.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler.
- Oppvarming: Boligen varmes opp med en varmpumpe fra LG i stuen, peis, og varmekabler på badet.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2004, plassert i en bod i kjelleren.
- Elektrisk anlegg: Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr. Røykvarslerne er seriekoblet og tilkoblet brannalarmsentral plassert ved hovedinngangen.

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

Arbeid utført i boligen:

2014:

- Varmepumpe ble installert.

2009:

- Ny vedovn ble montert.

2006:

- Kjøkkeninnredning fra IKEA ble installert.

2005:

- Badet ble renoverert.

2004:

- Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står i den ene boden i kjelleren.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Det er gjennomført rørfornyning av avløpsanlegget, hvor det er ført nytt plastrør inn i eksisterende avløp. Arbeidet er utført av Proline.
- Heiskontrollen AS tok kontroll av alle 7 heiser i 2025. Avvik etter kontrollen ordnet av Schindler.

2023:

- El-Billader

2018:

- Fast teknisk inst. Heis

TV/Internett/Bredbånd

Sucom

Parkering

Boligen har ingen dedikert parkeringsplass som følger med leiligheten, flytende plasser på fellesareal.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 89219564

Radonmåling

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Sunnalsøra sentrum har ihht. NGU, Norges Geologiske undersøkelse moderat til lav forekomst av radon.

Diverse

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)

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig i forbindelse med dødsbo. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har en vedovn i stuen og en varmepumpe fra LG. Badet er utstyrt med gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er anslått til 266,83 kWh/m² per år i normert klima (234,41 kWh/m² i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 13 558 kWh per år.

Energimerke

F

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 200 000

Omkostninger kjøper

2 200 000 (Prisantydning)

357 459 (Andel av fellesgjeld)

2 557 459 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 567 255 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 576 155 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 578 955 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 371 072 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 484 286 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 717 kr i måneden
- Kapitalkostnader: 552 kr i måneden
- Heis Serviceavtale: 133 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 250 kr i måneden
- TV/Internett: 743 kr i måneden
- Kapitalkostnader: 218 kr i måneden
- Kapitalkostnader: 968 kr i måneden
- Renovasjon: 320 kr i måneden
- Kapitalkostnader: 533 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel

Kommentar fra styreleder:

Det vil bli en økning på ca. 300-450,- i felleskostnader, skal avklares på ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med rørfornyng.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 717

Andel Fellesgjeld

Kr 357 459

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

25.04.2026

Andel fellesformue

Kr 18 467

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Forkjøpsfrist

2026-05-07T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

KVARTAL 20 BORETTSLAG A/L

Organisasjonsnummer

950766085

Andelsnummer

1

Om borettslaget

KVARTAL XX BORETTSLAG er et borettslag i Sunndal kommune. Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

Forretningsfører for selskapet er AL SUNNDAL BOLIGBYGGELAG.

Styret har arbeidet med følgende saker 2024 (årsmelding 2025 er ikke klart).

- Service på alle ytterdørene.
- Oppdatert brøyteavtale, vaskeavtale og heisavtale.
- Leid inn Øksendal bygdaservice som har stelt busker og hekker i borettslaget.
- Godkjent 3 søknader om installasjon av varmepumpe.
- Heiskontrollen AS tok kontroll av alle 7 heiser i 2025. Avvik etter kontrollen ordnet av Schindler.
- Holdt tett dialog med Schindler som borettslaget har avtale med.
- Styret har jobbet med utleiereglene.
- Heisene har fått oppdatert alarmsystemet fra 2g nett til 4g nett.
- Branntavlene har fått oppdatert alarmsystem fra 2g nett til 4g nett.
- Revidert og utarbeidet husordningsreglene i borettslaget.

Kommentar fra styreleder:

Det vil bli en økning på ca. 300-450,- i felleskostnader, skal avklares på ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med rørfornyning.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 14637350-1, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25-04-2026: 4.66% pa.

Antall terminer til innfrielse: 269

Saldo per 25-04-2026: kr 13374573

Andel av saldo: kr 249204

(siste termin 31-08-2048)

rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 96660192066, Boligbanken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25-04-2026: 5.20% pa.

Antall terminer til innfrielse: 301

Saldo per 25-04-2026: kr 5810000

Andel av saldo: kr 108256

(siste termin 30-04-2051)

rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt. Tallene for regnskap 2025 og budsjett 2026 ikke klart enda.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: 990 632,-

Årsresultat for 2024: 589 761,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Det er vedtatt at Sunnbo skal kontakte KBBL for befaring for å få en oversikt over balkongene og hva som kan gjøres, samt se på ventilasjonssystemet. I tillegg skal det gjennomføres en befaring av status på rør.

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.

Kommentar fra styreleder:

Det vil bli en økning på ca. 300-450,- i felleskostnader, skal avklares på ekstraordinær

generalforsamling i forbindelse med rørfornyning.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold skal søkes om og godkjennes av styret. Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele kvartalet. Det er båndtvang hele året på kvartalets område. Dyr må ikke være til sjenanse for andre beboere. Lufting av husdyr må ikke skje slik at de gjør fra seg på fellesområder og plener. Skulle dette likevel skje ved et uhell skal dyrets eier gjøre rent etter seg/dyret. Dyr skal holdes borte fra lekeplassen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

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

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

skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sunddal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 137 i Sunndal kommune. Andelsnr. 1 i KVARTAL 20 BORETTSLAG A/L med orgnr. 950766085

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1563/50/137:

17.09.2004 - Dokumentnr: 9542 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1563 Gnr:50 Bnr:1

Tidligere gnr.50 fnr.1 fnr. 88.

30.11.2004 - Dokumentnr: 12244 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1563 Gnr:50 Bnr:1 Fnr:88

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i

bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan.

Gjeldende kommunedelplan

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

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

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne

sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 115 679

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

Ansvarlig megler

Christina Angvik Jensen
Eiendomsmegler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

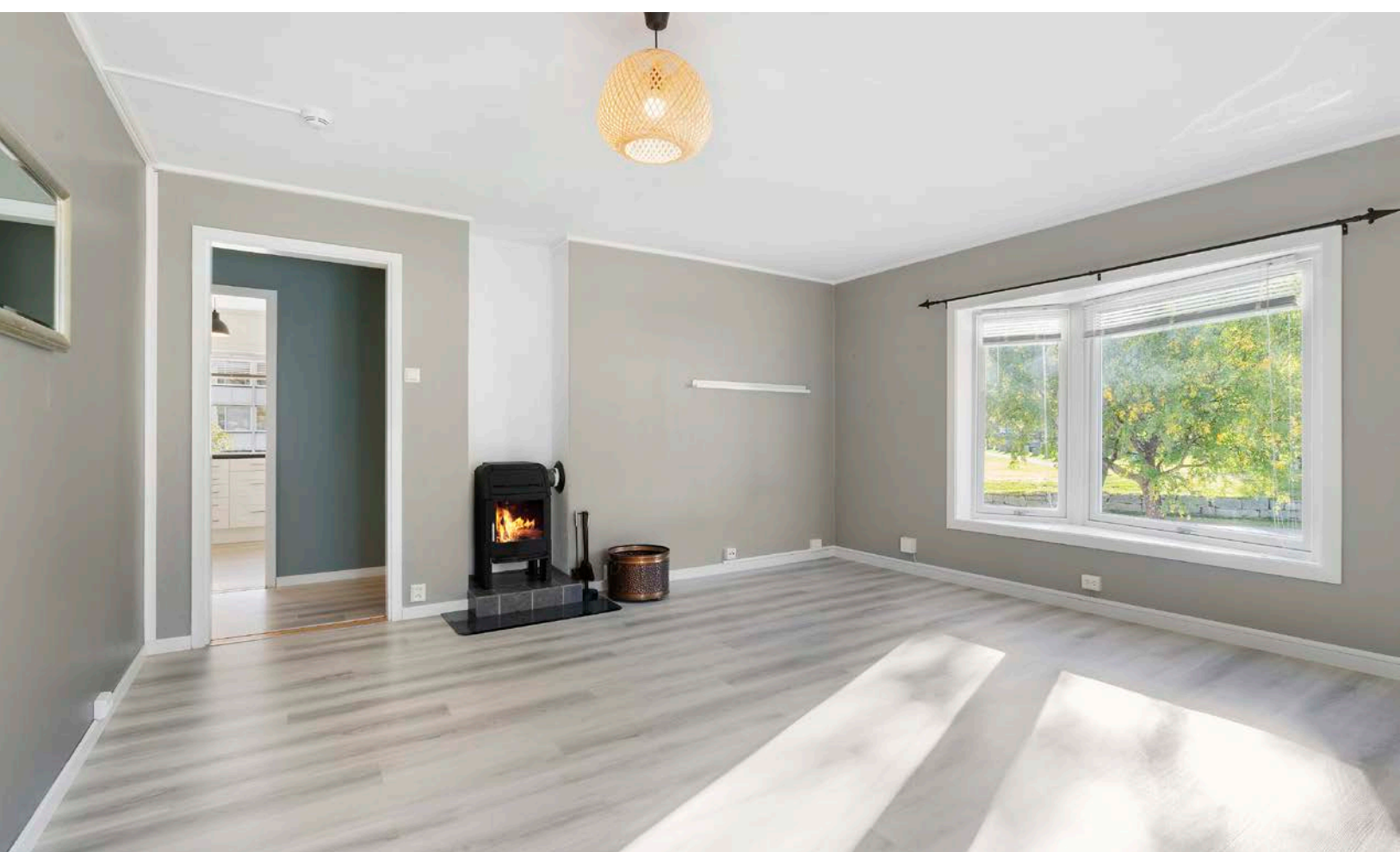
Salgsoppgavedato

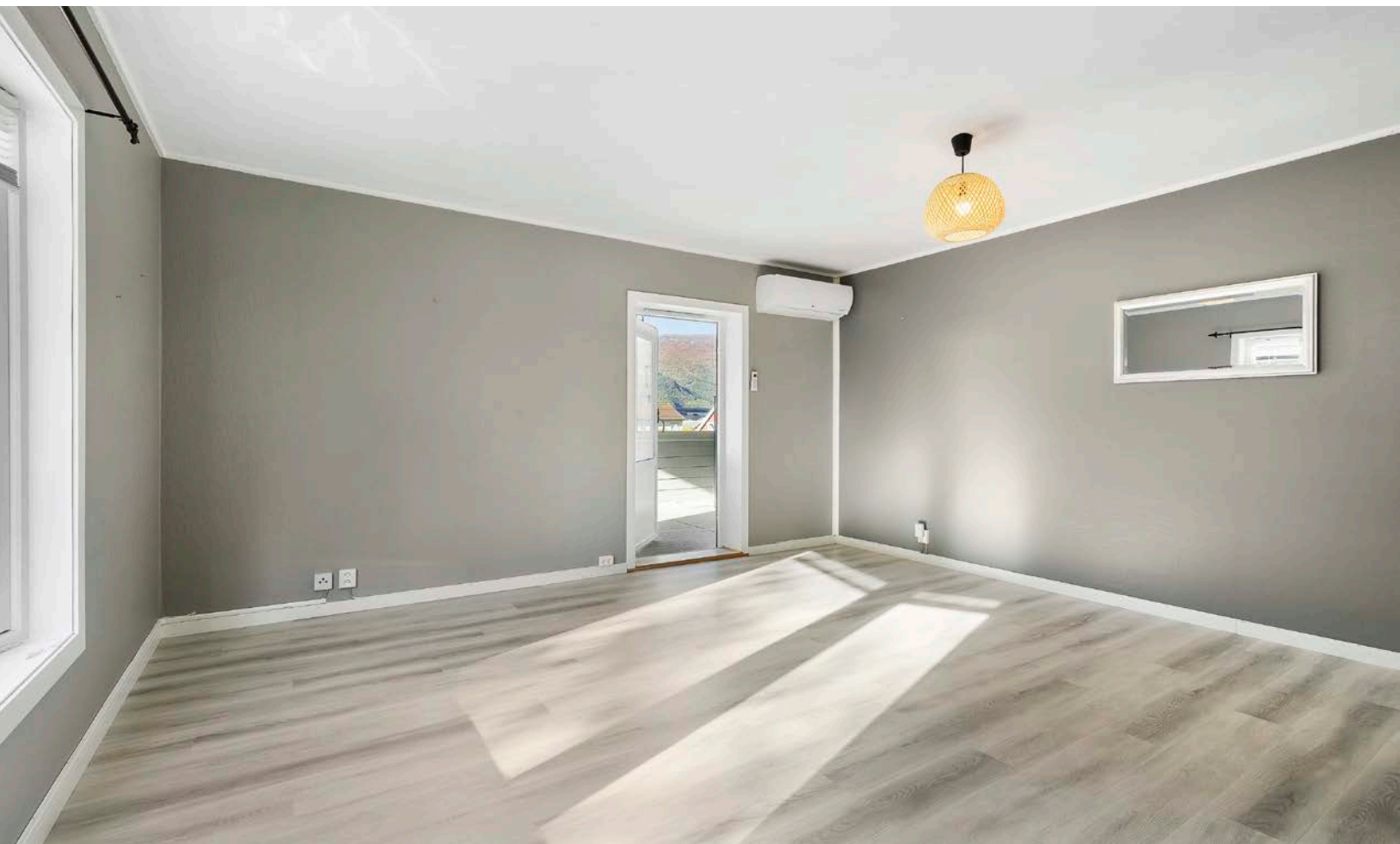
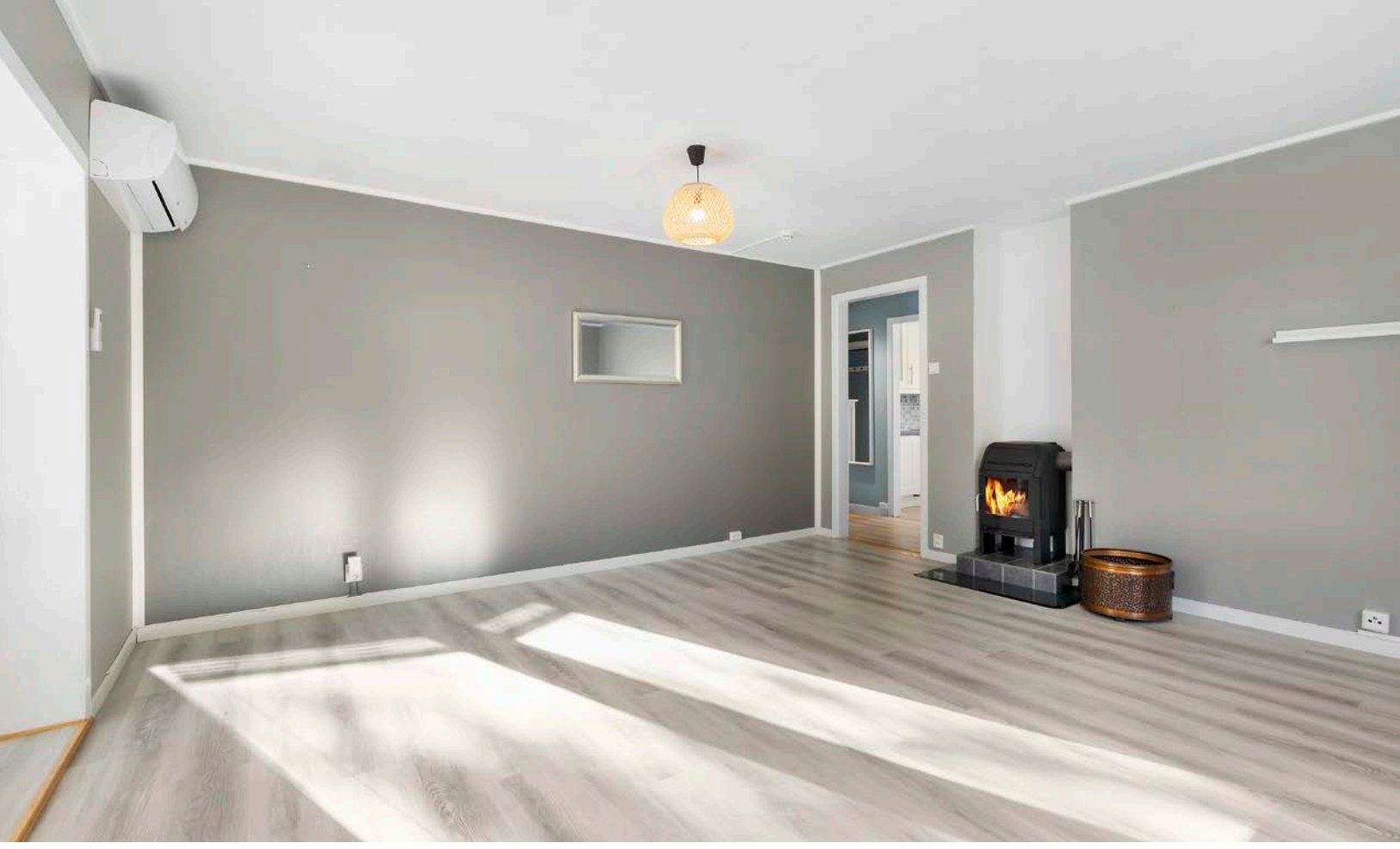
30.04.2026





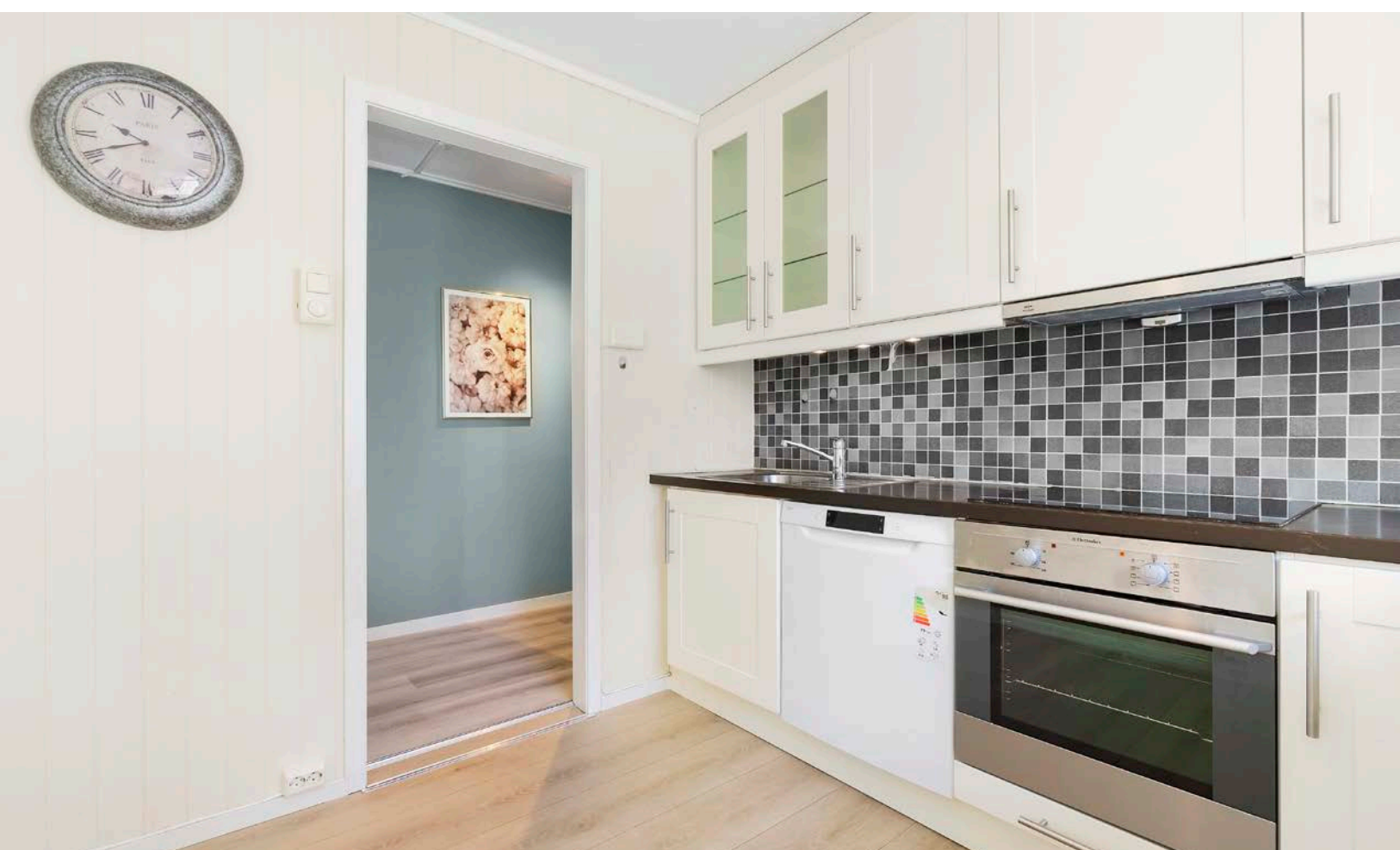






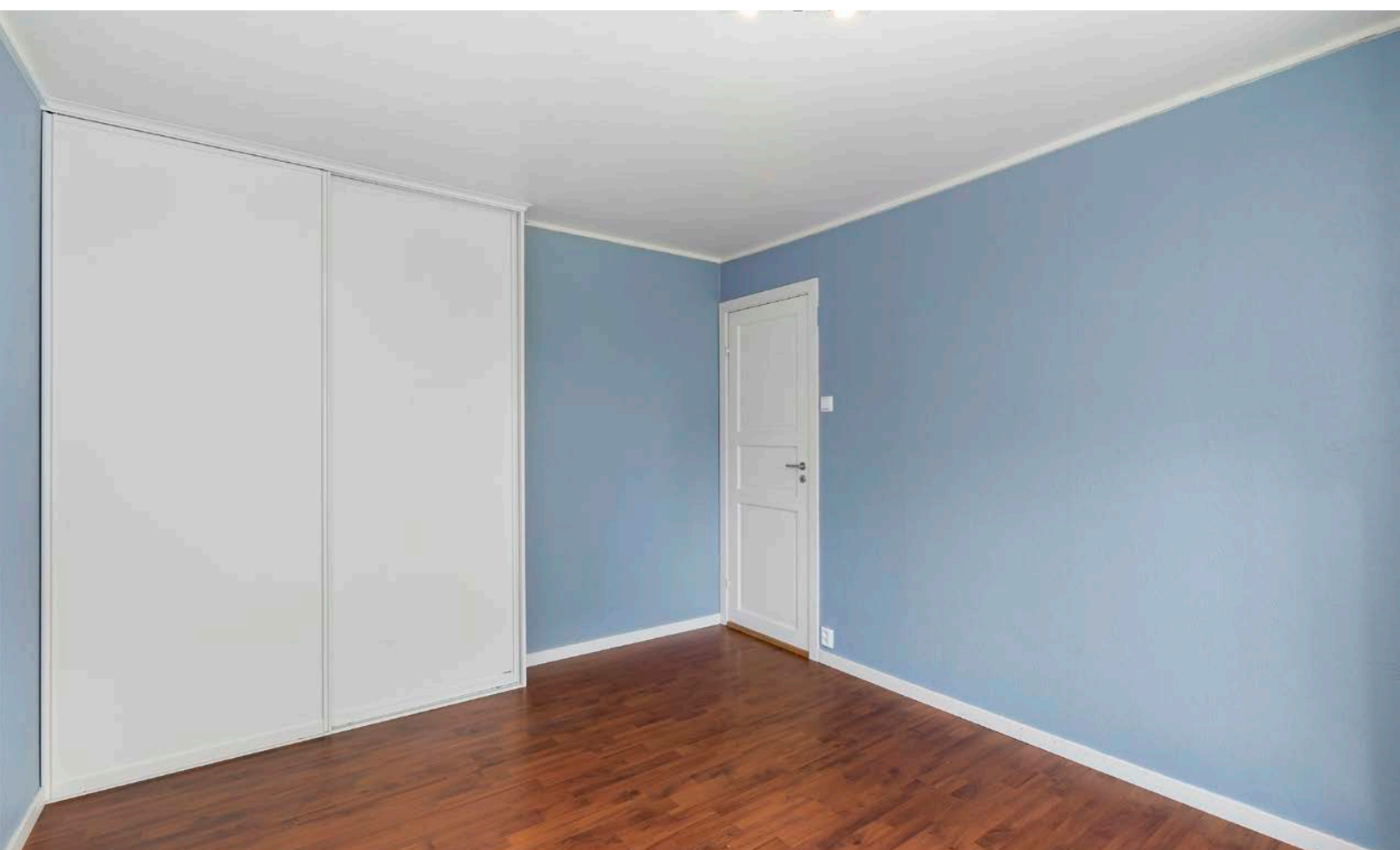










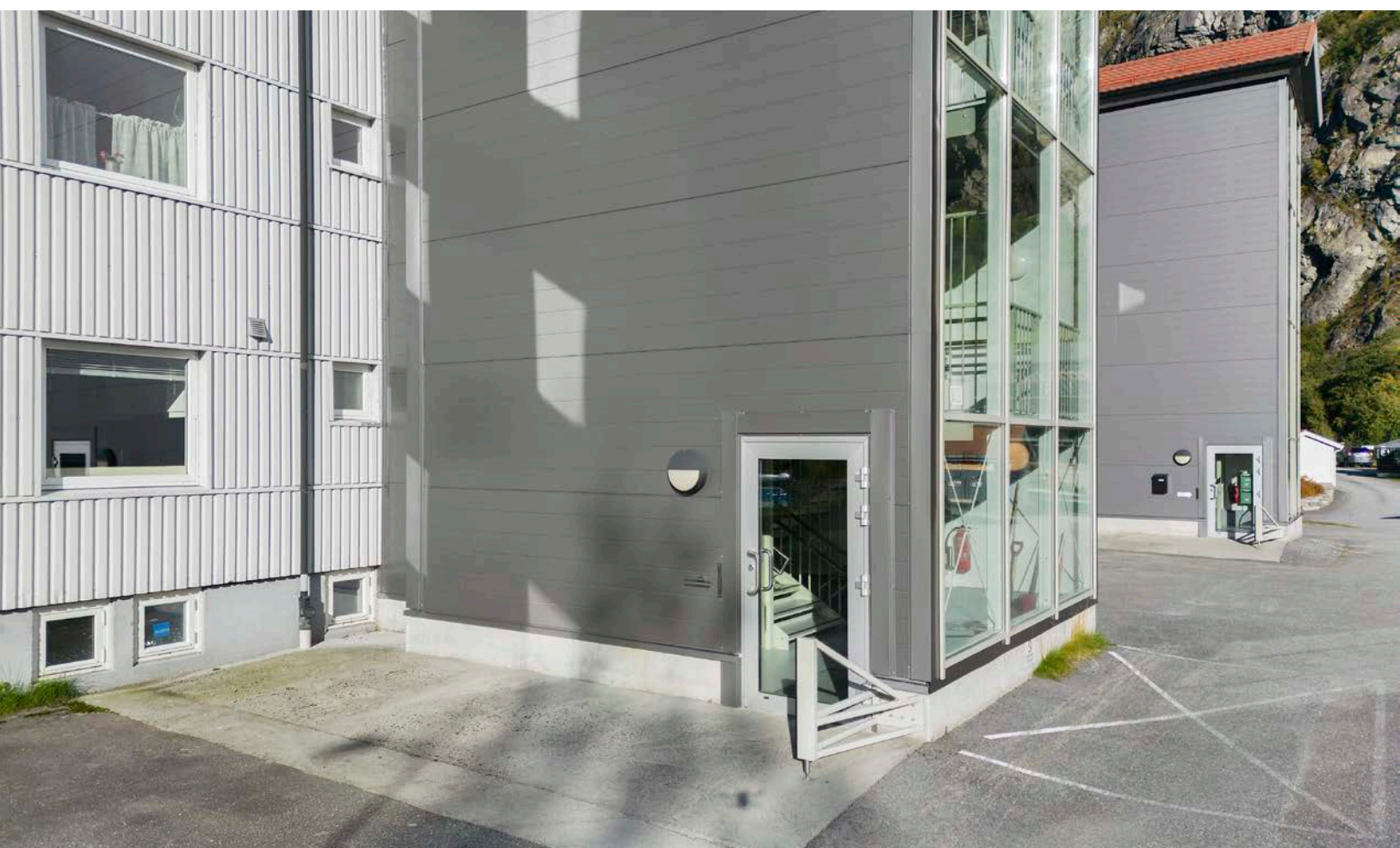








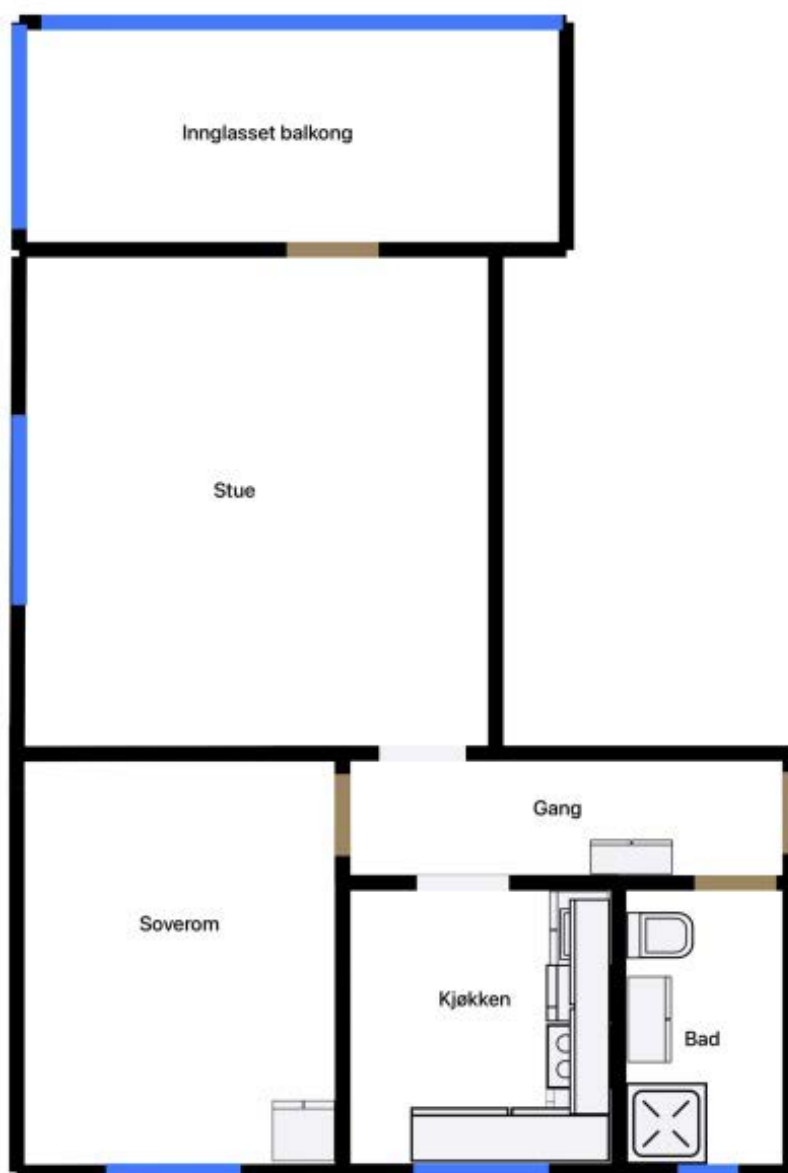













Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Prestvegen 2 , 6600 SUNNDALSØRA
-  SUNNDAL kommune
-  gnr. 50, bnr. 137
-  Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 21622-1285

Eiendomsverdi ref nr: YM4802

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Jørgensen Hammarbäch



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

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 Jørgensen Hammarbäch

Stian Jørgensen Hammarbäch

Uavhengig Takstingeniør

stian@romsdaltakst.no

416 02 500



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Borettslagsleilighet som ligger i 1. etasje i en bygning oppført i 1971. Boligen har en romslig innglasset balkong med vestvendt orientering, som gir gode solforhold på ettermiddag og kveld. I tillegg har leiligheten god lagringsplass med to boder i kjelleren samt en bod på loftet.

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. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. 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 Byggforskerserens 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 er det parkeringsmuligheter, men det er ingen bestemt parkeringsplass som følger leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

Bygningen er en boligblokk oppført i 1956, og består av tre etasjer, i tillegg til kjeller og loft. Hovedkonstruksjonen er bygget i betong, med etasjeskillere av plasstøpt armert betong. Fellesarealene omfatter trappeoppgang, bodareal og heis. Fasadene er utvendig

kledd med korrugerte stålplater, mens takkonstruksjonen er utført som saltak og tekket med stålplater. Vinduer i bygningen er med 2-lags isolerglass.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass datostemplet i 2010 og 2012 på stuen. Vinduer i aluminium tilknyttet den innglassede balkongen er fra 2009, mens badet og kjøkkenet har PVC-vinduer.

Utvendige dører:

Leiligheten har en ytterdør fra 1986 som både er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren ut til den innglassede balkongen er fra 1995.

Innglasset balkong:

Balkongen er oppført i treverk og har terrassebord med teppe over, lagt på et lag med asfaltmembran. Vindusfeltene kan skyves, og enkelte vinduer har solskjerming. Balkongen har strømuttak.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Boligen har laminatgulv, vegger med malte og tapetserte overflater, samt himling i malt betong.

Gulv på grunn og etasjeskille:

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 oppforet tregulv over betongdekke som er lyd og brannklassifisert.

Pipe og ildsted:

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en vedovn som er plassert på stuen. Siste tilsyn fra brannvesenet var 13.03.2023, og feiing er ikke utført. Det foreligger ingen bemerkelser eller avvik.

Innvendige dører:

Boligen har malte profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet har flis på veggene og malt betong i himlingen. Gulvet er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Baderomsinnredningen har heldekkende servant og profilerte fronter, med speil og tilhørende overskap på veggen. Rommet inneholder toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Badet har naturlig ventilasjon via veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminatgulv, tapetserte vegger, og malt betong i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med profilerte fronter og benkeplate i heltre som er malt. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt, og over platetoppen er det installert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsledninger:

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert ved toalettet. 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.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

Varmepumpe:

Boligen har en varmpumpe fra LG som står på stuen.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står i den ene boden i kjelleren.

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

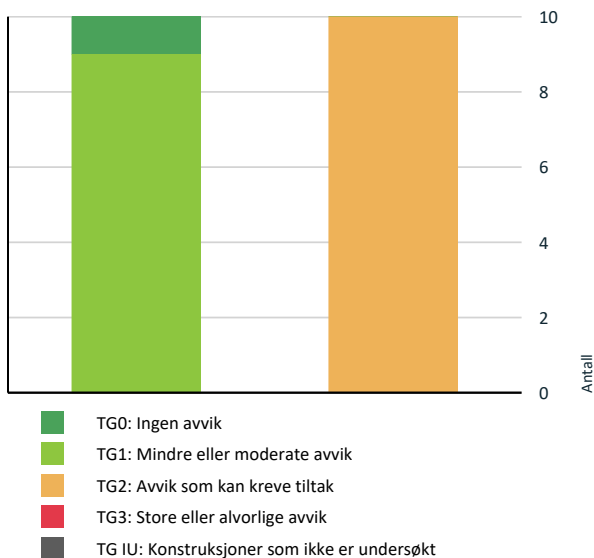
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger som viser snitt og fasade. Plantegninger er imidlertid ikke fremlagt, og kan derfor ikke kontrolleres.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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. Det er utført en enkel funksjonstest av vann i noen kraner, men alle servanter og dusjer er ikke testet. 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Det er gjennomført rørfornyning av avløpsanlegget, hvor det er ført nytt plastrør inn i eksisterende avløp. Arbeidet er utført av Proline.
2014	Modernisering	Varmepumpe ble installert.
2009	Modernisering	Ny vedovn ble montert.
2006	Modernisering	Kjøkkeninnredning fra IKEA ble installert.
2005	Modernisering	Badet ble renovert.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass datostemplet i 2010 og 2012 på stuen. Vinduer i aluminium tilknyttet den innglassede balkongen er fra 2009, mens badet og kjøkkenet har PVC-vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet på stuen tar noe borti karmen ved åpning og lukking, noe som tyder på mindre justeringsbehov eller slitasje i hengsler/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette føre til økt slitasje på beslag og tetningslister, redusert funksjon over tid og i noen tilfeller svekket tetthet mot luft og fukt.

Tiltak:

Det anbefales å justere vinduene og eventuelt kontrollere hengsler og beslag. Ved behov bør slitte komponenter skiftes for å sikre normal funksjon og tetthet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har en ytterdør fra 1986 som både er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren ut til den innglassede balkongen er fra 1995.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre skader på dørbildet på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skaden fremstår som hovedsakelig av estetisk karakter og har begrenset påvirkning på funksjon. Over tid kan imidlertid skader i overflaten bidra til økt slitasje og påvirke levetiden dersom de ikke utbedres.

Tiltak:

Det anbefales enkel utbedring av skaden, eksempelvis ved overflatebehandling eller mindre reparasjon, for å ivareta utseende og beskytte dørbildet mot videre slitasje.



Skade i overflaten på ytterdøren

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen er oppført i treverk og har terrassebord med teppe over, lagt på et lag med asfaltmembran. Vindusfeltene kan skyves, og enkelte vinduer har solskjerming. Balkongen har strømuttak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har laminatgulv, vegger med malte og tapetserte overflater, samt himling i malt betong.

Merknad:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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 oppført tregulv over betongdekke som er lyd og brannklassifisert.

Målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført, og resultatene ligger utenfor toleransekravene i NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller på mellom 15 og 19 mm i stuen, noe som er avvik fra toleransekravene i NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Høydeforskjellene ligger marginalt utenfor toleransekravene for boliger i henhold til NS 3600. Avvikene har ingen betydning for gulvenes funksjon eller sikkerhet i daglig bruk.

Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en vedovn som er plassert på stuen. Siste tilsyn fra brannvesenet var 13.03.2023, og feiing er ikke utført. Det foreligger ingen bemerkelser eller avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist skader på overflaten ved ovnen, trolig forårsaket av varme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Skadene er i hovedsak av estetisk karakter, men kan indikere at overflatematerialet ikke tåler varmebelastningen. Over tid kan dette føre til ytterligere nedbrytning og redusert levetid på overflaten.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadet overflate og vurdere etablering av varmebestandig materiale eller beskyttelse i området rundt ovnen for å hindre videre skade.



Skader i overflaten ved ovnen

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte profilerte innerdører.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2005), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Badet har flis på veggene og malt betong i himlingen. Gulvet er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Baderomsinnredningen har heldekkende servant og profilerte fronter, med speil og tilhørende overskap på veggen. Rommet inneholder toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Badet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og det er malt betong i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Vinduet befinner seg i våtsonen ved dusjen, og det er påvist enkelte ufagmessigheter ved flisleggingen på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert skader på vinduet til tross for at det er plassert i våtsonen. Bruk av dusjkabinett bidrar til å redusere fuktbelastningen i området. Det er ikke behov for tiltak på flisleggingen, men det bemerkes at utførelsen ikke fremstår som fagmessig optimal.



Uheldig utførelse ved flislegging



Uheldig utførelse ved flislegging

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt omtrent 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt et fall på ca. 15 mm fra gulv ved dør til topp slukrist, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm. Videre er det registrert bomlyd i enkelte fliser, og ujevnheter i fuger som indikerer mangelfull heft og begynnende løsning av fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Utilstrekkelig fall kan medføre dårlig avrenning av vann og økt risiko for vannansamlinger på gulvet. Løse fliser kan føre til ytterligere nedbrytning av overflaten og økt risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen for å avdekke omfanget av løse fliser og eventuell svikt i underlaget. På bakgrunn av registrerte forhold må det påregnes utbedring av gulvet, herunder korrigerende fallforhold og reetablering av flislagte overflater.

Tilstandsrapport



Det er registrert bomlyd på flisene i dette området



Skader i enkelte flisfuger

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har støpejernssluk fra byggeåret, og det er ikke mulig å verifisere om det foreligger membran/tettesjikt. Det er opplyst at det er gjennomført rehabilitering av avløpsanlegget.

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.

Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Både membranløsning og sluk vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Årsak:

Forholdet skyldes i hovedsak alder på konstruksjonen, samt manglende dokumentasjon på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Usikkerhet knyttet til membranløsningen, kombinert med alder på både membran og sluk, medfører økt risiko for svikt i tettesjiktet. Dette kan over tid føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet, med særlig fokus på sluk og utsatte områder. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon må det påregnes oppgradering av våtrommet på sikt, herunder etablering av dokumentert membran og utskifting av sluk i henhold til gjeldende krav.



Eldre støpejernssluk

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter. På veggen er det speil med tilhørende overskap. Rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon med ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet er ventilert med naturlig ventilasjon, noe som var en vanlig og akseptert løsning etter datidens krav og byggeskikk. Krav til mekanisk avtrekk i våtrom er skjerpet i senere regelverk. Løsningen avviker derfor fra dagens anbefalte standard, men er i hovedsak et resultat av byggetidens utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens;

Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre utilstrekkelig fjerning av fuktig luft. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert innneklimakvalitet.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk tilpasset våtrom for å sikre tilstrekkelig og stabil ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke mulig å utføre hulltaking i tilstøtende rom, da alle veggene på rommet er av betong. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder, spesielt rundt vanninstallasjonene, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Tilstandsgraden er satt basert på fuktmålinger og synlige forhold.



Fuktsøk i overflater



Fuktsøk i overflater

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv, tapetserte vegger, og malt betong i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med profilerte fronter og benkeplate i heltre som er malt. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt, og over platetoppen er det installert komfyrvakt. Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert ved toalettet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe grønn irr på kobberrør, noe som kan indikere begynnende korrosjon, ofte forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet kan skyldes kondens, mindre lekkasjer eller naturlig aldring av rørene. Kobberrør av denne alderen erfaringsmessig nærmer seg, eller har overskredet, forventet levetid.

Avviket vurderes å være knyttet til normal aldring og slitasje, og tilstandsgrad 2 er gitt for å synliggjøre risikoen forbundet med eldre rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år. Når en vesentlig del av levetiden er passert, øker sannsynligheten for tæring, lekkasjer og svekket funksjon, selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringstidspunktet. Irr på koblinger kan indikere økt risiko for lekkasje i disse punktene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av vannledningsanlegget, med særlig oppfølging av koblinger med synlig irr. Utskifting eller fornyelse bør påregnes ved tegn til lekkasje eller i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Videre bruk forutsetter aksept av økt risiko grunnet alder.



Grønn irr ved hovedstoppekranen

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig lufting med spalventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe fra LG som står på stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står i den ene boden i kjelleren.

Årstill: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En varmtvannstank som er over 20 år har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og energitap. Levetiden er normalt 15–20 år, og utskifting bør vurderes for å unngå skader og driftsproblemer. Det anbefales at varmtvannstanken tilkobles fast av autorisert elektroinstallatør, i henhold til krav i NEK 400 for beredere over 1500 W. Kravet ble innført i 2010 for å redusere risiko for varmgang og brann. Det er ikke krav om tilbakeføring for eldre installasjoner, men fast tilkobling anbefales likevel som en sikkerhetsforbedring.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske 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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1956 Det er ukjent når anlegget har blitt totalrehabilitert.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer er lastet opp i boligmappa.no

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?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, brannstilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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

På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget i forbindelse med omsetning av bolig. I henhold til opplysninger fra selger er det ikke kjent forhold ved anlegget som tilsier vesentlige avvik. Det er heller ikke observert forhold som gir indikasjoner på vesentlige avvik, basert på den forenklete visuelle kontrollen som utføres ved tilstandsrapport nivå 1, i tråd med kravene i Forskrift til avhendingsloven.



Sikringsskap i fellesareal

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

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



Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Manglende radonsperre skyldes byggeteknisk praksis på oppføringstidspunktet og regnes som normalt for boliger av denne alderen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:

Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger men dette er ikke et krav. Det er kun krav til radonmåling ved utleie.

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

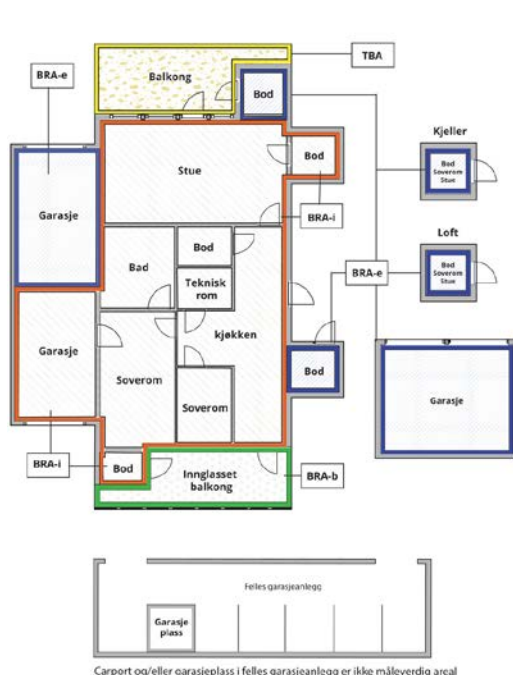
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	54		11	65	
Loft					
Kjeller		6		6	
SUM	54	6	11		
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, kjøkken, soverom, bad, stue		Innglasset balkong
Loft		Bod	
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Boden på loftet har et måleverdig areal på 5 m², mens det samlede gulvarealet er 9 m². I beregningen av BRA-e er det lagt til en bodene som ligger utenfor selve leiligheten, men som hører til og disponeres eksklusivt av leiligheten. I borettslag er slike tilleggsarealer normalt en del av bruksenhetens tilgjengelige areal, forutsatt at de er avsatt til varig og personlig bruk for den aktuelle andelseieren. Bodarealet er derfor tatt med i BRA-e-tallet i tråd med praksis for arealberegning i boenheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger som viser snitt og fasade. Plantegninger er imidlertid ikke fremlagt, og kan derfor ikke kontrolleres.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Stian Jørgensen Hammarbäch	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	50	137		0	6867.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Prestvegen 2

Hjemmelshaver

Kvartal Xx Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950766085			Løvsletten Arnfinn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje med utsikt mot sentrum, og har umiddelbar nærhet til alle servicefunksjoner, samt handels- og kulturtilbud. Boligen har gode solforhold og flott utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 har et felleseid areal på 6 868 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse, parkeringsplasser og et pent uteområde med plen, beplantning samt ulike busker og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.04.2026	Dødsbo	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.04.2026	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kjell Løvsletten

Boligen

Prestvegen 2

6600 SUNNDALSØRA

1563-50/137/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Eneste som har blitt gjort i eiers eiertid er rørfornyng gjort i regi borettslaget.
Ellers har boligen vært ubebodd siden overtakelse.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

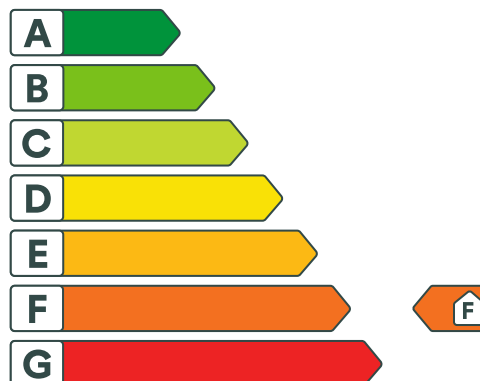
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Prestvegen 2, 6600 SUNNDALSØRA	
Dato for energimerking 30.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289178
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 181505621
Gårdsnummer 50	Bruksnummer 137
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1956	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 77,0 m²	Oppvarmet bruksareal 54,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
266,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
234,41 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 558 kWh



Prestvegen 2, 6600 SUNNDALSØRA



Detaljering

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



Prestvegen 2, 6600 SUNNDALSØRA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Til generalforsamlingen i Kvartal Xx Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kvartal XX Borettslag.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap for 2024• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">• 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: LG5WL-0ADR5-HXYW2-AXIPE-VBTE6-6P1W0

PENNEO

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

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

Bjørseth, Thomas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-02 13:59:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LG5WL-0ADR5-HXYW2-AXIPE-VBTE6-6P1W0

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

KVARTAL XX BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder, Pernilla Yacqueline Eklund, Plassgata 2
Styremedlem, Oddlaug Johanne Sørensen, Nebbvegen 2
Styremedlem, Reidun Elin Snekkevåg, Nebbvegen 2
Styremedlem, Arild Stenset, Ringvegen 3
Styremedlem, Erik Javier Pedersen, Prestvegen 2
Varamedlem, Ove Stølan, Nebbv. 4
Varamedlem, Unni Sødahl Nordvik, Nebbvegen 2

Generelle opplysninger om KVARTAL XX BORETTSLAG

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av AL SUNNDAL BOLIGBYGGELAG.

Revisor er BDO AS

HMS

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

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

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos

Hovedpolise:89219564 Gjensidige. Egenandel ved skade er kr 12.000,-. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

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

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

EIENDOMMEN

Borettslaget består av til sammen 45 andelsleiligheter og ligger i Sunndal kommune kommune.

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

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

Omsetning av leiligheter skjer til markedspris.

Styrets arbeid

MØTEVIRKSOMHET

Siden forrige ordinære generalforsamling, har det vært avholdt __4_ styremøter, Hvor __7__ protokollerte saker har vært behandlet.

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

- Service på alle ytterdørene.
- Oppdatert brøyteavtale, vaskeavtale og heisavtale.
- Leid inn Øksendal bygdaservice som har stelt busker og hekker i borettslaget.
- Godkjent 3 søknader om installasjon av varmepumpe.
- Heiskontrollen AS tok kontroll av alle 7 heiser i 2025. Avvik etter kontrollen ordnet av Schindler.
- Holdt tett dialog med Schindler som borettslaget har avtale med.
- Styret har jobbet med utleiereglene.
- Heisene har fått oppdatert alarmsystemet fra 2g nett til 4g nett.
- Branntavlene har fått oppdatert alarmsystem fra 2g nett til 4g nett.
- Revidert og utarbeidet husordningsreglene i borettslaget.

Økonomi

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.2025

RESULTATREGNSKAP KVARTAL XX BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 905 984	1 888 848	1 907 559	1 964 052
Innkrevde kapitalkostnader		1 460 052	1 064 760	1 460 052	1 470 729
SUM INNETEKTER		3 366 036	2 953 608	3 367 611	3 434 781
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	13 519	13 648	14 330	14 195
Honorar til styret	3	74 600	89 000	89 000	74 600
Forretningsførerhonorar		155 352	147 954	155 354	163 120
Arbg, avg, sos kost	4	7 908	9 434	9 434	7 907
Avskrivninger/nedskrivning		148 858	150 334	0	11 790
Vedlikehold	5	180 620	166 461	241 000	159 000
Kabel-Tv		336 330	297 959	320 535	352 620
Forsikring		153 240	136 234	153 720	0
Kommunale avgifter		438 614	370 311	383 758	411 256
Energi og strøm		86 030	114 177	95 000	100 000
Renhold fellesareal		243 814	234 855	220 000	220 000
Verktøy og driftsmateriale ol.		0	0	10 000	0
Kontorrekvisita og trykksaker		2 572	3 933	7 500	5 000
Internett, Telefon og porto		1 245	3 261	4 000	4 000
Drift maskiner		3 686	7 734	0	5 000
Andre driftskostnader	6	119 969	231 845	188 375	103 875
SUM KOSTNADER		1 966 358	1 977 139	1 892 006	1 632 363
DRIFTSRESULTAT		1 399 678	976 469	1 475 605	1 802 418
FINANSINNETEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		2 273	2 323	0	0
Aksjeutbytte fra andre		14 295	13 016	0	0
Rentekostnader	10	826 485	612 539	829 755	811 786
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		809 917	597 200	829 755	811 786
ORDINÆRT RESULTAT		589 761	379 270	645 850	990 632
ÅRSRESULTAT	1	589 761	379 270	645 850	990 632

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	747 570	747 570
Bygninger	8	22 130 060	22 130 060
Andre driftsmidler	9	3 252 804	3 401 662
Sum anleggsmidler		26 130 434	26 279 292
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer		0	70
Bankinnskudd			
Innestående bank		985 170	876 747
Sum omløpsmidler		985 170	876 817
SUM EIENDELER		27 115 604	27 156 110

BALANSE

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		9 824 327	9 234 566
Sum opptjent egenkapital		9 824 327	9 234 566
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10	13 832 309	14 151 573
Pant-og gjeldsbrev lån	10	3 138 927	3 451 548
Borettsinnskudd	11	229 605	229 605
Sum langsiktig gjeld		17 200 841	17 832 726
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 418	9 320
Leverandørgjeld		58 986	59 448
Påløpne renter		23 032	20 050
Sum kortsiktig gjeld		90 436	88 818
Sum gjeld		17 291 277	17 921 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 115 604	27 156 110

Pantestillelse 12 17 200 841 17 832 726

Sunndalsøra 30.04.25
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Pernilla Yacqueline Eklund
Styreleder

Reidun Elin Snekkevåg
Styremedlem

Ariid Stenset
Styremedlem

Oddlaug Johanne Sørensen
Styremedlem

Erik Javier Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Viderefakturerte felleskostnader inntektsføres løpende gjennom året.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

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

Akser og andeler:

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

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

Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler:	787 999	931 394
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	589 761	379 270
Tilbakeført avskrivninger	148 858	150 334
Salg/kjøp av anleggsmidler	137 068	137 068
Avdrag langsiktig lån	-525 682	-555 093
Kjøp/salg av anleggsmidler	-137 068	-254 974
B. Årets endring disponible midler	106 735	-143 395
C. Disponible midler	894 734	787 999

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	13 519	13 648
Sum	13 519	13 648

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	74 600	89 000
Sum	74 600	89 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	7 908	9 434
Sum	7 908	9 434

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

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	49 348	29 548
6602 VEDLIKEHOLD VVS	4 496	0
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	872	92 448
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	80 049	35 940
6605 VEDLIKEHOLD FELLESANLEGG	27 500	0
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI	0	8 525
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	18 354	0
Sum	180 620	166 461

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6320 RENOVASJON,VANN,AVLØP M.V.	14 149	10 732
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	84 266	198 528
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	12 375	12 375
7710 KOSTNADER VEDR. STYREARBEID	1 400	0
7720 GENERALFORSAMLING	800	2 250
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	6 882	7 066
7790 ANDRE KOSTNADER	97	895
Sum	119 969	231 845

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2004 for kr. 747 570,-

Note 8 - Bygninger

	Garasjer	Bygn.messig anlegg	Bygning
Anskaffet år:			1956
Kostpris 1965	6 000	26 485	2 301 369
Rehabilitering		13 244 099	6 552 107
Bokført verdi 31.12	6 000	13 270 584	8 853 476

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

Note 9 - Driftsmiddel

	Fast teknisk inst. Heis 2018	EI-Billader 2023	Totalt
Anskaffet år:			
Kostpris 01.01			
+ Nyanskaffet i året	4 112 060	117 906	4229966
- Salg/utrangering av anskaffelseskost			
Kostpris 31.12	4 112 060	117 906	4229966
Samlede avskrivninger pr 01.01	822408	5895	828303
+ Avskrivninger i år	137 068	11790	148858
- Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost			
Samlede avskrivninger pr 31.12	959476	17685	977161
Bokført verdi pr. 31.12	3152584	100220	3252804

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Eika BoligKreditt AS
Formål:	Heisporosjekt	
Lånenummer:	14637350-1	40357302589
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018
Rentesats:	4.669 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.08.2048	28.09.2032
Opprinnelig lånebeløp:	14 300 000	34 200 000
Lånesaldo 01.01:	14 151 573	3 451 548
Avdrag i perioden:	319 264	312 621
Lånesaldo 31.12:	13 832 309	3 138 927
Saldo 5 år frem i tid:	12 026 756	1 276 591

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14637350-1	6	373 015	2 238 090
	30	317 966	9 538 980
	6	257 733	1 546 398
	3	169 617	508 851
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40357302589	6	84 647	507 882
	30	72 155	2 164 650
	6	58 487	350 922
	3	38 491	115 473

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSSINNSKUDD	229 605	229 605
Sum	229 605	229 605

Note 12 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr.16.971.236,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 26.130.434,-

Resultat og balanse med noter for KVARTAL XX BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For KVARTAL XX BORETTSLAG

Styreleder	Pernilla Yacqueline Eklund (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Erik Javier Pedersen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Reidun Elin Snekkevåg (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Arild Stenset (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Oddlaug Johanne Sørensen (sign.)	03.04.2025

Vedtekter

for Kvartal XX Borettslag org nr 950 766 085

tilknyttet
Sunndal Boligbyggelag

vedtatt på ^{Ordiner}konstituerende generalforsamling den 19. april 1982, sist endret den 25. april 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sunndal kommune og har forretningskontor i Sunndal kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sunndal Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap 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 karmar.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. 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, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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	Prestvegen 2	H0101	50/137	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LØVSLETTEN ARNFINN 190952*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Prestvegen 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6600 SUNNDALSØRA	Kirkesogn	08070201 Hov
Grunnkrets	206 Helsetunet	Tettsted	6283 Sunndalsøra
Valgkrets	13 Sunndalsøra og Furu		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
8	181505621		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

8: Bygning 181505621: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1424
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1424
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	294
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	294
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	442
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	15

Bygningsstathistorikk

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
L01	0	48	0	48	62	0	62
H03	5	368	0	368	62	0	62
H02	5	368	0	368	62	0	62
H01	5	368	0	368	62	0	62
K01	0	272	0	272	46	0	46

Borettslag

Navn	KVARTAL XX BORETTSLAG	Org.nr	950766085
Adresse	Postboks 58, 6601 SUNNDALSØRA	Ant. andeler	7

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	50/137	6867.8	



Sundal kommune

Grunnkart

Eiendom: 50/137
Adresse: Prestvegen 2
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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

HUSORDENSREGLER
FOR
KVARTAL XX BORETTSLAG A/L
SUNNDALSØRA

Revidert: 07.03.2019

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre.

Husordensreglenes formål er å sikre ro, orden, sikkerhet og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler:

- Ingen må sette fra seg ski, kjelker eller andre ting i trapperom eller ganger.
- Fotballsparking er forbudt på felles område.
- Biler kan bare plasseres på dertil anviste parkeringsplasser. Avskiltede biler og campingvogner skal ikke oppta parkeringsplassen.
- Kast ikke ut mat til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommene.
- Varmepumper, flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret i borettslaget.

Dører til loft og kjeller skal være låst.

Entrèdører skal holdes lukket.

Det er ikke tillatt å la barn være alene på loft og i kjeller, røyking og bruk av bart lys i kjeller- eller loftsboeder er strengt forbudt.

Ro i leilighetene:

- Se til at barna ikke leker eller støyer i trappeoppgangene og kjellerrom, og at døren til entrè- og utgangsdør lukkes igjen uten støy.
- Det bør være mest mulig ro i leilighetene etter kl. 23:00 så det ikke forstyrrer naboene. Vis mest mulig hensyn med tapping i kraner og klosett-skåler etter kl. 23:30.
- Banking, boring i betong eller andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for øvrige beboere kan bare skje på hverdager samt lørdag mellom kl. 08.00 og kl. 20.00. Søndager skal det ikke drives med sånt arbeide uten at det er strengt nødvendig. I slike tilfeller skal naboene i hele blokka varsles med et oppslag på oppslagstavla i alle oppganger i blokka.

Dyrehold

- Alle husdyr skal søkes om og godkjennes av styret.
- Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele kvartalet.
- Det er båndtvang hele året på kvartalets område.
- Dyr må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Lufting av husdyr må ikke skje slik at de gjør fra seg på fellesområder og plener. Skulle dette likevel skje ved et uhell skal dyrets eier gjøre rent etter seg/dyret.
- Dyr skal holdes borte fra lekeplassen.

Søppel og renhold:

- Restavfall skal pakkes godt inn slik at søppelcontainerne ikke unødig blir tilgriset.
- Søppelposer skal ikke oppbevares utenfor egen ytterdør før de kastes.
- Glass og metallbokser må kastes i egen container.
- Papir og papp kastes i egen container. Kartonger og esker skal rives fra hverandre slik at de ikke unødig fyller opp containere.
- Det er forbudt å kaste spesialavfall som bilbatterier, elektrisk materiell, malingspann, bildekk og lignende i containerne. Dette skal leveres på Franzefoss på industriområdet.
- Alle beboerne har ansvar for at fellesområdene og utenfor containerne i avfallsbodene holdes fritt for all slags avfall slik at vi unngår uønskede dyr.
- Beboerne skal holde sine egne boder rene inkl. renhold av kjellervinduer.
- Beboerne skal sørge for at de ikke forsøpler fellesareal og uteområder.
- Fellesboder skal ikke benyttes til oppbevaring av private ting. Unntatt er sykler, sparkstøttinger etc. som kan plasseres i sykkelbodene.

Fellesareal/balkonger/kjeller

- Tørkeplasser skal bare benyttes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær.
- Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper og sengetøy på balkonger og vinduer slik at det sjenerer de som bor under.
- Taklukene skal være lukket når det regner eller snør.
- Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkonger og må sikres forsvarlig.
- Balkonger skal ikke benyttes til oppbevaring som er til sjenanse for naboene.
- Det er forbudt å bruke kull- og gassgrill på balkongene og innendørs, elektrisk grill er tillatt på balkongene. Balkongdøren skal da være lukket slik at røykvarslerne ikke blir aktivert.
- Det er ikke tillatt å sende opp eller på noen annen måte benytte fyrverkeri på balkongen eller uteområdene.

Bad, WC, kraner og ledninger:

- På WC må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
- Alle innredninger og alt utstyr skal behandles med forsiktighet. Det skal straks meldes fra til formannen i styret om mangler man ikke selv kan greie å utbedre.
- Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.
- Skyll en gang i blant med avløpsåpner for at avløpsrørene ikke så lett stoppes til. Hvis et rør springer og stoppkran ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller en vask, slik at vannet kan samles opp.

Sikkerhet

- Alle beboerne er forpliktet til å sette seg inn i brannvarslingsanleggets virkemåte.
- For å forhindre «falsk alarm» må man sørge for at kjøkkenviften **ikke** er aktivert når man tenner opp i vedovnene. Er det problemer med at ovnen «ryker inn», skal man åpne et eller flere vinduer i leiligheten når man tenner opp.
- Beboerne er selv ansvarlig for at komfyrvakten fungerer som den skal. Feil på komfyrvakter skal omgående utbedres, eventuelt av godkjent el.installatør. Dette skal bekostes av beboerne.

Vedlikehold:

- Beboerne i leiligheten har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet. Dette gjelder ikke ytre vegger.
- Dersom det oppdages skadedyr, skal styret varsles omgående.
- Det er ikke tillatt å koble ut røykvarslere for brannvarslingsanlegget i egen leilighet. Skal leiligheten pusses opp og det er behov for å koble fra disse skal dette gjøre av godkjent el.installatør.

Vindusruter i de respektive kjellerboder og lyspærer i kjeller må bekostes av beboerne.

Lyspærer til trappeoppganger og utelys fås hos lederen.

Styret vil påse at husordensreglene blir fulgt, og eventuelle klager rettes til lederen.

Styret vil ta seg av forsømmelser og misbruk. Det ligger i alles interesse at husordensreglene blir fulgt.

STYRET

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

KVARTAL XX BORETTSLAG

27.05.25 kl. 17:00

MØTESTED: PENSJONIST SENTERET

TIL stede:

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 22

ANTALL FULLMAKTER: INGEN

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: Eva Janne Bjørnbakk

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

FORSLAG : Generalforsamling godkjenner innkalling og dagsorden

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 1 : KONSTITUERING

1A : VALG AV MØTELEDER

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

FORSLAG : Eva Janne Bjørnbakk

VEDTAK : Godkjent

1B : VALG AV MØTESEKRETÆR

FORSLAG : Pernilla Yacqueline Eklund

VEDTAK : Godkjent

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

FORSLAG : Arild Stenset og Reidun Elin Snekkevåg

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 2 : STYRETS ÅRSRAPPORT

Styrets årsrapport leses opp

FORSLAG: Styrets årsrapport 2024 tas til etterretning.

VEDTAK: 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: Godkjent

3B: DISPONERING AV ENDRING I DISPONIBLE MIDLER FOR 2023/4

**FORSLAG: Endring i disponible midler redusert med kr 106.735,-
Overføres til egenkapital**

VEDTAK: Godkjent

SAK NR. 4 : VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

4A: VALG AV NYTT STYRE

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

NAVN	VERV	VALGT FOR	PÅ VALG (X)
Pernilla Jacqueline Eklund	styreleder	2 år i 2024	
Erik Javier Pedersen	styremedlem	2 år i 2024	
Reidun Elin Snekkevåg	styremedlem	1 år i 2024	X
Arild Stenset	styremedlem	1 år i 2024	X
Oddhaug Johanne Sørensen	styremedlem	2 år i 2023	X

Innstilling/forslag til nye styremedlemmer:

NAVN	VERV	VALGT FOR	VEDTAK
	styreleder	år i	
Reidun Elin Snekkevåg	Styremedlem	2 år i 2025	Godkjent
Arild Stenset	Styremedlem	2 år i 2025	Godkjent
Oddhaug Johanne Sørensen	Styremedlem	2 år i 2025	Godkjent

4B: VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlemmer for perioden 2024-2025 har vært følgende:

NAVN	VERV	VALGT FOR	PÅ VALG (X)
Unni Sødahl Nordvik	varamedlem	1 år i 2024	X
Ove Stølan	varamedlem	1 år i 2024	X

Innstilling/forslag til nye varamedlemmer 2025-2026

NAVN	VERV	VALG FOR	VEDTAK
Unni Sødahl Nordvik	varamedlem	1 år i 2025	Godkjent
Ove Stølan	varamedlem	1 år i 2025	Godkjent

4C: VALG AV VALGKOMITE MED VARAMEDLEMMER FOR 2025-2026

Valgkomite: Ove Stølan og Trond Wennevold

Vedtak: Godkjent

4D: VALG AV DELEGERTE TIL SUNNBO'S GENERALFORSAMLING

Det skal velges 5 delegerte til Sunnbo's generalforsamling

FORSLAG: Styret

VEDTAK: Godkjent

SAK NR. 5: EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

kr. 50.000,- til borettslagets leder
kr. 800,- til borettslagets styre pr. styremøte
kr. _____ til borettslagets gartner

VEDTAK: Godkjent

SAK NR. 6: TETTING FOR VANNINNTRENGING ALTERNATIVT FORBEDRET/OPPRETTET LØSNING FOR INNBYGDE BALKONGER

FORSLAG: Det foreslås at Sunnbo kontakter KBBL for befaring og for å få en oversikt over balkongene og hva som kan gjøres, samt se på ventilasjonssystemet. I tillegg ble det foreslått at en også får en befaring over status på rør ut ifra en rapport som er utarbeidet for noen år siden.

VEDTAK: Godkjent

SAK NR. 7: REVIDERTE HUSORDENSREGLER

FORSLAG: Reviderte husordensregler godkjennes som framlagt

VEDTAK: Godkjent

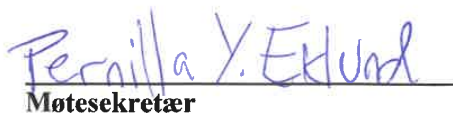
ORIENTERING VEDR. VASKING AV STORVINDUENE I ANDRE OG TREDJE ETASJE.

Det ble diskutert vasking av storvinduer i etasjene som ligger fra andre og oppover. Når Ødegård Renholdsservice tar og vasker vinduene på heissjakten, så er det mulighet for andelseieren å si i fra om de vil ha sine vinduer vasket samtidig. Det blir gitt beskjed til andelseiere når Ødegård Renholdsservice kommer og da gis det mulighet til å melde inn ønske om vasking av storvinduene for de som bor i andre og tredje etasje.

Ordinær generalforsamling 2025 erklært avsluttet kl. 18.30

Sted: Sunnalsøra 27.mai 2025


Møteleder


Møtesekretær


Borettskaper


Borettskaper

Kopi til: AL Sunndal Boligbyggelag og andelseierne i laget.

	Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS	Dato: 24.04.2026
	Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde Telefon: 71 19 18 00 E-post: postmottak@molde.kommune.no		

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

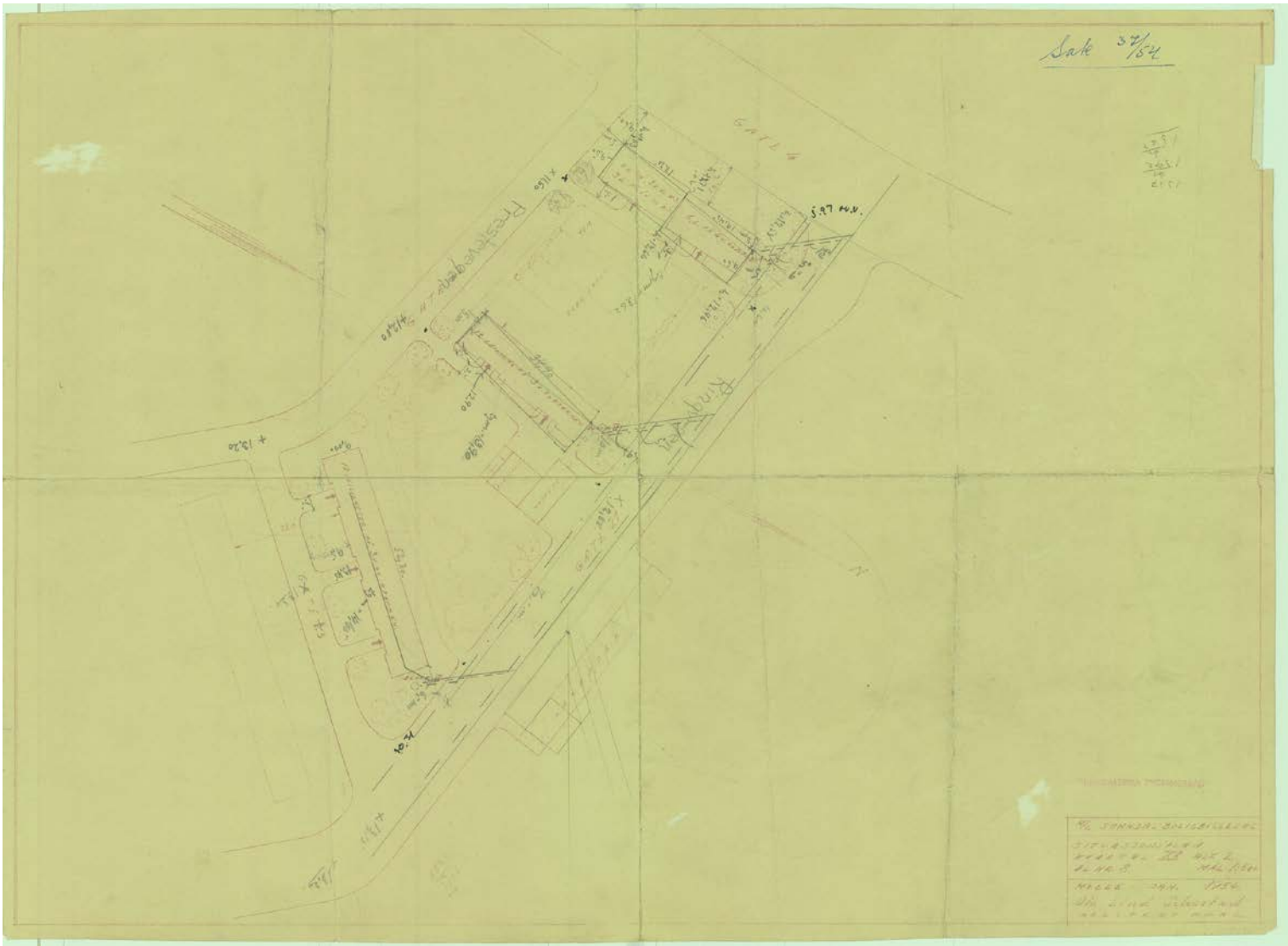
Gnr:	50	Bnr:	137	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Prestvegen 2, 6600 SUNNDALSØRA						

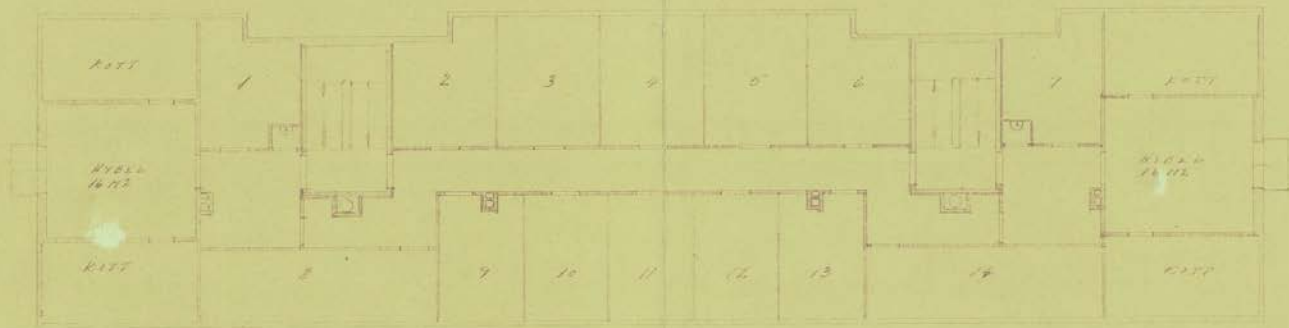
Siste status for tilsyn: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for tilsyn: 14.03.2023
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/>	Siste dato for feiing: 04.11.2025
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	

Kommentar:

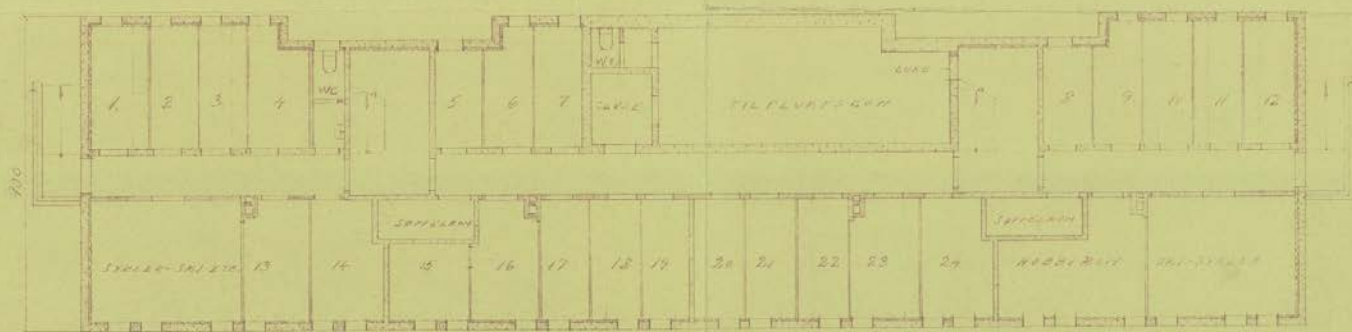
Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

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

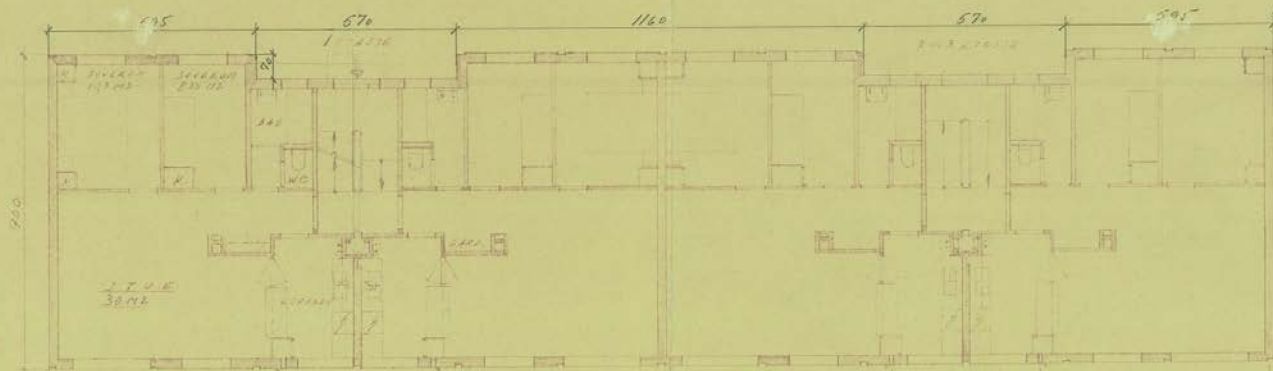




PLAN AT 2ND FLOOR

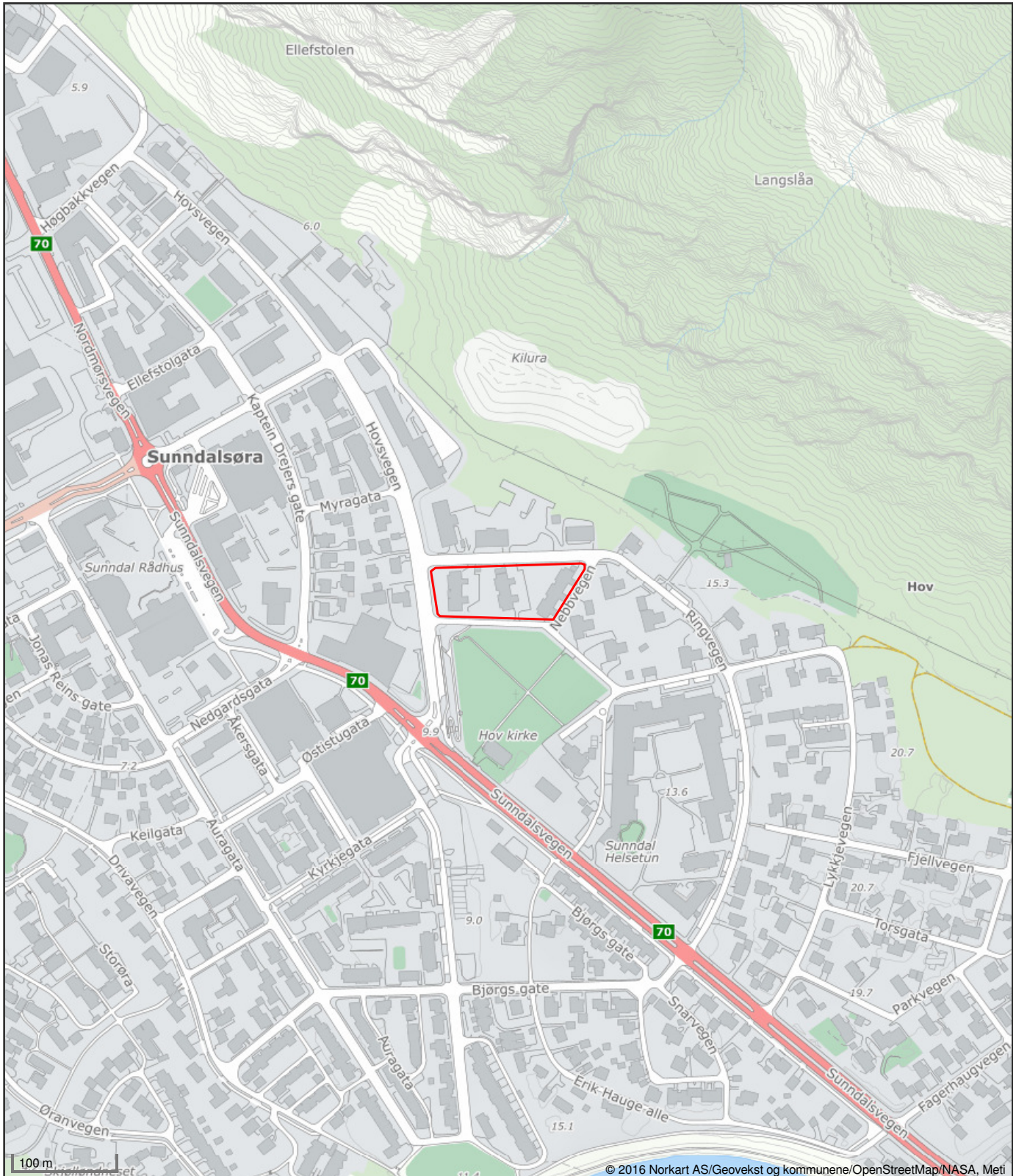


PLAN AT 1ST FLOOR





Oversiktskart for eiendom 1563 - 50/137//



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

Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/50/137

Prestvegen 2

Reguleringsplan

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan.



Gjeldende kommunedelplan

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

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

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

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

Utsnitt av kommunedelplanen:





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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: Prestvegen 2
6600 SUNNDALSØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christina Angvik Jensen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre