



aktiv.

Paul Holmsens gate 7, 6600 SUNNDALSØRA

**Rekkehus i rolige omgivelser –
perfekt for alle livsfaser midt på
Sande!**



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 2 890 000,-

Fellesgjeld: Kr 18 203,-

Omkostn.: Kr 9 796,-

Total ink omk.: Kr 2 917 999,-

Felleskostn.: Kr 3 881,-

Selger: Else Lien

Kari Lien

Salgsobjekt: Rekkehus

Eierform: Andel

Byggeår: 1969

BRA-i/BRA Total 119/141 kvm

Tomtstr.: 667.1 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 151

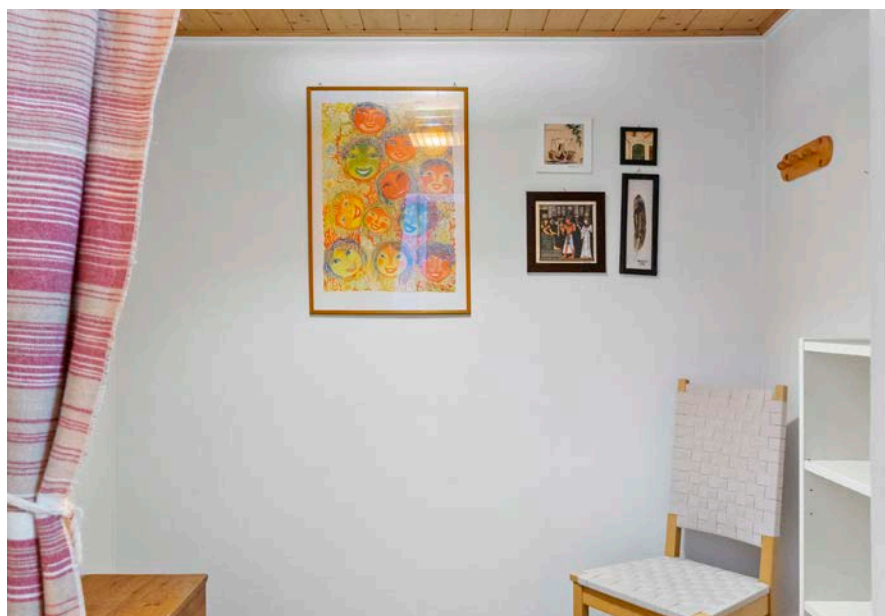
Andelsnr.: 4

Oppdragsnr.: 1602260013

Rekkehus i rolige omgivelser – perfekt for alle livsfaser midt på Sande!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christina A. Jensen ønsker velkommen til dette koselige rekkehuset på Sande!

Paul Holmsens gate 7 er et tiltalende rekkehus med gjennomtenkt planløsning og gode romløsninger, beliggende i et rolig og etablert boligområde på Sande. Boligen fremstår funksjonell og lettstelt, med fine oppholdsrom og gode muligheter for både familieliv og hverdagskomfort. Her får man en bolig som passer godt for både barnefamilier, par og andre som ønsker en praktisk bolig i behagelige omgivelser.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 46 |
| Egenerklæring | 72 |
| Budskjema | 116 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 141 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 19 kvm Bod 1. og bod 2.

1. etasje

BRA-i: 119 kvm Bad, toalettrom, kjøkken, stue, entré, soverom 1., soverom 2., soverom 3., vaskerom, bod 1. og bod 2.

BRA-e: 3 kvm Bod 3.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

667.1 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Tomten er eid av borettslaget.

Beliggenhet

Rekkehuset i Paul Holmsens gate 7 har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Sande. Her bor man familievennlig og tilbaketrukket, samtidig som daglige gjøremål og fritidstilbud er lett tilgjengelig.

I nærområdet finnes gode oppvekstforhold med kort vei til både barnehager og skoler. Området er populært blant barnefamilier, med trygge omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og gode utearealer for lek og aktivitet. Få minutters gange til skole og idrettsanlegg.

Det er også gang- og sykkelavstand til varierte fritidstilbud, idrettsanlegg og turmuligheter. Nærheten til grøntområder og turområder gir fine rammer for friluftsliv året rundt – enten det er trilleturer, joggeturer eller rolige kveldsturer.

Dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivforbindelser er lett tilgjengelig, noe som gir en praktisk og lettvinthverdag. Samlet sett er dette en beliggenhet som kombinerer det rolige og trygge med nærhet til det man trenger i hverdagen.

Det er ca. 15 minutters gangavstand til sentrum av Sunndal.

Adkomst

Adkomst til eiendommen fra offentlig vei og vei tilhørende borettslaget. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området rundt Paul Holmsens gate er hovedsakelig bebygget med rekkehus og småhusbebyggelse i rolige og etablerte omgivelser. Bebyggelsen har en gjennomgående familievennlig karakter, med god avstand mellom boligene, grønne fellesarealer og et ryddig uttrykk. Området oppleves oversiktlig og trivelig, med lite gjennomgangstrafikk og trygge rammer for både store og små.

Barnehage/Skole/Fritid

Paul Holmsens gate 7 har en barne- og familievennlig beliggenhet med god tilgang til barnehager, skole og varierte fritidsaktiviteter. Sunndal kommune har et godt utbygd barnehagetilbud.

Blant disse finnes blant annet Skjøllend barnehage og Holssand barnehage, samt flere øvrige tilbud i kommunen, noe som gir gode valgmuligheter for småbarnsfamilier. Området sokner til Sande skole med oversiktlig og trygg skolevei, og beliggenheten gjør det enkelt å få hverdagslogistikken til å gå opp. I tillegg er det kort vei til idrettsanlegg, lekeplasser og organiserte fritidstilbud, samt gode muligheter for lek og aktivitet i nærmiljøet.

Nærområdet byr også på flotte tur- og friluftsområder som kan benyttes året rundt, enten man foretrekker rolige spaserturer, trening eller aktiv lek. Samlet sett er dette et

område som legger godt til rette for en trygg, aktiv og forutsigbar hverdag – for både barn, ungdom og voksne.

Skolekrets

Sande barneskole og Sunndal Ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass ved riksvegen.

Bygningssakkyndig

Råd Eiendomstakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et rekkehus oppført i 1969. Boligen er bygget på morenegrunn. Fundamenteringen består av betongmurer. Det er støpt betongplate i deler av kjelleren, med ståldragere over murer i kjelleren som opplagring for en stor del av boligen. Grunnmuren består av betongmurer som er kledd med asbestholdige plater. Dreneringssystemet er fra byggeåret og er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke registrert om taknedløpene er ført i bakken eller koblet til et videre system, og det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Takkonstruksjonen er en saltaksutforming med prefabrikerte W-takstoler, teknet med steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål, med standard vindskibord. Etasjeskillerne er av trevirke. Kjelleren har stubbegulv, og en del av kjelleren er utført som krypkjeller med stubbegulv. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerte glass, en malt ytterdør og en balkongdør av trevirke. En betongtrapp leder opp til ytterdøren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløp er avsluttet over bakkenivå.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det var ikke stige tilgjengelig for adkomst til mørkeloftet på befaringdagen, og derfor ble det ikke foretatt inspeksjon av området foruten det som var tilgjengelig fra luken.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Boligens overflater fremstår som tilnærmet uforandret siden byggeåret og bør vurderes byttet/modernisert

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er avvik:

Det ble registrert knirk i gulvet flere steder ved boligens etasje skiller.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Våtrom - Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe forhøyet fukt nivå ved hulltaking /fukt søk på befaringdagen.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert noe forhøyet fukt nivå ved hulltaking /fukt søk på befaringdagen.

- Spesialrom - Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Murene er kledd med asbestholdige plater.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert muligheter for noe oppsamling av vann i krypkjelleren.

Det er registrert "knirk" i betongplaten foran inngangspartiet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Etasje > Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 gis på grunnlag av våtrommets alder i samsvar med Norsk Taksts retningslinjer og NS 3600. Vurderingen blir basert på materialers og tettesjiktets forventede levetid, og utdaterte byggemåter som ikke egner seg for påkjennelser i et våtrom.

- Våtrommets membran/tette sjikt har passert sin forventede levetid.

- Det er påvist at det er dratt uegnede materialer inn i våtsone (tapetserte plater)

- Ikke tilfredsstillende fall på gulvet fra terskel til slukrist. Som minste tiltak er terskel forhøyet.

- Våtrommet er kun utført med naturlig ventilasjon. Våtrommet fungerer idag, men er av eldre dato derfor TG 3. Selv om overflater på et eldre våtrom ser tilsynelatende bra, så kan tettesjikt være sprukket og mistet sin funksjon. Bruken vil avgjøre behov for modernisering.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 gis på grunnlag av våtrommets alder i samsvar med Norsk Taksts retningslinjer og NS 3600. Vurderingen blir basert på materialers og tettesjiktets forventede levetid, og utdaterte byggemåter som ikke egner seg for påkjennelser i et våtrom.

- Våtrommets membran/tette sjikt har passert sin forventede levetid.

- Det er påvist at det er dratt uegnede materialer inn i våtsone (tapetserte plater)

- Ikke tilfredsstillende fall på gulvet fra terskel til slukrist. Som minste tiltak er terskel forhøyet.

- Våtrommet er kun utført med naturlig ventilasjon. Våtrommet fungerer idag, men er av eldre dato derfor TG 3. Selv om overflater på et eldre våtrom ser tilsynelatende bra, så kan tettesjikt være sprukket og mistet sin funksjon. Bruken vil avgjøre behov for

modernisering.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Betongvegger. Det ble registrert noe saltutslag på synlige overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Vet ikke om noe, dødsbo, jeg har ikke bodd der siden 1980-tallet.

Innhold

Etasje:

BRA-i 119 kvm: Bad, toalettrom, kjøkken, stue, entré, soverom 1., soverom 2., soverom 3, vaskerom, bod 1. og bod 2.

BRA-e 3 kvm: Bod 3.

Kjeller:

BRA-e 19 kvm: Bod 1. og bod 2.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte plater og paneler på veggene, og malte paneler i taket. Det er en farget kjøkkeninnredning som går over tre vegger, med skap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen. Det er frittstående frys/kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og tak-ess plater i taket. Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, gulvmontert toalett og en veggmontert vask med armatur. Over vasken er det et speil med belysning. Badet har naturlig ventilasjon.

Vaskerom

Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og tak-ess plater i taket. Rommet er utstyrt med vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon.

Toalettrom

Toalettrommet har vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og tak-ess plater i taket. Rommet er innredet med et gulvmontert toalett og en veggmontert vask med armatur. Det er naturlig avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Hovedsakelig parkett, laminat og vinylbelagte gulv.

Vegger: Kledd med malte/tapetserte plater og paneler.

Himling: Tak-ess plater og paneler.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligens synlige vannrør er utført som kobber.
- Avløpsrør: Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).
- Ventilasjon: Boligens ventilasjon er basert på naturlig lufting med tilluft via ventiler, og sporadisk bruk av mekanisk vifte på kjøkken.
- Varmtvannstank: Boligen har en 200 liters OSO varmtvannstank fra 2001, som er plassert i krypkjeller.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Samsvarserklæring foreligger i boligmappa.

2001:

- Boligen er utført med en 200 liters OSO varmtvanns tank som er plassert i krypkjeller.

TV/Internett/Bredbånd

Sucom

Parkering

Oppstillingsplass ved inngangsparti.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 89217703

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges som dødsbo. 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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har en lukket vedovn i stuen og elektrisk oppvarming som hovedkilde.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er anslått til 362,08 kWh/m² per år i normert klima (315,27 kWh/m² i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 39 808 kWh per år.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.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 2 890 000

Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

18 203 (Andel av fellesgjeld)

2 908 203 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

21 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 917 999 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 929 899 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 932 699 (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 544 482 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 177 928 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: 3 881 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 166 kr i måneden
- TV/Internett: 783 kr i måneden
- Kapitalkostnader: 359 kr i måneden
- Renovasjon: 493 kr i måneden
- Kapitalkostnader: 80 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Selskapet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 881

Andel Fellesgjeld

Kr 18 203

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

15.04.2026

Andel fellesformue

Kr 30 333

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Forkjøpsfrist

2026-05-07T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Langslågata Borettslag

Organisasjonsnummer

950856335

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Langslågata Borettslag, med organisasjonsnummer 950 856 335, ligger i Sunndal kommune. Borettslaget består av 17 andelsleiligheter. Forretningsfører for selskapet er AL SUNNDAL BOLIGBYGGELAG.

Boder er inkludert.

Vedtatte saker:

- Årsrapport i fra styret 2024 tas til etterretning.
- Revisors beretning for 2024 tas til etterretning.
- Endring i disponible midler kr 34 244. Overføres til fri egenkapital.

Pågående saker:

- Styret i boligselskapet ivaretar kontrollsystem på oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

- Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
- Det er i budsjettet avsatt sparing til framtidig vedlikehold.
- Styret mener at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Det er ikke mottatt regnskap, budsjett og årsmelding for 2025 da det ikke er klart.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 40357300004, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15-04-2026: 5.30% pa.

Antall terminer til innfrielse: 44

Saldo per 15-04-2026: kr 330012

Andel av saldo: kr 18203

(siste termin 30-10-2029)

Flytende 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.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (90 375,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (104 558,-)

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.

Det er ikke mottatt regnskap, budsjett og årsmelding for 2025/2026 da det ikke er klart.

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.

I henhold til borettslagets vedtekter har den enkelte andelseier fullt ansvar for alt vedlikehold knyttet til egen bolig. Dette omfatter både innvendige og utvendige bygningsdeler, tekniske installasjoner og tak.

Dyrehold

Dyrehold i borettslaget er søknadspliktig. Eventuell tillatelse gis etter skriftlig søknad til styret, og vurderes individuelt. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for øvrige beboere, og at gjeldende husordensregler følges. Nærmere informasjon om vilkår og rutiner for søknad fås ved henvendelse til styret eller forretningsfører.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige

flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

4) Andelseierens 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.

5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sunndal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 151 i Sunndal kommune. Andelsnr. 4 i Langslågata
Borettslag med orgnr. 950856335

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

14.01.2010 - Dokumentnr: 2010/31909-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 3 000 000

Pantthaver: TINDE SPAREBANK

ORG.NR: 937 900 775
Gjelder denne registerenheten med flere
2025/620554-1/200 03.06.2025 ENDRING VED FUSJON
10:03
FRA: Sunndal Sparebank
ORG.NR: 937 899 963
TIL: TINDE SPAREBANK
ORG.NR: 937 900 775
ELEKTRONISK INNSENDT

Dette er tinglyst pant tilhørende borettslaget.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "nybygg av rekkehus og eneboliger for Langslågata Borettslag", gjeldende Paul Holmsens gt. 1-9, Sandegata 32-42, Sandegata 31 og Langslågata 26-32, datert 25.01.1971.

Det er ikke mottatt godkjente byggetegninger fra byggeår fra kommunen. Kommunen har sendt over tegninger på hele boenheten i forbindelse med tilbygg av spisestue datert 18.06.1979.

Denne tegningen samsvarer med dagens plantegning av hovedetasjen til boligen. 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 veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, ifølge tilsendt kommunalinfo.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, ifølge tilsendt kommunalinfo.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

Eiendommen følger reguleringsplan for Sande (plan-ID 19820400), hvor den er regulert til bolig.. 30.09.2021

Eiendommen følger Kommunedelplan for Sunndalsøra (plan-ID 20141210), vedtatt 02.09.2015. I kommunedelplanen er tomte vist som eksisterende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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 grunn er

- 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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

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

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 115 865

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 bistår av

Christina Angvik Jensen

Eiendomsmegler

christina.angvik.jensen@aktiv.no

Tlf: 919 98 110

Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, avdeling Sunndal, organisasjonsnummer 923171614

Sunnalsvegen 15,

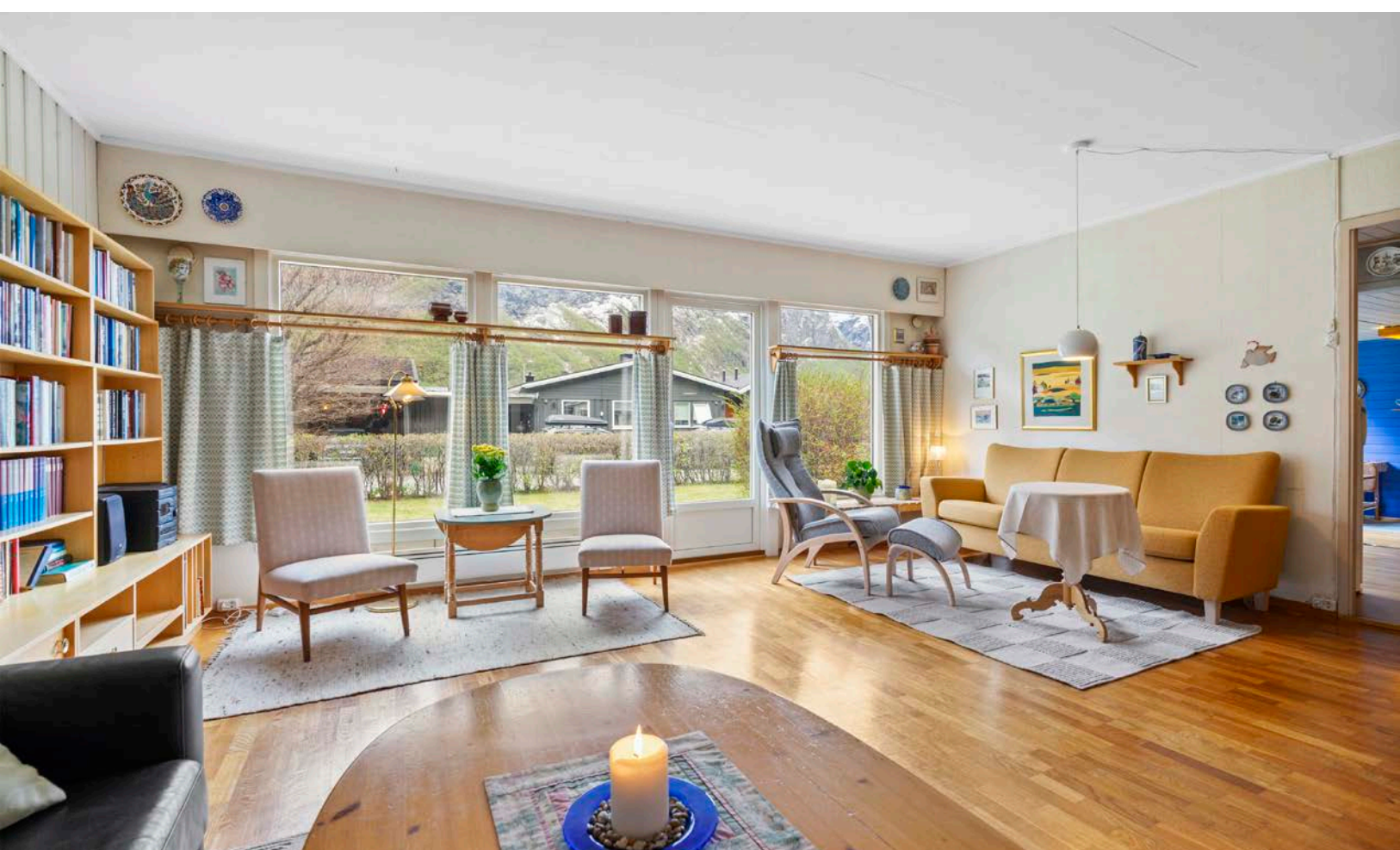
Salgsoppgavedato

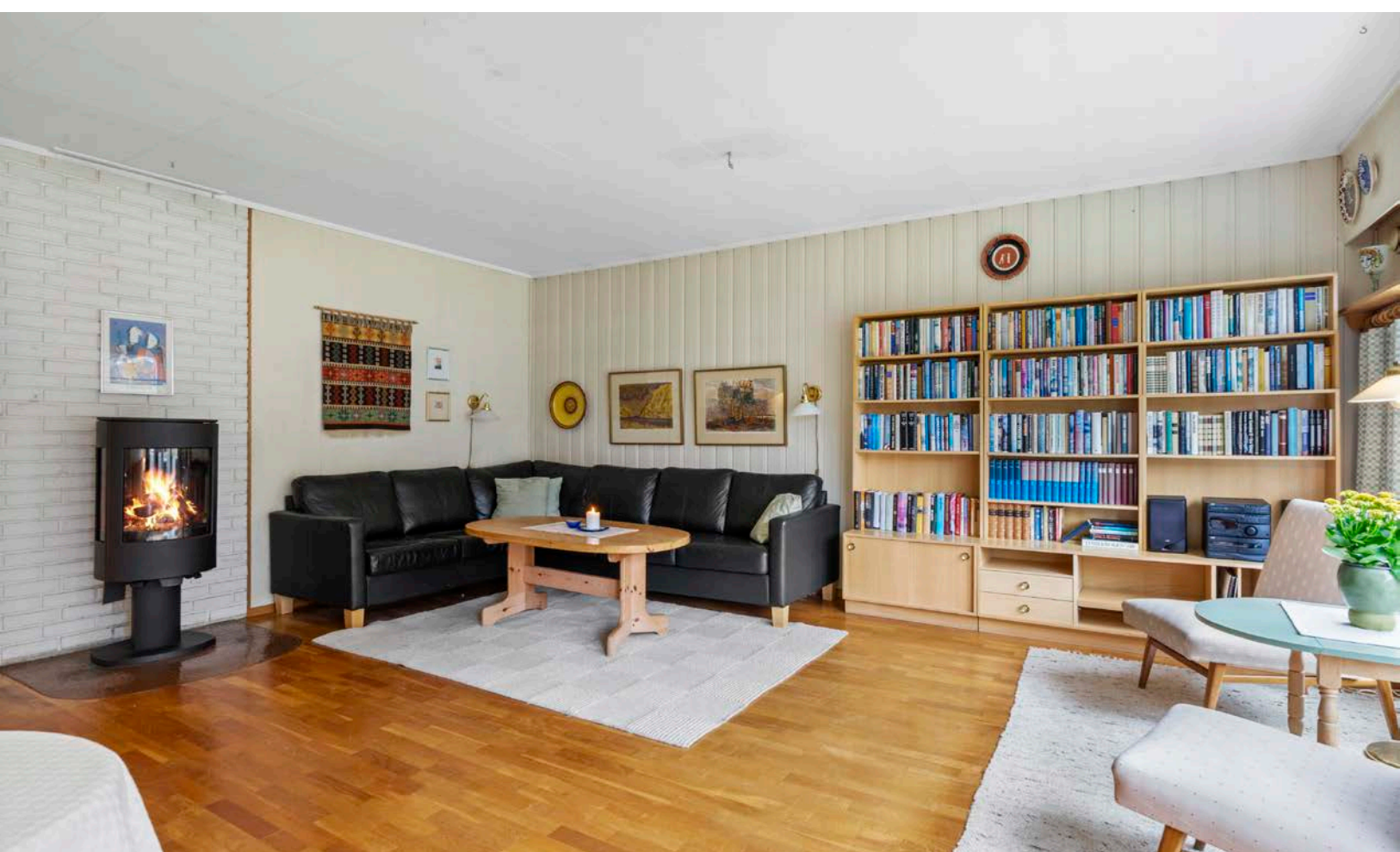
30.04.2026







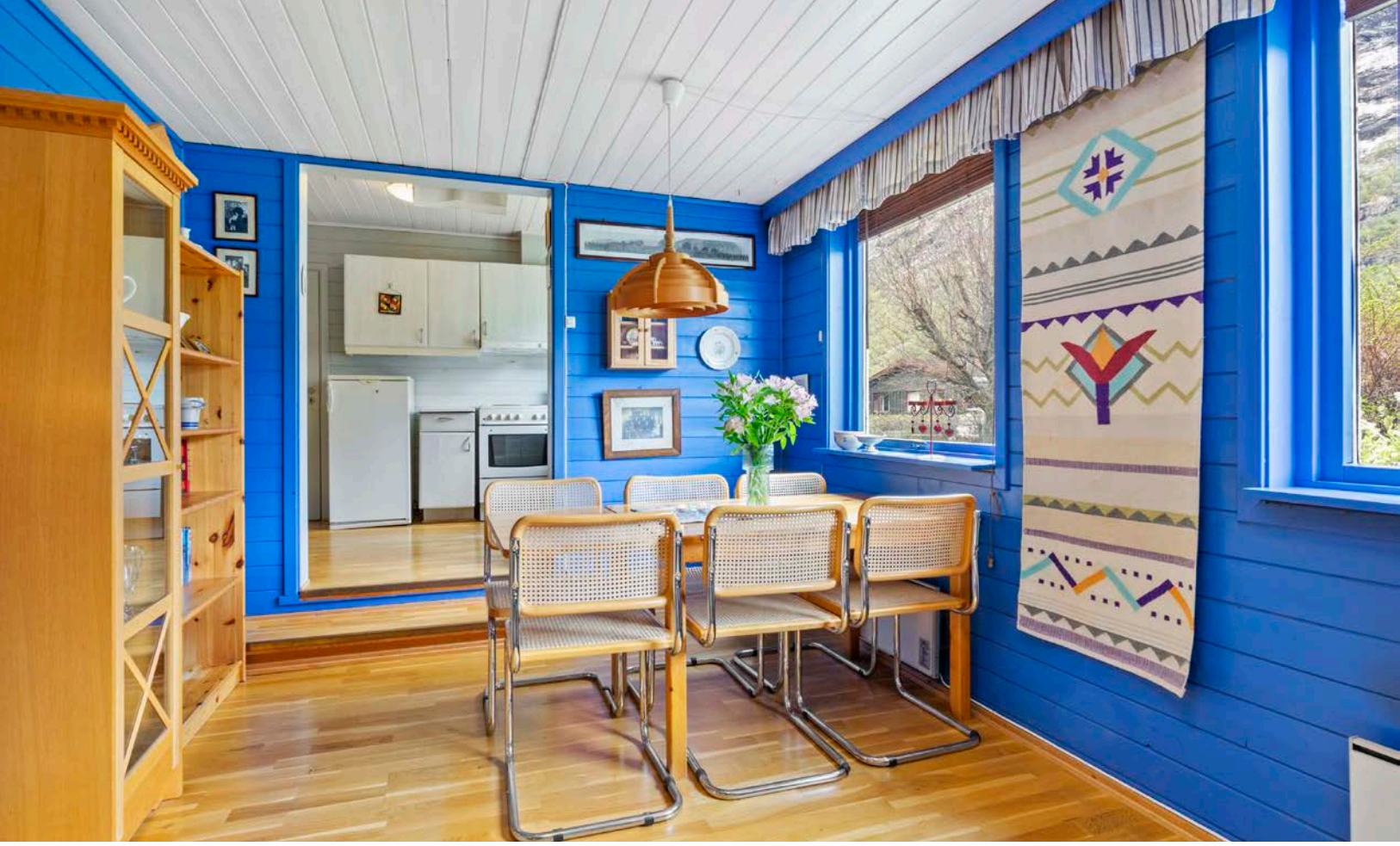
















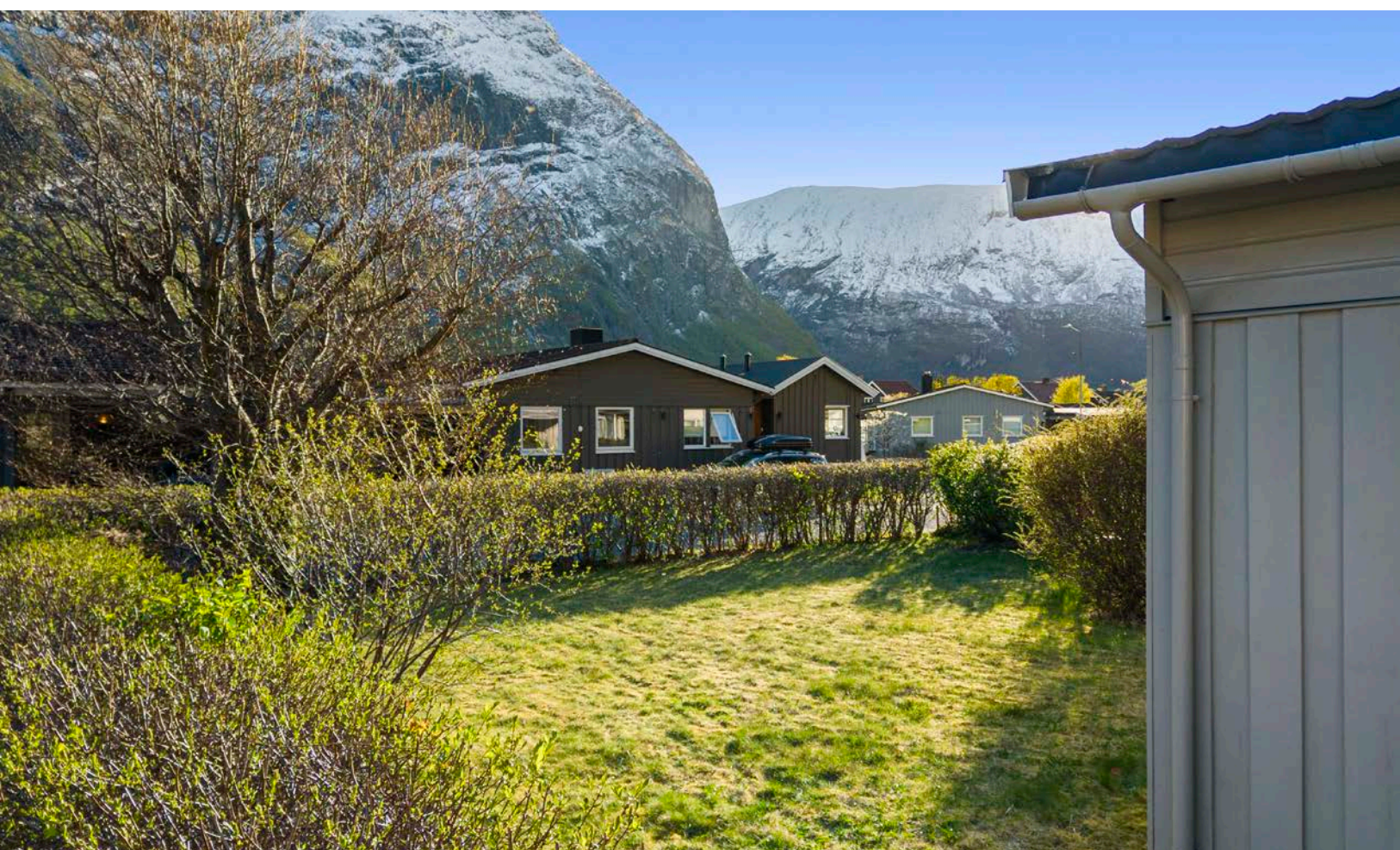






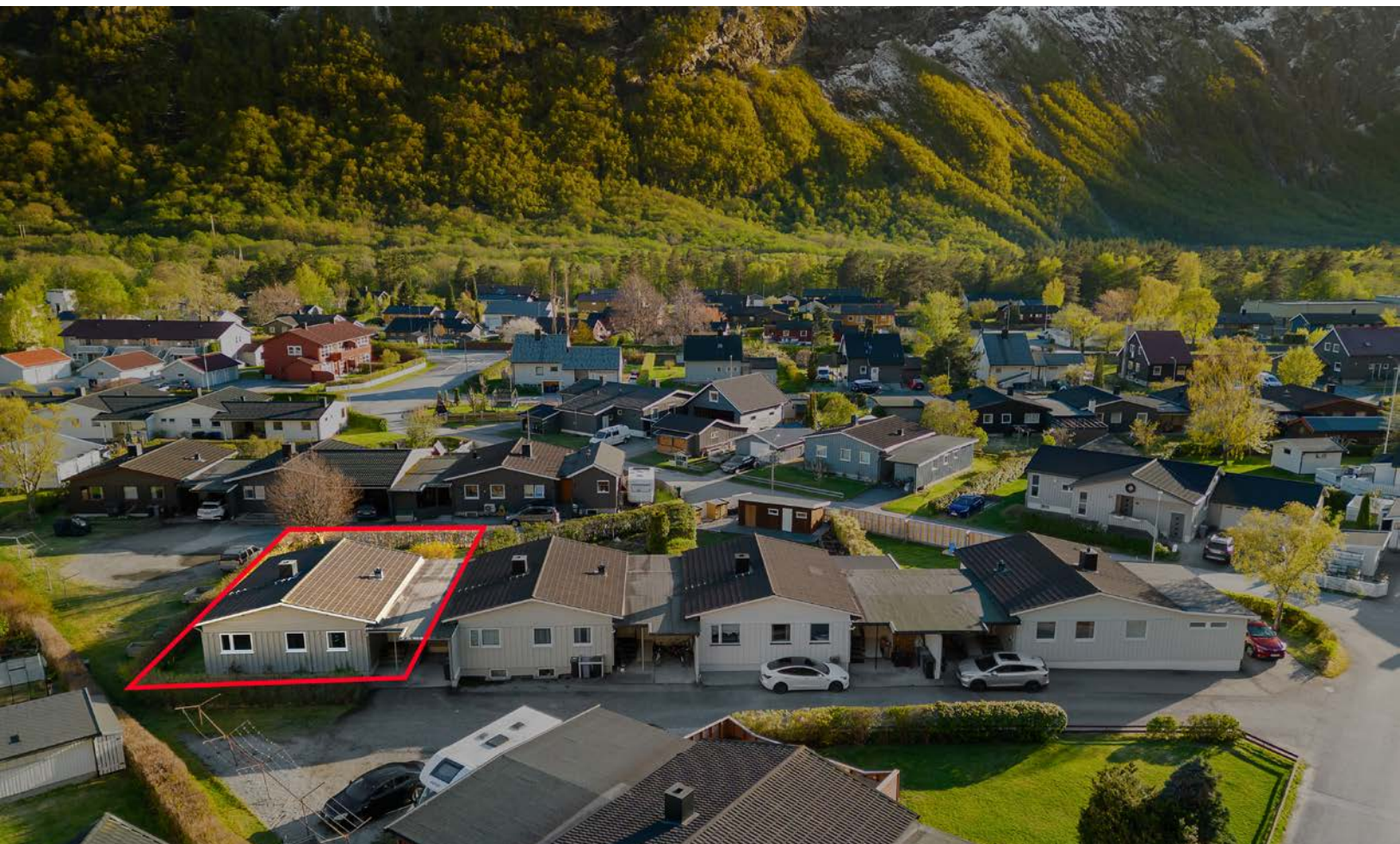
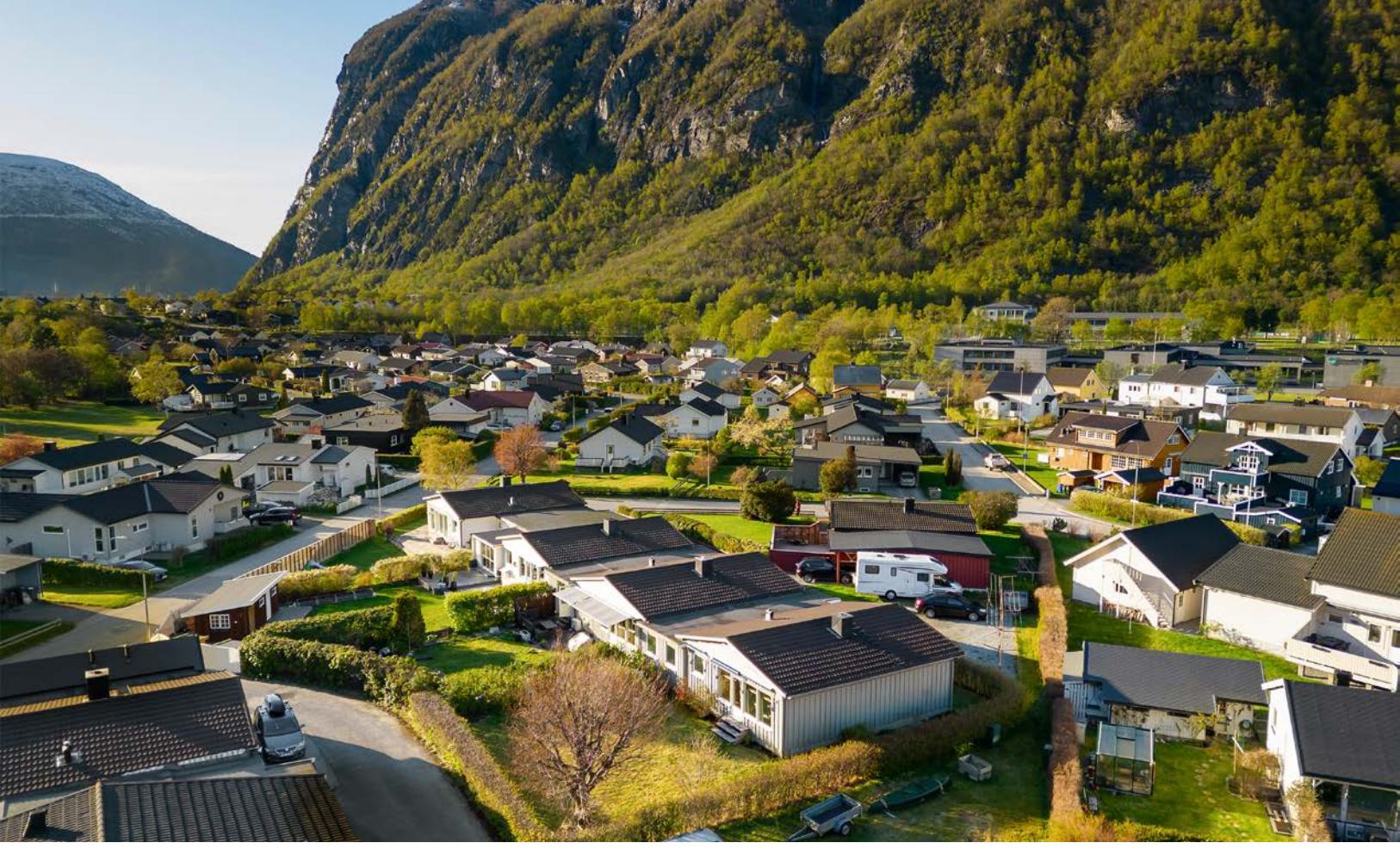














Vedlegg

Tilstandsrapport

Rekkehus

Paul Holmsens gate 7 , 6600 SUNNDALSØRA

SUNNDAL kommune

gnr. 48, bnr. 151

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 12626-1326

Eiendomsverdi ref nr: BU7769

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Ole Torvik



Råd
Eiendomstakst

Råd
Eiendomstakst



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

Råd Eiendomstakst AS

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

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



Rapportansvarlig

Lars Ole Torvik

Uavhengig Takstingeniør

lars@raadeiendomstakst.no

928 70 982

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Sande på Sunndalsøra i Sunndal kommune. Det er ca.15 minutters gangavstand til sentrum av Sunndal. Få minutters gange til skole og idrettsanlegg. Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekkt med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett, laminat og vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte /tapetserte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater og paneler. På badet er gulvet belagt med vinyl beleg. Veggene er kledd med tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med Decra eller tilsvarende stålplater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Taktekkt er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS. Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten. Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten. Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler. Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass. Boligen er utført med en malt ytterdør. Boligen er utført med en balkong dør av trevirke med tilgang til plenområder. Boligen er utført med en betong trapp som leder opp til ytterdøren.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett, laminat og vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte /tapetserte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater og paneler. Boligen er utført med etasje skiller av trevirke. Murt teglsteins pipe. Heldekkende pipe beslag over tak. Lukket vedovn i stue. Kjeller med adkomst fra trapp ved hovedinngang. Gulvet er av støpt betong plate. Veggene er av betong. Det innvendige taket er av stubbegolv. Boligen er utført med en del av kjelleren utført som krypkjeller med stubbegolv. Tilgang fra bod i murkjeller. Boligen er utført med finer dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med tapet. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Badet har en vegg montert vask med armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett
- Gulvmontert Toalett

Hulltaking er foretatt og noe forhøyet fuktinnhold ble avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Vaskerom

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med tapet. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Vaskekar
- Opplegg til vaskemaskin

Hulltaking er foretatt og noe forhøyet fuktinnhold ble avdekt.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med tapet. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Badet har en vegg montert vask med armatur.

- Gulvmontert Toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens synlige vannrør er utført som kobber.

Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekanisk vifte på kjøkken. Tilluft via ventiler. Boligen er utført med en 200 liters OSO varmtvanns tank som er plassert i krypkjeller.

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

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygd på morene grunn. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke registrert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre dreningssystem. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen fra byggeår.

Boligens fundamentering består av betong murer. Støpt betong plate i deler av kjeller, stål dragere ligger over murer i kjeller som opplagring for største delen av boligen.

Boligen ligger i flatt terreng.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen. Ifølge kommunalinfo så er boligen tilkoblet offentlig vannforsyning og avløp.

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

[Gå til side](#)

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen. Det er registrert kledningsmaterialer som inneholder asbest ved utsiden av boligen. Materialene vurderes å være fra byggeperiode hvor asbest var vanlig brukt. Asbestholdige materialer kan medføre helseisiko ved skade, bearbeiding eller rivning som kan føre til spredning av asbestfibre. Det anbefales at arbeid på eller i tilknytning til disse materialene utføres av godkjent personell i henhold til gjeldende HMS-regelverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

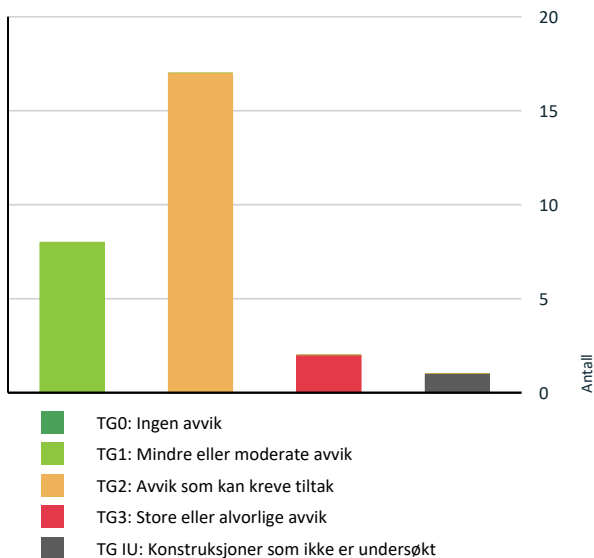
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

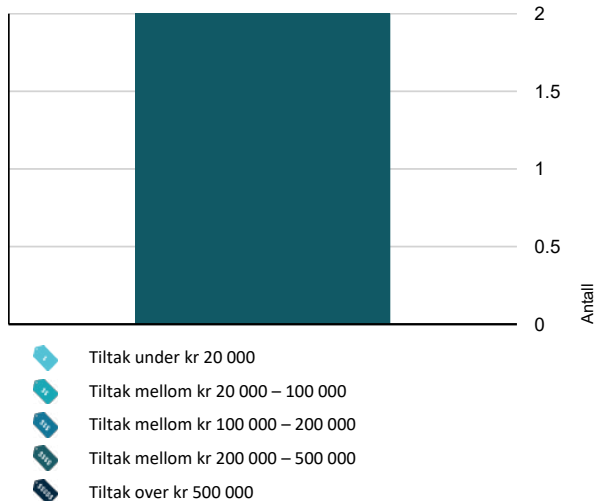
Det foreligger tegninger for godkjent byggesak merket med dato 18.06.1979, disse stemmer ikke med dagens bruk av boligen, disse ser ut til å være tegninger som er godkjent til utførelse. Det foreligger ferdigattest for boligen som er datert 25.01.1971. Det bes om at det undersøkes videre i Sunndal kommunes arkiver for å finne originale godkjente byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

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

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


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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)


! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)



 **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [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.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard

Takkonstruksjonen er av saltaks utforming og er tekket med steinbelagte stålplater (Decra eller lignende). Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett, laminat og vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte /tapetserte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater og paneler. På badet er gulvet belagt med vinyl belegg. Veggene er kledd med tapetserte plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra eller tilsvarende stålplater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden. Taktekket er kun besiktiget ifra bakkenivå grunnet HMS.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå er tilstandsanalysen begrenset. det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp er avsluttet over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp bort fra grunnmuren, for å unngå oppsamling av vann ved grunnmur og redusere risikoen for fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Konstruksjonen er kun besiktiget fra overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr. Manglende musesperre medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn i bygningen, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert bokomfort.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det var ikke stige tilgjengelig for adkomst til mørkeloftet på befaringsdagen, og derfor ble det ikke foretatt inspeksjon av området foruten det som var tilgjengelig fra luken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres sikker adkomst til mørkeloftet slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller avvik på loftet ikke blir avdekket, noe som kan medføre økt risiko for skjulte feil og følgeskader.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen er utført med malte trevinduer med 2-lags isolerte glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen er utført med en malt ytterdør. Boligen er utført med en balkong dør av trevirke med tilgang til plenområder.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen er utført med en betong trapp som leder opp til ytterdøren.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett, laminat og vinyl belagte gulv. Veggene er kledd med malte /tapetserte plater og paneler. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater og paneler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligens overflater fremstår som tilnærmet uforandret siden byggeåret og bør vurderes byttet/modernisert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør vurderes oppgradert eller modernisert for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Manglende oppgradering kan medføre økt slitasje, redusert brukervennlighet og lavere verdi på boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er utført med etasje skiller av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert knirk i gulvet flere steder ved boligens etasje skiller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge årsaken til knirk i gulvet, og nødvendige utbedringer bør vurderes.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vedvarende støy og redusert bokomfort, samt mulig forverring av konstruksjonen over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglsteins pipe. Heldekkende pipe beslag over tak. Lukket vedovn i stue.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med adkomst fra trapp ved hovedinngang. Gulvet er av støpt betong plate. Veggene er av betong. Det innvendige taket er av stubbegolv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Betongvegger. Det ble registrert noe saltutslag på synlige overflater.

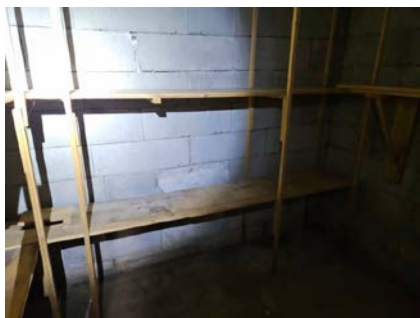
Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell fukt eller skade i betongveggene, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking i utsatte konstruksjoner.

Manglende undersøkelser kan medføre økt risiko for skjulte skader eller fuktproblemer, som kan føre til kostbare utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport



! TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen er utført med en del av kjelleren utført som krypkjeller med stubbegolv. Tilgang fra bod i murkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktspærre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktspærre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:

Fuktspærre på bakken bør etableres for å hindre fuktinntrengning i krypkjelleren.

Terrengfall rundt konstruksjonen bør utbedres slik at vann ledes bort fra bygningen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen er utført med finer dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med tapet. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Badet har en vegg montert vask med armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Dusjkabinett
- Gulvmontert Toalett

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 gis på grunnlag av våtrommets alder i samsvar med Norsk Taksts retningslinjer og NS 3600. Vurderingen blir basert på materialers og tettesjiktets forventede levetid, og utdaterte byggemåter som ikke egner seg for påkjennelser i et våtrom.

- Våtrommets membran/tette sjikt har passert sin forventede levetid.

- Det er påvist at det er dratt uegnede materialer inn i våtsone (tapetserte plater)

- Ikke tilfredsstillende fall på gulvet fra terskel til slukrist. Som minste tiltak er terskel forhøyet.

- Våtrommet er kun utført med naturlig ventilasjon. Våtrommet fungerer idag, men er av eldre dato derfor TG 3. Selv om overflater på et eldre våtrom ser tilsynelatende bra, så kan tettesjikt være sprukket og mistet sin funksjon. Bruken vil avgjøre behov for modernisering.

Konsekvens/tiltak

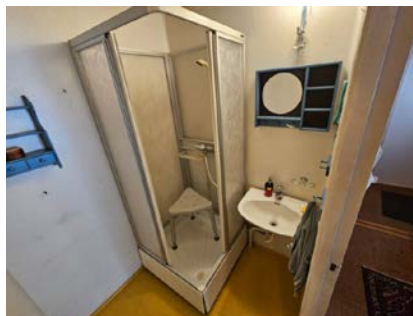
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, våtsone, sluk og materialvalg.

Manglende dokumentasjon og bruk av utdaterte eller uegnede materialer medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte arbeider, samt å oppgradere ventilasjon og fallforhold for å redusere risikoen for skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og noe forhøyet fuktinnhold ble avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe forhøyet fukt nivå ved hulltaking /fukt søk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblematikken, da forhøyet fuktnivå kan indikere risiko for skjulte fuktskader og påfølgende skadeutvikling i konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til forverring av skader, redusert levetid på bygningsdeler og mulig utvikling av sopp eller råte.



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført når teknisk forskrift fra perioden før 1997 var gyldig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på våtrommet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med tapet. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Vaskekar
- Opplegg til vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 gis på grunnlag av våtrommets alder i samsvar med Norsk Taksts retningslinjer og NS 3600. Vurderingen blir basert på materialers og tettesjiktets forventede levetid, og utdaterte byggemåter som ikke egner seg for påkjennelser i et våtrom.

- Våtrommets membran/tette sjikt har passert sin forventede levetid.
- Det er påvist at det er dratt uegnede materialer inn i våtsone (tapetserte plater)
- Ikke tilfredsstillende fall på gulvet fra terskel til slukrist. Som minste tiltak er terskel forhøyet.
- Våtrommet er kun utført med naturlig ventilasjon. Våtrommet fungerer idag, men er av eldre dato derfor TG 3. Selv om overflater på et eldre våtrom ser tilsynelatende bra, så kan tettesjikt være sprukket og mistet sin funksjon. Bruken vil avgjøre behov for modernisering.

Konsekvens/tiltak

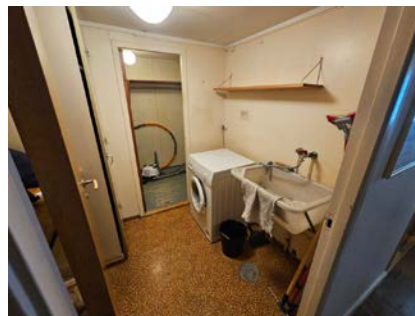
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, våtsone, sluk og materialvalg.

Manglende dokumentasjon og bruk av utdaterte eller uegnede materialer medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte arbeider, samt å oppgradere ventilasjon og fallforhold for å redusere risikoen for skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og noe forhøyet fuktinnhold ble avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe forhøyet fukt nivå ved hulltaking /fukt søk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblematikken, da forhøyet fuktnivå kan indikere risiko for skjulte fuktskader og påfølgende skadeutvikling i konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til forverring av skader, redusert levetid på bygningsdeler og mulig utvikling av sopp eller råte.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Veggene er kledd med tapet. Det innvendige taket er lagt med tak-ess plater. Badet har en vegg montert vask med armatur.
-Gulvmontert Toalett

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens synlige vannrør er utført som kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligens synlige avløpsrør er utført som PVC (plast).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekanisk vifte på kjøkken. Tilluft via ventiler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

TO2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utført med en 200 liters OSO varmtvanns tank som er plassert i krypkjeller.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år. Skader kan oppstå plutselig uten forvarsel.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2020 Samsvarserklæring foreligger i boligmappa.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer i boligmappa.

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

Nei Det er opplyst at det ble foretatt el-kontroll i 2020.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold fra eier.

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

Nei Det er ikke opplyst om varmgang fra eier.

Generelt om anlegget

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

Ja Anlegget er utført som åpent og lukket anlegg med automatsikringer. Anlegget er fra byggeåret med utbedringer frem til senere tid.

Sikringsskapet mangler deksel. Anlegget bør kontrolleres hvert 5. år. Det anbefales at deksel monteres i sikringsskap foran kabelinntrekk.(Tilgjengelige kabler)

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygd på morene grunn. Grunnen er kun besiktiget fra overflaten.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er kun besiktiget fra overflaten. Det er ikke registrert om taknedløpene er ført i bakken eller oppkoblet til et videre drengs-system. Det er ikke påvist synlig fuktsikring ved grunnmuren. Videre er dreneringssystemet for eiendommen fra byggeår.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligens fundamentering består av betong murer. Støpt betong plate i deler av kjeller, stål dragere ligger over murer i kjeller som opplagring for største delen av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murene er kledd med asbestholdige plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Asbestholdige plater bør fjernes av fagpersoner med nødvendig kompetanse og godkjenning, for å unngå helsefare ved eksponering for asbeststøv.

Dersom platene ikke fjernes, kan det medføre økt risiko for helsefare ved fremtidige arbeider eller skader på platene.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert muligheter for noe oppsamling av vann i krypkjelleren. Det er registrert "knirk" i betongplaten foran inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, slik at vann ledes vekk fra bygningen og risikoen for vannansamling i krypkjelleren reduseres.

Dersom knirk i betongplaten foran inngangspartiet vedvarer, bør dette undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende skader eller svakheter. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen. Ifølge kommunalinfo så er boligen tilkoblet offentlig vannforsyning og avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting.

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 bygningssakkynndige 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen vurderes med hensyn til forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Her fremheves viktige punkter som ikke utløser tilstandsgrader, men er likevel viktig i sammenheng med bruken av boligen. Det er registrert kledningsmaterialer som inneholder asbest ved utsiden av boligen. Materialene vurderes å være fra byggeperiode hvor asbest var vanlig brukt. Asbestholdige materialer kan medføre helsefare ved skade, bearbeiding eller rivning som kan føre til spredning av asbestfibre. Det anbefales at arbeid på eller i tilknytning til disse materialene utføres av godkjent personell i henhold til gjeldende HMS-regelverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre kan medføre helsefare ved langvarig eksponering for radongass.

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

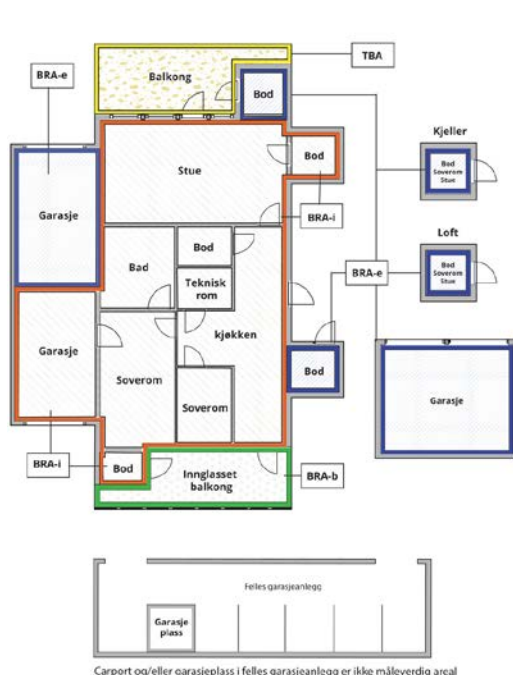
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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

Rekkehus

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 119 | 3 | | 122 | |
| Kjeller | | 19 | | 19 | |
| SUM | 119 | 22 | | | |
| SUM BRA | 141 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Bad, toalettrom, kjøkken, stue, entré, soverom 1., soverom 2., vaskerom, bod 1., bod 2. | Bod 3. | |
| Kjeller | | Bod 1., bod 2. | |

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger for godkjent byggesak merket med dato 18.06.1979, disse stemmer ikke med dagens bruk av boligen, disse ser ut til å være tegninger som er godkjent til utførelse. Det foreligger ferdigattest for boligen som er datert 25.01.1971. Det bes om at det undersøkes videre i Sunndal kommunes arkiver for å finne originale godkjente byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 17.4.2026 | Lars Ole Torvik | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 1563 SUNNDAL | 48 | 151 | | 0 | 7241.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Paul Holmsens gate 7

Hjemmelshaver

Langslågata Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 950856335 | | | Lien Anne |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sande på Sunndalsøra i Sunndal kommune. Det er ca.15 minutters gangavstand til sentrum av Sunndal. Få minutters gange til skole og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, ifølge tilsendt kommunalinfo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, ifølge tilsendt kommunalinfo.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, ifølge tilsendt kommunalinfo.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område. Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for Sande planid. 19820400 med bestemmelser sist vedtatt 30.09.2021.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|----------------------------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 21.04.2026 | Oversendt fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 17.04.2026 | Utfylt av eier | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 21.04.2026 | Oversendt fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 17.04.2026 | Innhentet av takstingeniør | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 22.04.2026 | Innhentet av takstingeniør | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 29.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

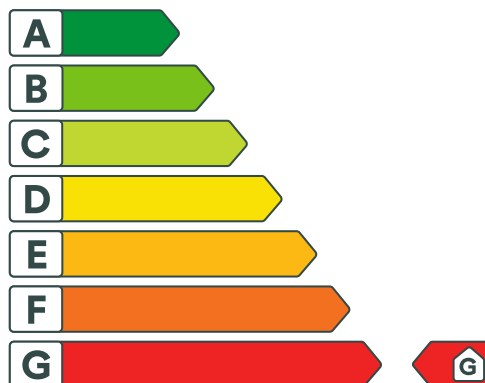
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



| | |
|--|--|
| Adresse Paul Holmsens gate 7, 6600 SUNNDALSØRA | |
| Dato for energimerking 22.04.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-285100 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 181517565 |
| Gårdsnummer 48 | Bruksnummer 151 |
| 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 1969 | Bygningstype Rekkehus |
| Bruksareal 141,0 m² | Oppvarmet bruksareal 119,0 m² |
| Oppvarmet etasje 1 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet, 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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
362,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
315,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år
39 808 kWh



Paul Holmsens gate 7, 6600 SUNNDALSØRA



Detaljering

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



Paul Holmsens gate 7, 6600 SUNNDALSØRA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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. Kjøl- 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 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kari Lien

Else Lien

Boligen

Paul Holmsens gate 7
6600 SUNNDALSØRA

1563-48/151/0/0

- ◆ 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. Tilleggs kommentar

Vet ikke om noe, dødsbo, jeg har ikke bodd der siden 1980-tallet.



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.

Vedtekter

for Langslågata borettslag org nr 950856335
tilknyttet Sunndal boligbyggelag
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3/8
1967, sist endret den 27/4 2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(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) 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
 - 4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- 4) Andelseierens 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.
- 5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- 6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- 8) 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem 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 frå 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) Forutan 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

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

- 1) 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.

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Langslågata BRL

Torsdag.12.2025 kl 19.00-21.00

MØTESTED: Nyhaven Restaurant

TIL stede:

ANTALL BORETTSHAVERE MED STEMMERETT: 4

ANTALL FULLMAKTER: 0

FRA SUNNDAL BOLIGBYGGELAG MØTTE: ingen

SAKLISTE:

GODKJENNING AV MØTEINNKALLING / DAGSORDEN

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

VEDTAK : Godkjent

MØTELEDEREN ERKLÆRER ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 FOR ÅPNET.

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 : Daniel Hukkelås

VEDTAK : Godkjent

1B : **VALG AV MØTESEKRETÆR**

FORSLAG : Jan Gjerde

VEDTAK : Godkjent

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

FORSLAG : Jarl Sæther og Gøril Berntsen

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 2 : ÅRSRAPPORT FRA STYRET 2024

Årsrapporten leses opp.

FORSLAG : Årsrapport i fra styret 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 2024

FORSLAG : Endring i disponible midler kr 34.244, -.
Overføres til fri egenkapital

VEDTAK : Godkjent

SAK NR. 4 : VALG AV STYREMEDLEMMER OG VAREMEDLEMMER

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) |
|--------------------|-------------|------------------|--------------------------|
| Daniel Hukkelås | leder | 2 år i 2024 | |
| Heidi Ødegård | styremedlem | 2 år i 2024 | |
| Jarl Sæther | styremedlem | 2 år i 2023 | X |
| Tove Valset | styremedlem | 2 år i 2023 | X |
| Jan Dagfinn Gjerde | styremedlem | 2 år i 2023 | X |

Innstilling / forslag til nye styremedlemmer:

| Navn Innstilling/forslag | Verv | Valgt for | Vedtak |
|-----------------------------|-------------|-------------|--------|
| Jan Dagfinn Gjerde | styremedlem | 2 år i 2025 | Valgt |
| Jarl Sæther | styremedlem | 2 år i 2025 | Valgt |
| Frode Lønseth | styremedlem | 2 år i 2025 | Valgt |

4 B VALG AV NYE VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlemmer for perioden 2023-2024 har vært følgende:

| Navn | Verv | Valgt for | På valg (X) |
|-----------------------|------------|-------------|------------------|
| Kåre Brendryen | varamedlem | 1 år i 2024 | X |
| Ragni Bakken Berntsen | varamedlem | 1 år i 2024 | X |
| Stig Sødahl | varamedlem | 1 år i 2024 | X |
| Lise Sødahl | varamedlem | 1 år i 2024 | X |

Innstilling/ forslag til nye varamedlemmer for 2024-2025:

| Navn Innstilling/forslag | Verv | Valgt for | Vedtak |
|-----------------------------|------------|-------------|--------|
| Kåre Brendryen | varamedlem | 1 år i 2025 | Valgt |
| Ragni Bakken Berntsen | varamedlem | 1 år i 2025 | Valgt |
| Stig Sødahl | varamedlem | 1 år i 2025 | Valgt |
| Lise Sødahl | varamedlem | 1 år i 2025 | Valgt |

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

Valgkomite : Turid Heggem og Inger Brendryen

4 D VALG AV DELEGERTE TIL SUNNBO'S GENERALFORSAMLING

Det skal velges 1 delegerte til Sunnbo's generalforsamling

FORSLAG: Daniel Hukkeläs

VEDTAK: Godkjent

SAK 5 : EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET:

SAK 5 : EVENTUELL GODTGJØRELSE TIL STYRET:

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


Kr 2000,- til borettslagets Leder (Daniel Hukkelås)

Kr 2000,- til borettslagets Sekretær (Jan Dagfinn Gjerde)


VEDTAK: Godkjent

Ordinær generalforsamling 202~~4~~⁵ erklært avsluttet kl. 19:30

Sted: Sunndalsøra


Møteleder


Møtesekretær


Borettsøver


Borettsøver

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

Informasjon fra styret

LANGSLÅGATA BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder, Daniel Hukkelås, Langslågata 34
Styremedlem, Jan Dagfinn Gjerde, Paul Holmsensgt. 5
Styremedlem, Tove Valseth, Sandegata 32
Styremedlem, Jarl Sæther, Paul Holmsens Gate 3
Styremedlem, Heidi Ødegård, Langslågt. 32
Varamedlem, Stig Sødahl, Langslågt. 30
Varamedlem, Lise Sødahl, Langslågata 30
Varamedlem, Kåre Brendryen, Langslågt. 26
Varamedlem, Ragni Bakken Berntsen, Langslågata 34

Generelle opplysninger om LANGSLÅGATA 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:89217703 Gjensidige. Egenandel ved skade er kr 12.000,-. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

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

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

EIENDOMMEN

Borettslaget består av til sammen 17 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 ____ styremøter, Hvor ____ protokollerte saker har vært behandlet.

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

Økonomi

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2025

RESULTATREGNSKAP LANGSLÅGATA BORETTSLAG

| | Note | Regnskap Pr 31.12.24 | Regnskap Pr 31.12.23 | Budsjett Pr 31.12.24 | Budsjett Pr 31.12.25 |
|---------------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| INNEKTER | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 715 959 | 664 724 | 707 544 | 730 392 |
| Innkrevde kapitalkostnader | | 97 632 | 94 260 | 97 632 | 96 780 |
| SUM INNEKTER | | 813 591 | 758 984 | 805 176 | 827 172 |
| KOSTNADER | | | | | |
| Revisjonshonorar | 2 | 8 626 | 8 498 | 8 925 | 9 058 |
| Honorar til styret | 3 | 4 000 | 2 000 | 2 000 | 4 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 76 632 | 72 984 | 76 631 | 80 464 |
| Arbg, avg, sos kost | 4 | 424 | 212 | 212 | 424 |
| Vedlikehold | 5 | 0 | 20 000 | 10 000 | 10 000 |
| Kabel-Tv | | 135 218 | 120 666 | 126 276 | 141 576 |
| Forsikring | | 112 128 | 92 897 | 112 874 | 128 623 |
| Kommunale avgifter | | 344 009 | 332 090 | 341 934 | 328 089 |
| Kontorrekvisita og trykksaker | | 40 | 40 | 500 | 500 |
| Internett, Telefon og porto | | 92 | 101 | 100 | 100 |
| Andre driftskostnader | 6 | 12 330 | 12 071 | 17 675 | 11 675 |
| SUM KOSTNADER | | 693 499 | 661 559 | 697 127 | 714 509 |
| DRIFTSRESULTAT | | 120 092 | 97 426 | 108 049 | 112 663 |
| FINANSINNEKTER OG KOSTN. | | | | | |
| Renteinntekter | | 812 | 843 | 0 | 0 |
| Aksjeutbytte fra andre | | 10 056 | 8 917 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | 9 | 26 402 | 25 342 | 27 583 | 22 288 |
| RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN | | 15 534 | 15 582 | 27 583 | 22 288 |
| ORDINÆRT RESULTAT | | 104 558 | 81 843 | 80 466 | 90 375 |
| ÅRSRESULTAT | 1 | 104 558 | 81 843 | 80 466 | 90 375 |

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|----------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 7 | 1 535 958 | 1 535 958 |
| Bygninger | 8 | 1 556 759 | 1 556 759 |
| Sum anleggsmidler | | 3 092 717 | 3 092 717 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 4 245 | 0 |
| Bankinnskudd | | | |
| Innestående bank | | 378 369 | 345 215 |
| Sum omløpsmidler | | 382 614 | 345 215 |
| SUM EIENDELER | | 3 475 331 | 3 437 932 |

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 2 597 740 | 2 493 183 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 597 740 | 2 493 183 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 9 | 411 029 | 481 363 |
| Borettsinnskudd | 10 | 459 271 | 459 271 |
| Sum langsiktig gjeld | | 870 300 | 940 634 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 7 029 | 3 809 |
| Påløpne renter | | 262 | 306 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 7 291 | 4 115 |
| Sum gjeld | | 877 591 | 944 749 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 475 331 | 3 437 932 |

Pantestillelse 11 870 300 940 634

Sunnalsøra 30.04.25

SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Daniel Hukkelås
Styreleder

Heidi Ødegård
Styremedlem

Tove Valseth
Styremedlem

Jan Dagfinn Gjerde
Styremedlem

Jarl Sæther
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: | 341 100 | 328 128 |
| B. Endring disponible midler | | |
| Årets resultat | 104 558 | 81 843 |
| Avdrag langsiktig lån | -70 334 | -68 871 |
| B. Årets endring disponible midler | 34 224 | 12 972 |
| C. Disponible midler | 375 323 | 341 100 |

Note 2 - Revisjonshonorar

| | 2024 | 2023 |
|---------------|--------------|--------------|
| 6700 REVISJON | 8 626 | 8 498 |
| Sum | 8 626 | 8 498 |

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

| | 2024 | 2023 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 5330 STYREHONORAR | 4 000 | 2 000 |
| Sum | 4 000 | 2 000 |

Note 4 - Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|------------|------------|
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT | 424 | 212 |
| Sum | 424 | 212 |

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

Note 5 - Vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|----------|---------------|
| 6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI) | 0 | 20 000 |
| Sum | 0 | 20 000 |

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 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| 7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET | 4 675 | 4 675 |
| 7720 GENERALFORSAMLING | 2 792 | 2 700 |
| 7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG | 4 863 | 4 696 |
| Sum | 12 330 | 12 071 |

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2009 for kr. 1 535 958,-

Note 8 - Bygninger

| | |
|----------------------------|------------------|
| Anskaffet år: | 1969 |
| Kostpris 1969 | 1 468 830 |
| Rehabilitering | 87 929 |
| Bokført verdi 31.12 | 1 556 759 |

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

Note 9 - Pantegjeld

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Kreditor: | Eika BoligKreditt AS |
| Lånenummer: | 40357300004 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2010 |
| Rentesats: | 5.75 % |
| Beregnet innfridd: | 30.11.2029 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 555 400 |
| Lånesaldo 01.01: | 481 363 |
| Avdrag i perioden: | 70 334 |
| Lånesaldo 31.12: | 411 029 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40357300004 | 1 | 26 498 | 26 498 |
| | 1 | 26 041 | 26 041 |
| | 1 | 25 160 | 25 160 |
| | 1 | 25 042 | 25 042 |
| | 2 | 24 957 | 49 914 |
| | 1 | 24 872 | 24 872 |
| | 1 | 24 601 | 24 601 |
| | 1 | 24 449 | 24 449 |
| | 1 | 24 432 | 24 432 |
| | 1 | 23 653 | 23 653 |
| | 1 | 23 298 | 23 298 |
| | 1 | 23 027 | 23 027 |
| | 1 | 22 739 | 22 739 |
| | 1 | 22 671 | 22 671 |
| | 2 | 22 316 | 44 632 |

Note 10 - Borettsinnskudd

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 2250 BORETT SINNSKUDD | 459 271 | 459 271 |
| Sum | 459 271 | 459 271 |

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr. 870.300,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 3 092 717,-.

Resultat og balanse med noter for LANGSLÅGATA BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For LANGSLÅGATA BORETTSLAG

| | | |
|-------------|----------------------------|------------|
| Styreleder | Daniel Hukkelås (sign.) | 05.05.2025 |
| Styremedlem | Jan Dagfinn Gjerde (sign.) | 23.04.2025 |
| Styremedlem | Jarl Sæther (sign.) | 13.04.2025 |
| Styremedlem | Heidi Ødegård (sign.) | 29.04.2025 |
| Styremedlem | Tove Valseth (sign.) | 28.04.2025 |

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Paul Holmsens gate 7 | H0101 | 48/151 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Andelseiere

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|--------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| LIEN ANNE 190845***** | Eiendomsrett 1/1 | | Død |

Vegadresse: Paul Holmsens gate 7

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|------------------------|-----------|------------------|
| Poststed | 6600 SUNNDALSØRA | Kirkesogn | 08070201 Hov |
| Grunnkrets | 202 Presthagen vest | Tettsted | 6283 Sunndalsøra |
| Valgkrets | 13 Sunndalsøra og Furu | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|----------------|------------------|------|
| 7 | 181517565 | | Rekkehus (131) | Tatt i bruk (TB) | |

7: Bygning 181517565: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|-----------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 525 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 525 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 600 |
| Energikilder | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 4 |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk | | 03.05.2007 |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 4 | 525 | 0 | 525 | 0 | 0 | 0 |

Borettslag

| | | | |
|---------|-------------------------------|--------------|-----------|
| Navn | Langslågata Borettslag | Org.nr | 950856335 |
| Adresse | Postboks 58, 6601 SUNNDALSØRA | Ant. andeler | 11 |

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

| Type | Matrikelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|--------------|------------|----------------|----------------|
| Grunneiendom | 48/155 | 2145.8 | |
| Grunneiendom | 48/151 | 7241.4 | |
| Grunneiendom | 48/191 | 1299.6 | |
| Grunneiendom | 48/162 | 667.1 | |

Gjeldende planstatus

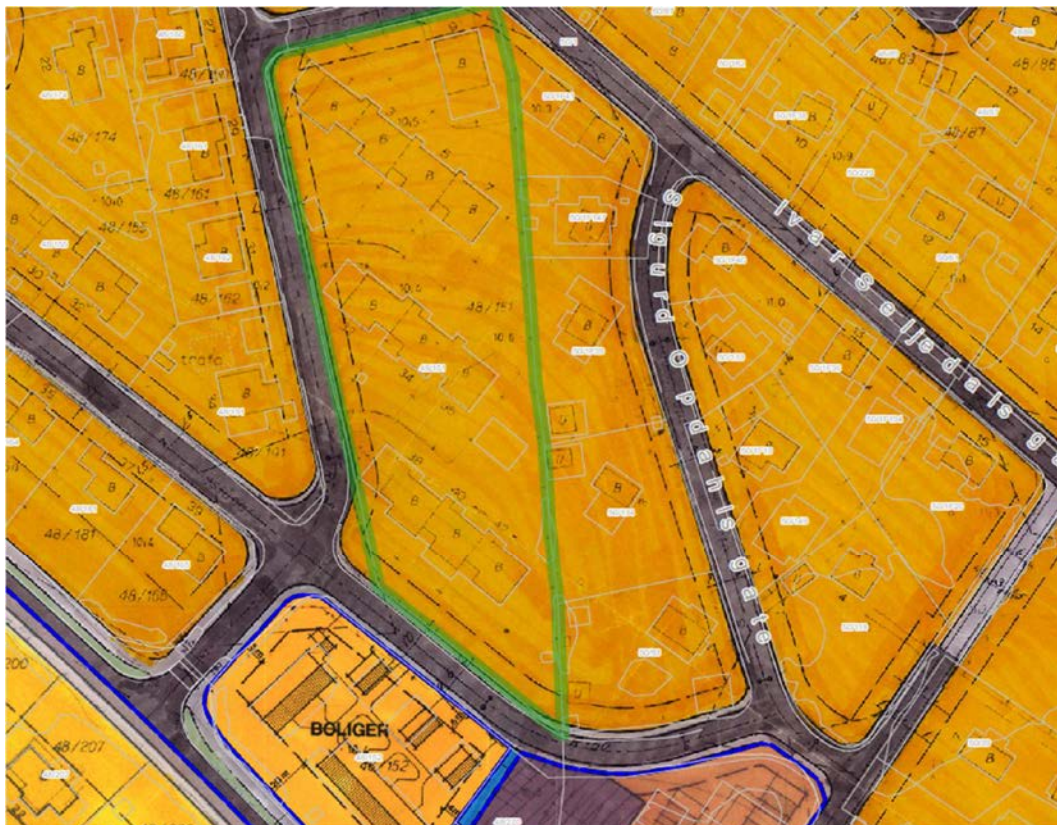
Matrikkel 1563/48/151

Paul Holmsens gate 7

Gjeldende reguleringsplan

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for Sande planid. 19820400 med bestemmelser sist vedtatt 30.09.2021.

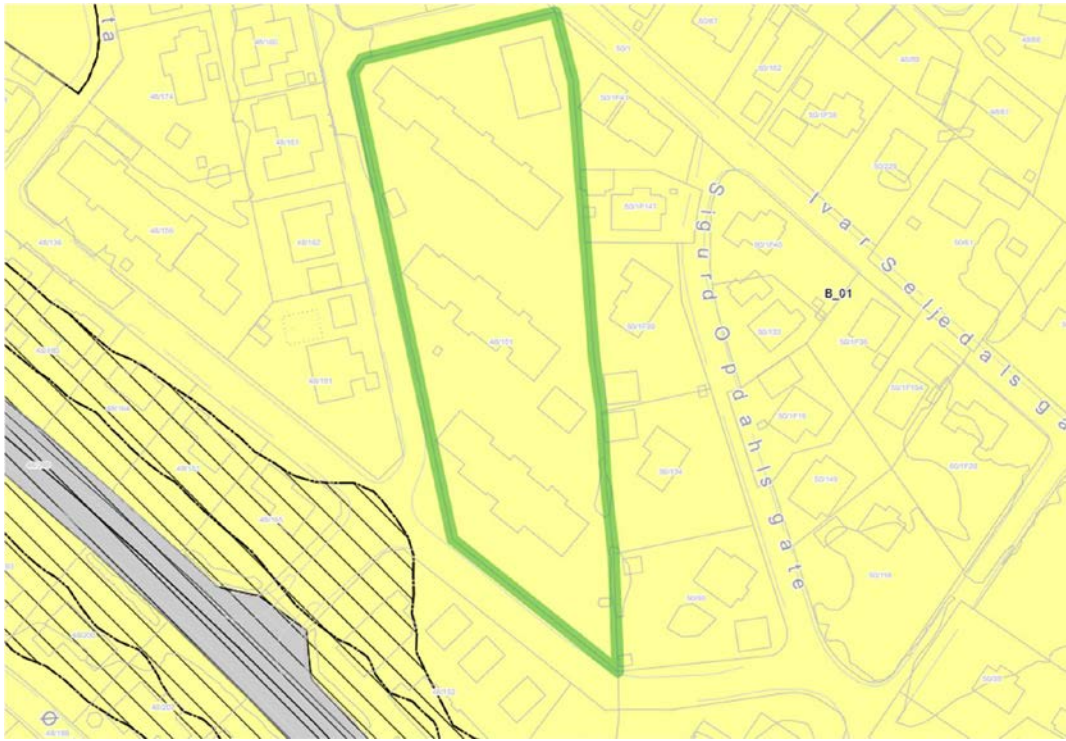
Utsnitt av reguleringsplan:



Gjeldende kommunedelplan

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

Utsnitt av kommunedelplana:



| | | | |
|---|--|---|------------------|
|  | Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS | Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS | Dato: 14.04.2026 |
| | 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: | 48 | Bnr: | 151 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Paul Holmsens gate 7, 6600 SUNNDALSØRA | | | | | | |

| | |
|--|--------------------------------------|
| Siste status for tilsyn: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/> | Siste dato for tilsyn: 31.03.2022 |
| 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: 22.10.2025 |
| 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.

Journalnr.

Anr 503.1 jnr 36

Dato, avsluttende synsforr.

25. jan. 1971

| | |
|----------------|---------------------------|
| Arbeidssted | Langslågata Borettslag |
| Arbeidets art | Nybygg |
| Bygningens art | Rekkehus og eneboliger |
| Byggherre | Sunddal Boligbyggelag A/L |
| Byggemelder | " " |
| Ansvarshavende | Bra-Bo Elementbygg |

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Gjelder: Paul Holmsens gt. 1 - 9 = 5 leiligheter

| | | |
|-------------|-------------|-----------------------|
| Sandegata | 32 - 42 = 6 | " |
| " | 31 = 1 | " |
| Langslågata | 26 - 32 = 4 | " |
| | | <u>16 leiligheter</u> |

Sunddalsøra den 25. januar 1971.

Kjellmod Vada
Kjellmod Vada
bygningskontrollør

Silberg P. Holmström 7.
-Tore Eddy
S. Brög. 18.5.79.

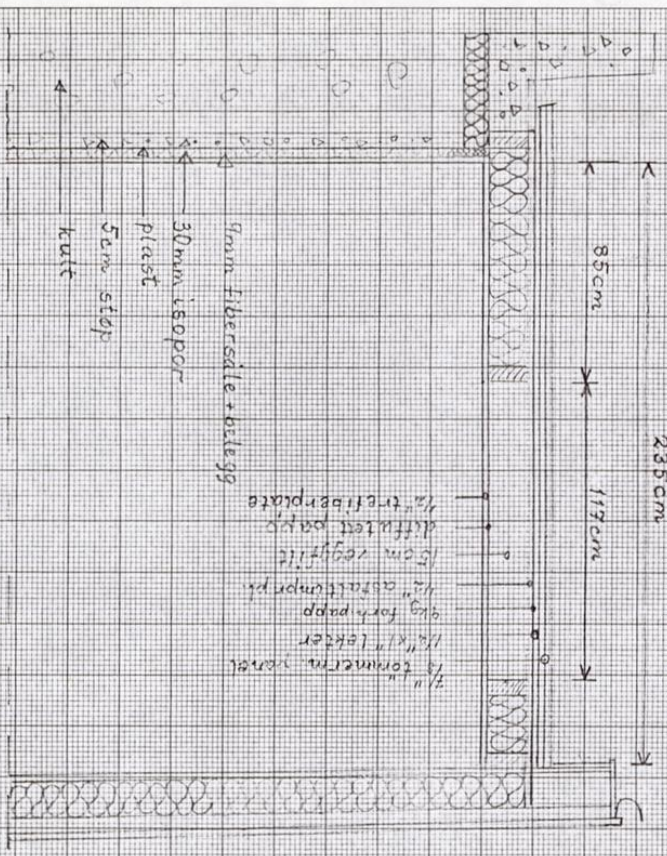
LYV-ISOAKSSON MOT NABO-STUE

20cm B&D

NABO-STUE

SPISESTUE

1976-79
SUNDAL BYGNINGSRAD
BYGNINGSKONTROLLEN
Pjældvad Stads



Tilberg - snitt A-A

M = 1:20

SUNDAL KOMMUN
1 JUNI 1979

SUNNDAL KOMMUNE
 Byggesakerkontroll
 1 JUNI 1979
 Arkiv

ÅPNING MELLOM KJØKKEN - SPISESTUE

16 x 25 cm

SPISESTUE

KJØKKEN

4" x 4"

4" x 4"

210 cm

18/6-99
 SUNNDAL BYGNINGSRÅD
 BYGNINGSKONTROLLEN
 Fyrdalen/Gardh

2 x 12,5 cm

TRAPP

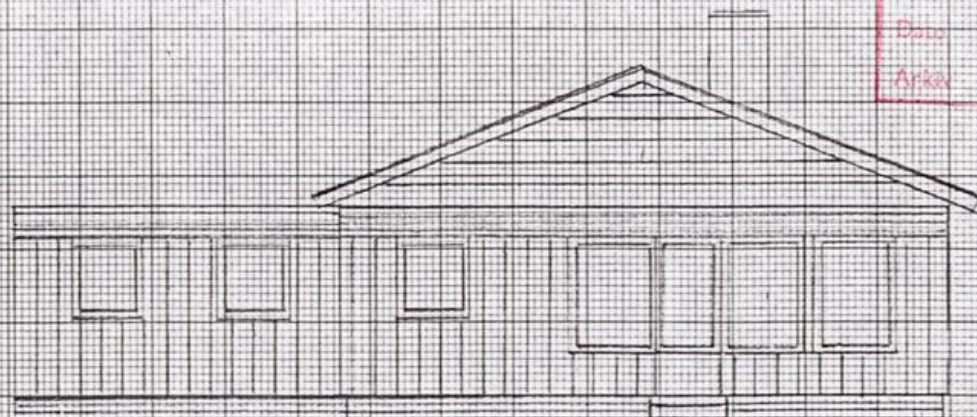
150 cm

M=1:20

Som. 15.3.79. Tilbygg Paul Holmåsengst. 7 - T. Eddy

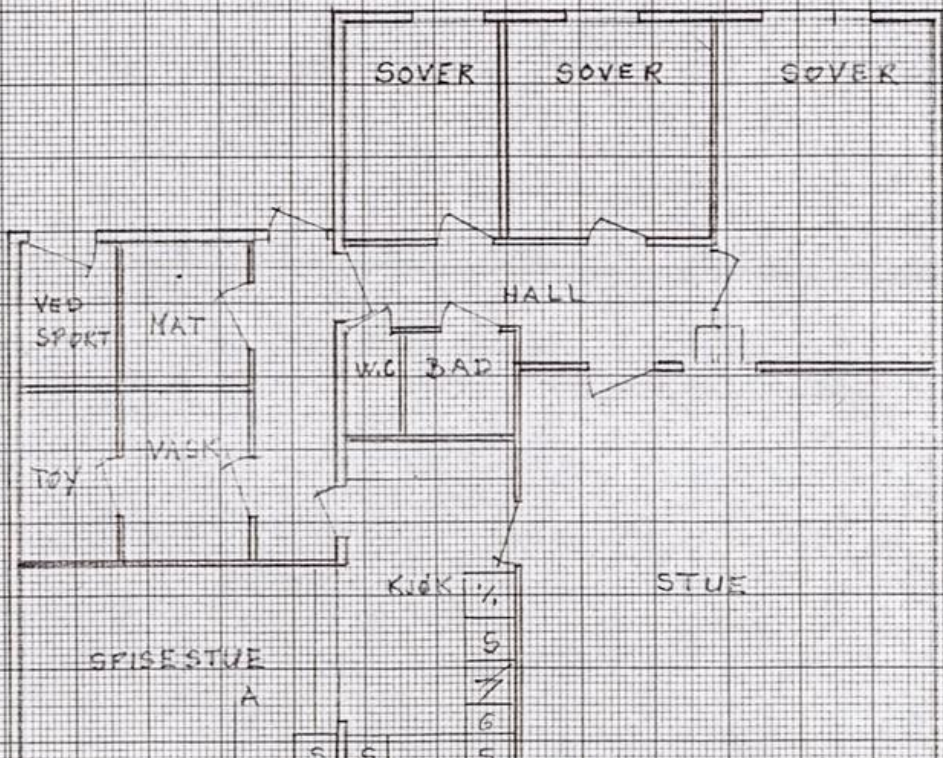
5 A4

SUNNDAL KOMMUNE
 18/6 - 79
 Dato 1 JUNI 1979
 Arkiv



FASADE - M = 1:100

18/6 - 79
 SUNNDAL BYGNINGSKONTROLLEN
 Bjellmarck Ovdre





Sunndal kommune

Grunnkart

Eiendom: 48/151
Adresse: Paul Holmsens gate 7
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BKK7521
Matrikkel: 1563-48/151/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 4



Hjemmelshavere:
Anne Lien



Adresse:
Paul Holmsens Gate
7, 6600
SUNNDALSØRA

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 8 dokumenter)

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|---|----------------|------------|------------|
| NELFO Samsvarserklæring | BRATSETH AS | Elektriker | 2018-11-06 |
| PLSM-OV32/2 OVERBELAST.VERN | BRATSETH AS | Elektriker | 2018-11-06 |
| SPCT2-385/3 OVERSP.VERN KOMPL | BRATSETH AS | Elektriker | 2018-11-06 |
| PKPM2-15/2/C/003-A-OL JORDF.AU | BRATSETH AS | Elektriker | 2018-11-06 |
| Tilsynsrappr 18736 | ØRA ELEKTRO AS | Elektriker | 2022-01-20 |
| NELFO Samsvarserklæring (Demontering av gammel ovn,og montering av ny ovn) | BRATSETH AS | Elektriker | 2023-01-23 |
| NELFO Sluttkontroll R1 (Demontering av gammel varmeovn, montering av ny ovn) | BRATSETH AS | Elektriker | 2023-01-23 |
| NELFO Samsvarserklæring (Sjekk av kurs for fryser og kjøleskap som har slått ut.) | BRATSETH AS | Elektriker | 2023-08-30 |

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- 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: Paul Holmsens gate 7
6600 SUNNDALSØRA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christina Angvik Jensen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 919 98 110
E-post: christina.angvik.jensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre